



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2021- 34

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

hier: **Auslegungsbeschluss (Offenlage)**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-238 des Regionalvorstandes vom 24.09.2020
Beschluss Nr. IV-225 der Verbandskammer vom 11.11.2020 zu DS IV-2020-49
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Bad Vilbel, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 04.01.2020 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 01/21 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2020 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 12.01.2021 bis 03.02.2021 statt. Auf Grund der Covid-19-Pandemie erfolgte die öffentliche Unterrichtung, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planungen, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und ihre voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt werden und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, durch telefonische Beratung oder Anfragen per E-Mail.

- 1) Die betroffene Stadt Bad Vilbel hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach
Gemeindevorstand der Gemeinde Liederbach am Taunus
Gemeindevorstand der Gemeinde Ober-Mörlen
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck
Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt
Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus
Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Magistrat der Stadt Bruchköbel
Magistrat der Stadt Butzbach
Magistrat der Stadt Hanau
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr
Magistrat der Stadt Langen
Magistrat der Stadt Maintal
Magistrat der Stadt Mühlheim am Main
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg
Magistrat der Stadt Niddatal
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Bauleitplanung
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe
Magistrat der Stadt Schwalbach am Taunus
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus)
Magistrat der Stadt Bad Nauheim, Fachbereich Stadtentwicklung
Magistrat der Stadt Königstein im Taunus
Magistrat der Stadt Nidderau
Magistrat der Stadt Offenbach, Amt 60

haben Stellungnahmen abgegeben:

Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen), Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften
Magistrat der Stadt Bad Homburg
Magistrat der Stadt Dreieich, Planung und Bau / Stadt- und Verkehrsplanung
Magistrat der Stadt Eschborn, Fachbereich 5 Planen und Bauen
Magistrat der Stadt Florstadt
Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.31
Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus

2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Amprion GmbH
Bischöfliches Generalvikariat Fulda, Finanzabteilung
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, TWR/BL
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
EnergieNetz Mitte
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Forstamt Nidda, Hessen-Forst
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Justizvollzugsanstalt Frankfurt IV
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Wetteraukreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N2-WN3 Projektkoordination
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
STRABAG, Property and Facility Services GmbH

TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig
Wasserverband NIDDA
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Deutscher Wetterdienst
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
IHK Offenbach am Main
Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst 64
Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH
TenneT TSO GmbH
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
IHK Frankfurt am Main
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, Bauordnungsamt
Kreisausschuss des Wetteraukreis
ovag Netz GmbH
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
Regierungspräsidium Gießen, Dezernat III 31
Stadtwerke Bad Vilbel GmbH

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Bad Vilbel

Gebiet: "Im Schleid-West"
Beschluss

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden
Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, Bauordnungsamt
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
privater Stellungnehmer

III. Erläuterung des Beschlusses

Der Zielabweichungsbescheid der zuständigen oberen Landesplanungsbehörde vom 27.01.2021 lässt die Abweichung von den betroffenen Zielen des Regionalplans unter Maßgaben zu. Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

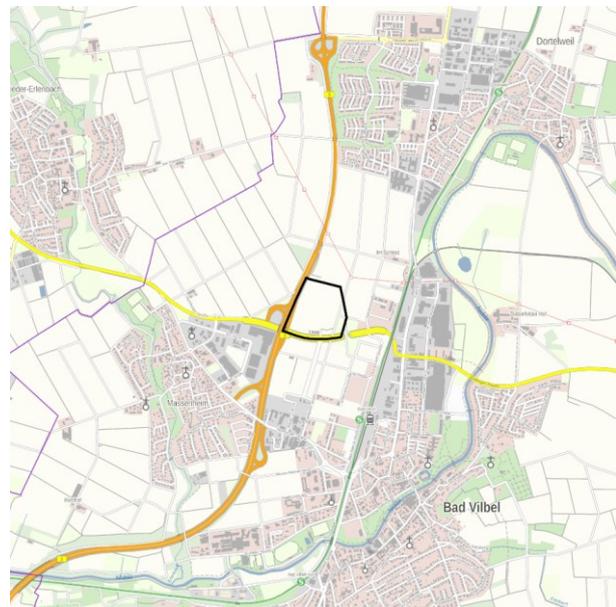
7. Änderung Stadt Bad Vilbel

Stadtteil Bad Vilbel

Gebiet: Im Schleid

Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

11.11.2020

Frühzeitige Beteiligung:

04.01.2021 bis 03.03.2021

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

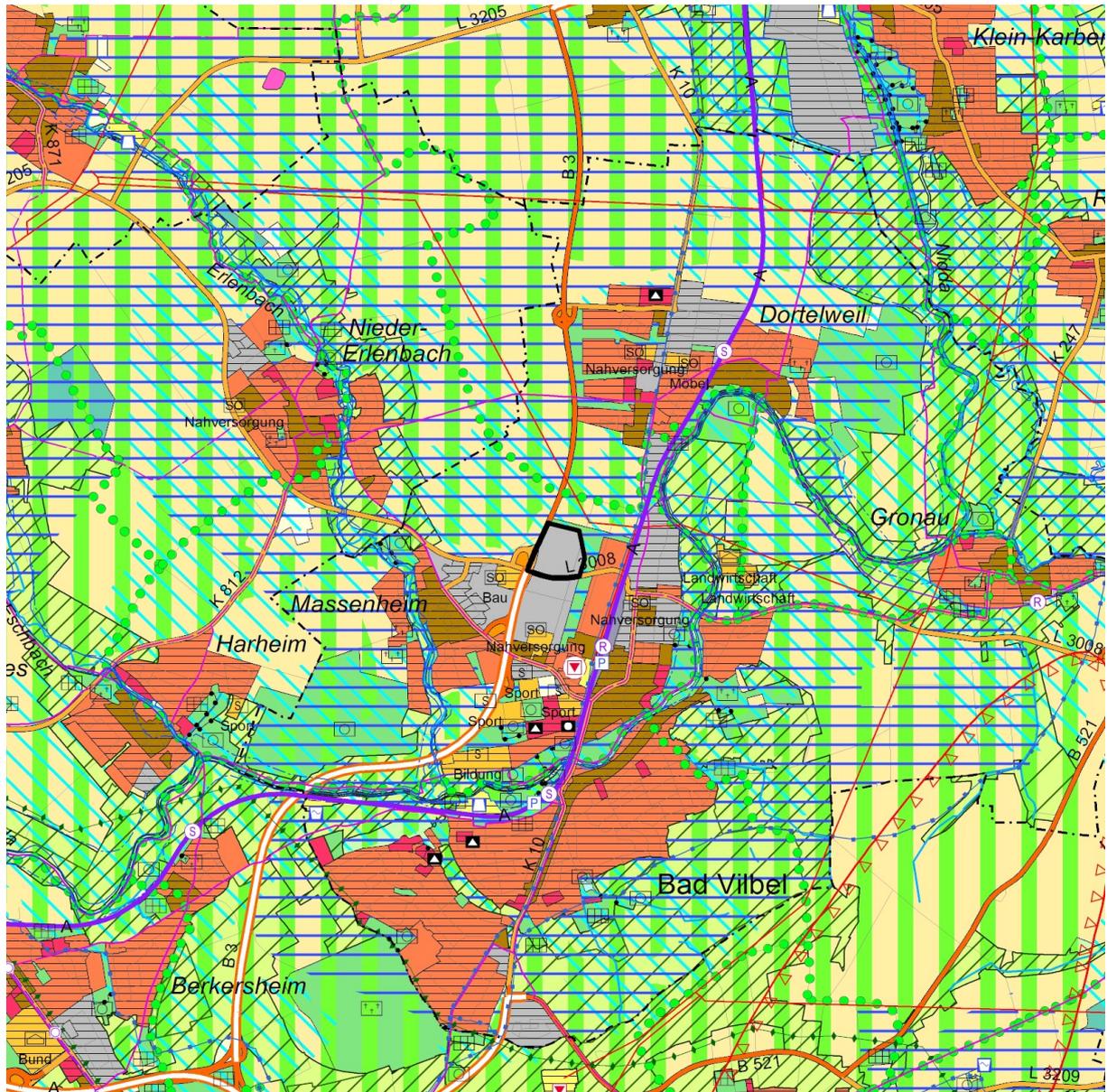
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt die Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller im Baugebiet "Im Schleid". Die vorgesehene Baufläche ist derzeit als "Gewerbliche Baufläche, geplant" im RPS/RegFNP 2010 dargestellt und muss in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Möbel), geplant" geändert werden.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 12,3 ha
Zielabweichung	zugelassen
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	18.12.2012
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, 5. Änderung des Bebauungsplans Bad Vilbel „Im Schleid“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Einzelhandel Verkehr Lärm Klima

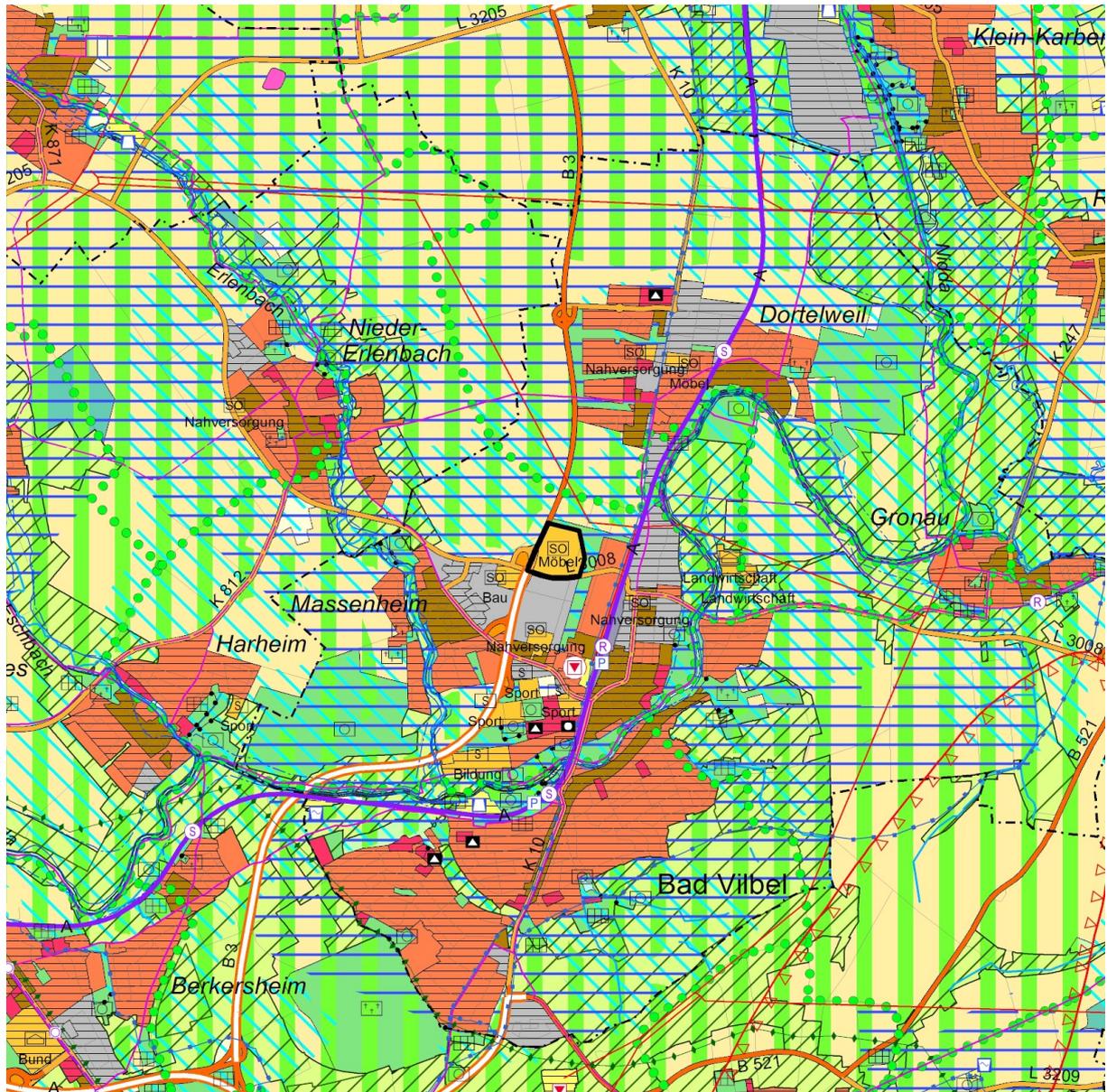
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

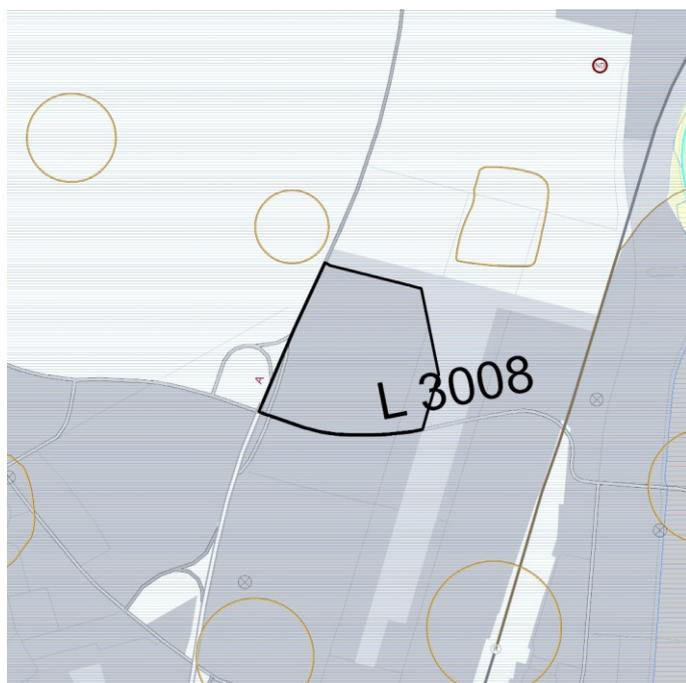


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 12,3 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Möbel), geplant" (ca. 12,3 ha)

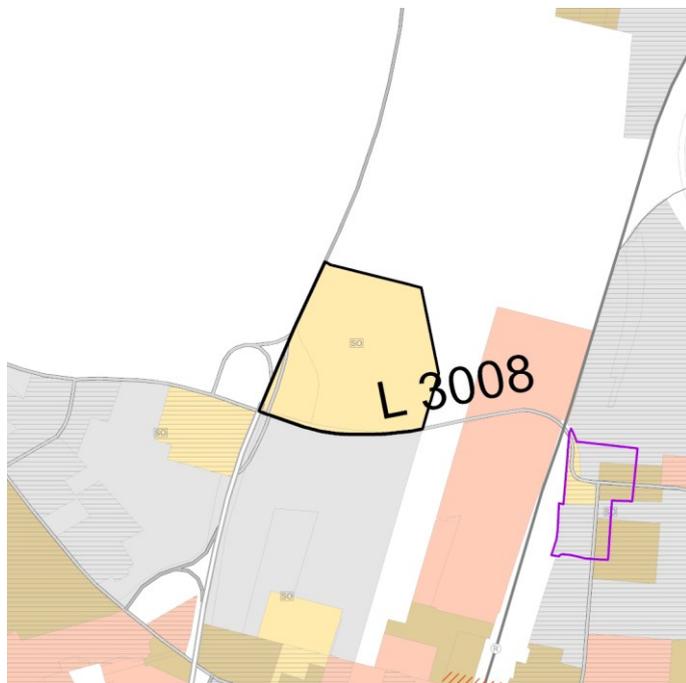
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Offenlage

Luftbild (Stand 2017)



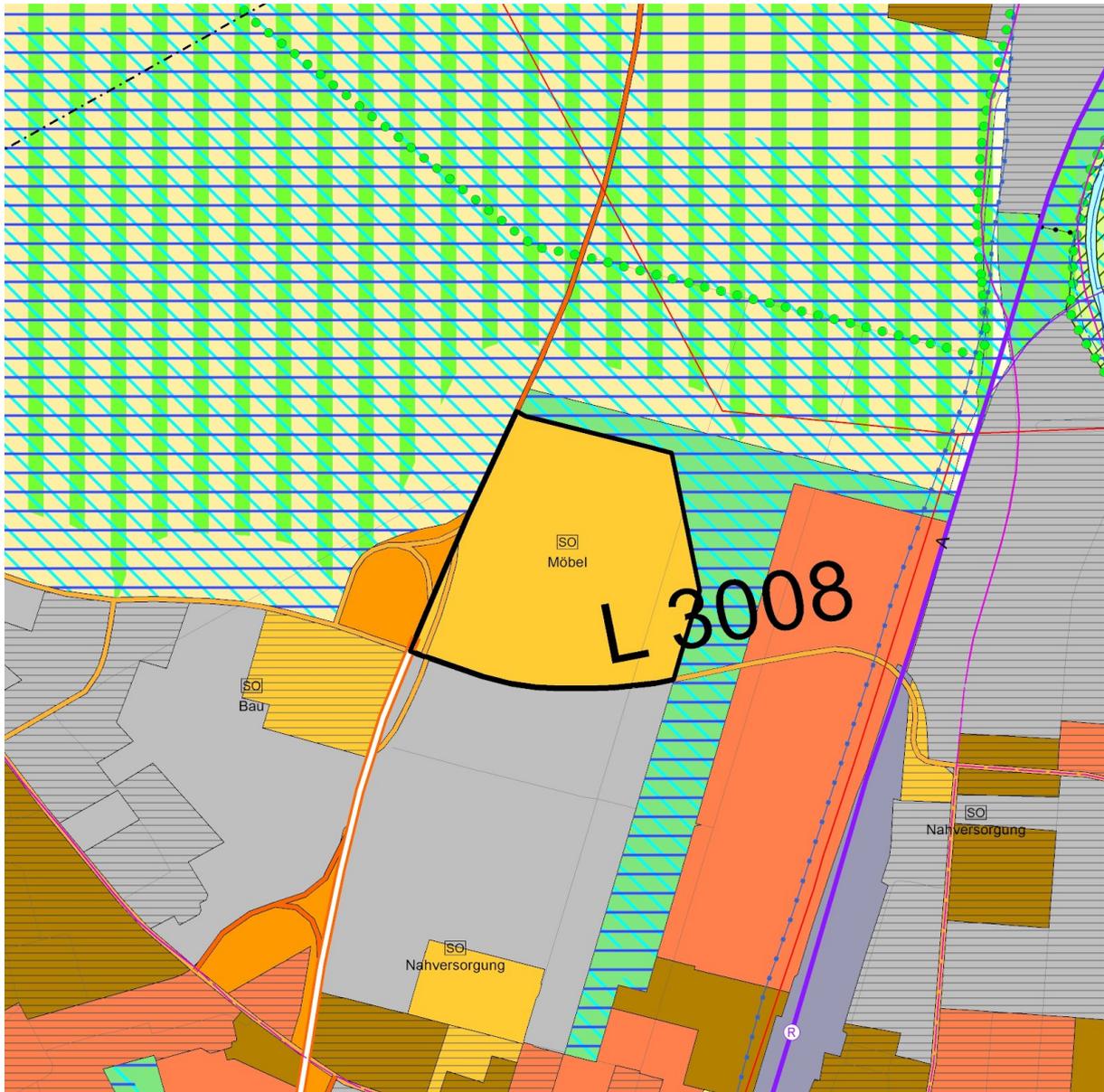
Digitale Orthophotos 2017: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzettelplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umpannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird 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) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 12,3 ha und liegt im Stadtteil Bad Vilbel. Im Osten schließt das im Bau befindliche Wohngebiet "Krebsschere" an, welches durch einen Grünstreifen vom Segmüller-Areal getrennt wird. Im Süden befindet sich jenseits der Landesstraße L 3008 das Gewerbegebiet "Spring Park Valley" in Bau. Westlich wird der Änderungsbereich durch die Bundesstraße B 3 begrenzt. Im Norden befindet sich offene Landschaft (Ackerfläche und Regionaler Grünzug)

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt auf der Fläche des Änderungsbereiches das Möbelhaus Segmüller mit ca. 45.000 m² Verkaufsfläche (davon maximal 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente), 8.000 m² Bürofläche und Restaurant, 33.000 m² Neben- und Lagerfläche sowie einen Warenauslieferungsbereich mit 15.000 m² und ca. 1600 Stellplätzen anzusiedeln.

Die Fläche ist bereits als geplante Baufläche im RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Die erfolgte Alternativenprüfung hat diesen Standort als einzigen im Norden Frankfurts und im Stadtgebiet Bad Vilbel geeigneten Standort ausgemacht. Durch die bereits im Bau befindlichen Gebiete "Krebsschere" (Wohnen) sowie "Spring Park Valley" (Gewerbe) liegt der Standort künftig nicht mehr isoliert "auf der grünen Wiese". Der Anschluss an die B 3 sowie an den ÖPNV ist bereits gegeben.

Parallel zu diesem Änderungsverfahren ist der Bebauungsplan "Im Schleid" im Verfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ca. 13,4 ha) weicht um die dort enthaltene Grünfläche um 0,9 ha von dem Änderungsbereich (reine Baufläche ca 12,3 ha) dieser Änderung ab.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 12,3 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Möbel), geplant" (ca. 12,3 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Zielaussage Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe. Hier soll der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gewährt werden, Großflächiger Einzelhandel ist hier ausgeschlossen.

Die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes mit ca. 45.000 m² Verkaufsfläche widerspricht daher den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Um das Vorhaben dennoch umsetzen zu können, hat die Stadt Bad Vilbel am 4.5.2020 einen Antrag beim Regierungspräsidium Darmstadt auf Abweichung von folgenden regionalplanerischen Zielen gestellt:

- Abweichung vom Kongruenzgebot (Ziel 3.4.3-2)
- gegebenenfalls Abweichung vom Integrationsgebot (Ziel 3.4.3-2)
- Abweichung vom Ergänzungsstandort (Ziel 3.4.3-5)
- Abweichung der Ausweisung von Sonderbauflächen im Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung, Vorrang von Industrie- und Gewerbeentwicklung im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Ziele Z 3.4.1-3, Z 3.4.2-5, Z 3.4.3-3).

Der Zielabweichungsbescheid der zuständigen oberen Landesplanungsbehörde vom 27.01.2021 lässt die Abweichung von den betroffenen Zielen des Regionalplans unter Maßgaben zu. Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits ausgebauten, signalgeregelten Kreuzungsbereich L3008/Gottlieb-Daimler-Allee und dem hier angrenzenden Anschluss zur B3.

Eine verkehrliche Untersuchung für das Änderungsgebiet liegt vor. Das Verkehrsgutachten „Im Schleid (5. Änderung)“, IMB-Plan GmbH Hanau, Januar 2020, wurde im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt. Hierin wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz abgeschätzt und alle relevanten Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit überprüft. Inhaltlich wurden die gegenwärtigen Verkehrsbelastungen des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis ins Jahr 2030/35 skizziert. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass weiterhin eine befriedigende Verkehrsqualität im Straßennetz sichergestellt ist. Dies gilt nicht nur für den Normalwerktag, sondern auch in den zu erwartenden Spitzenzeiten des Kundenverkehrs des Möbelmarktes am Freitag und Samstag.

Als Vorteil ist anzusehen, dass die Planfläche im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofs Bad Vilbel mit seinen Schienenverkehrsangeboten im S-Bahn- und Regionalverkehr liegt und daher fußläufig erreichbar ist. Im Rahmen des Ausbaus des „Quellenparks“ ist vorgesehen, dass innerstädtische VILBUS-Liniennetz zu erweitern und eine Haltestelle im Plangebiet einzurichten.

Eine Landschaftsbrücke, die östlich des Änderungsgebietes über die L3008 führt, verbindet für Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet nach Norden in Richtung Dortelweil und nach Süden mit dem Entwicklungsgebiet „Krebsschere“ bzw. der Kernstadt. Zudem sind im Knotenpunkt L3008/Gottlieb-Daimler-Allee gesicherte Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr ausgebaut.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Die Entwicklungsziele des Landschaftsplans UVF 2001 sehen an dieser Stelle Siedlungsfläche gemäß geltendem Flächennutzungsplan Stand Juli 2000 vor. Nördlich grenzt Fläche für Parkanlage und aus klimatischen Gründen freizuhaltende Landschaft an. Der in der Planung vorgesehene Grünstreifen im Osten des Änderungsbereiches ist als Fläche für mögliche Siedlungserweiterungen aus dem festgestellten Regionalplan Südhessen 2000 dargestellt.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Die Stadt Bad Vilbel ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und damit als Standort für großflächigen Einzelhandel prinzipiell geeignet. Die vorliegende Auswirkungsanalyse, erstellt von der GMA (Stand 30.01.2020) zeigt auf, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben keine erheblichen nachteiligen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf zentralörtlichen Funktionen der zentralen Orte und auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Vorhabens, insbesondere auch auf die innerstädtischen Einzelhandelslagen, zur Folge hat. Dies ist auch damit begründet, dass die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² der gesamten Verkaufsfläche angeboten werden und damit dem regionalplanerischen Ziel Z 3.4.3.-5 entsprechen.

Die vorgesehene Verkaufsfläche (max. 45.000 m²) teilt sich in die folgenden Sortimentsgruppen auf:

Möbelkernsortiment: 41.400 m²
Teppiche: 1.600 m²
Lampen und Leuchten: 800 m²
sonstige nicht zentrenrelevanten Sortimente: 400m²
zentrenrelevante Randsortimente max. 800 m²

Das Unternehmen Segmüller hat eine mehrjährige Suche nach geeigneten Flächen in und nördlich von Frankfurt durchgeführt. Angedachte Standorte waren u.a. das Gelände der Golf ranch in Frankfurt-Kalbach, das interkommunale Gewerbegebiet Frankfurt/Maintal sowie Konversionsflächen in Friedberg und Butzbach. Gründe, warum es auf diesen Flächen nicht zur Verwirklichung des Projektes kam, waren u.a. die fehlende Flächenverfügbarkeit, keine gute Erreichbarkeit mit dem Auto und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und Vorrang der Gewerbenutzung vor Einzelhandelsnutzung.

Flächenausgleich:

Ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich ist nicht erforderlich, da keine Flächenneuanspruchnahme erfolgt.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt auf der Fläche des Änderungsgebietes ein Möbelhaus ("Segmüller") mit ca. 45.000 m² Verkaufsfläche inklusive Bürofläche und Restaurant, Neben- und Lagerflächen sowie einen Warenauslieferungsbereich und ca. 1.600 Stellplätzen anzusiedeln.

Die Fläche mit einer Größe von ca. 12,3 ha ist im RPS/RegFNP 2010 bereits als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellt. Aufgrund der geänderten Planungsabsicht wird diese in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Möbel), geplant" geändert. Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem

Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAItIBodSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. Entlang der am westlichen (B 3) und südlichen (L 3008) Rand vorbeiführenden Straßen befinden sich jeweils Gehölzstreifen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist bereits eine provisorische Zufahrt vorbereitet. Zwischen dieser Zufahrt und dem weiter östlich gelegenen Ende der großen, über die L 3008 hinwegführenden Grünbrücke befindet sich eine gebüschbestandene Ruderalfläche.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:
Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Fläche besteht fast ausschließlich aus naturnahen, unversiegelten Ackerböden, Gehölz- bzw. Ruderalflächen (Versiegelungsgrad unter 10%)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Bodenarten: Parabraunerden, erodiert, aus mächtigem Löss sowie Pseudogley-Parabraunerden aus mächtigem Löss (Süden und Westen) und ein kleiner Bereich im Osten mit Kolluvisolen aus lössbürtigen Abschwemmmassen
- BFD50: sehr hoch im Bereich der Kolluvisole und der Pseudogley-Parabraunerden, mittlere Bewertung im Bereich der Parabraunerden
- Lebensraumfunktion hoch bis sehr hoch
- Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen mittel bis hoch
- Erosionsgefährdung durch Wasser gering bis mittel
- Baugrundeignung als hinreichend tragfähig bezeichnet
- Hangrutschungsgefährdung sehr gering bis gering
- Ackerzahl liegt überwiegend bei 75-85

Wasser

- Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden
- Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet "Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk", Verordnung vom 07.02.1929
- Festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen
- Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als gering eingestuft (mäßiger Karstleiter unter Löss), wobei der Grundwasserstrom Richtung Nidda zieht
- mögliches Vorhandensein von Mineralwasser in tiefer liegenden Bodenschichten
- Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte des Lösses liegen in einer Größenordnung, die keine Versickerung von Oberflächenabfluss zulässt

Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden in den Jahren 2009, 2014 und 2018/19 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt.
- Ackerflächen mit hoher Funktion als Nahrungshabitat für Greifvögel, Reiher und Rabenvögel sowie Säugetiere (Fuchs)
- randliche Ruderalfluren mit wichtiger Funktionen als Brut-, Nahrungs- und Deckungsraum für Feldflurarten wie Rebhuhn, Feldlerche und Feldhase.

Offenlage

- Nahrungshabitat (Samenreichtum der krautigen Pflanzen) für viele weitere Vogelarten, wie z.B. Distelfink, Bluthänfling, Goldammer und den Feldsperling.
- sporadische Nutzung als Jagdhabitat einzelner Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse
- Das frühere Feldhamstervorkommen im Gebiet gilt als erloschen
- kein Vorkommen von Amphibien auf Grund fehlender Lebensräume
- Für den Bereich der vorliegenden Änderung ist ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht wahrscheinlich.
- Vorkommen von Rebhühnern im Bereich der Grünbrücke und der nördlich angrenzenden Ackerflächen (Erfassung 2018)
- Brutnachweis für Feldlerche und Wiesenschafstelze

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum südliche Wetterau
- überwiegend Feldlandschaft ohne naturraumtypische Eigenart mit ausschließlich intensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung ohne gliedernde Landschaftsstrukturen
- Anschluss an markantes Bauwerk (Grünbrücke)

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Schienenverkehrslärm (nachts: >55-60 dB(A) sowie (0-24 Uhr): >60-65 dB(A)) im östlichen Teil sowie Straßenverkehrslärm ((0-24 Uhr): >60-70 dB(A)) am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes
- nordöstlicher Teil des Plangebietes liegt im Bereich elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung ≥ 110 KV
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Bundesstraße B 3, der Landesstraße L 3008 bzw. der Bahntrasse (Main-Weser-Bahn) (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt).

Kultur- und sonstige Sachgüter

- nordwestlich des Änderungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal (Villa rustica aus der römischen Kaiserzeit)
- Das Plangebiet wurde im Jahr 2009 bzgl. des Vorhandenseins einer „Villa Rustica“ untersucht und die Ergebnisse in Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises protokolliert. Alle bekannten archäologischen Strukturen innerhalb des Plangebietes sind geklärt.

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung "Gewerbliche Baufläche" wurde nicht umgesetzt und das Plangebiet weiter überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei Entwicklung einer gewerblichen Baufläche sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:
dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen, Reduzierung der Grundwasserneubildung, Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen, Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen, Belastung der Nutzer durch Schienenverkehrslärm bzw. Straßenverkehrslärm, Belastung der Nutzer durch elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung ≥ 110 KV

Auswirkungen der Planänderung

Die durch die Planänderung zu Sondergebiet Möbel vorbereiteten Auswirkungen entsprechen weitestgehend denen der ursprünglichen Planung einer gewerblichen Baufläche. Gegenüber dem aktuellen Zustand von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust bisher unversiegelter Flächen

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung und Vegetationsänderung
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG, HAIt-BodSchG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, WHG und BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- Zunahme von Luftschadstoffen durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr im Plangebiet

- voraussichtlich allenfalls geringe lokalklimatische Auswirkungen in der Kernstadt Bad Vilbels

- Mit einer Abschwächung der thermisch induzierten Luftströmung aus Nordwest im Bereich der Bad Vilbeler Kernstadt bei autochthonen Wetterlagen ist nicht zu rechnen

- mögliche kleinräumige Verbesserung des Lokalklimas durch Realisierung der landschaftsplanerischen Vorgaben wie Gestaltung Parkanlage, Begrünungsmaßnahmen

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen:

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Belastung der Nutzer durch Schienenverkehrslärm bzw. Straßenverkehrslärm

- Belastung der Nutzer durch elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung ≥ 110 KV

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der

ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. vorgesehen. Nach Hess. Kompensationsverordnung ergibt sich hierbei ein Überschuss an Biotopwertpunkten, so dass eine zusätzliche Kompensation nicht erforderlich ist.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche

- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Ablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorsehen
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird eine Fläche zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Geplant ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens, welches das Niederschlagswasser von Dachflächen im Plangebiet aufnehmen und in das städtische Kanalnetz abführen soll.
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation, u.a. großräumige Parkanlage mit naturnah gestaltetem Wasserrückhaltebecken
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Schaffung von Ersatzbiotopen für Rebhühner und Feldlerchen auf der Westseite der B 3 (CEF-Maßnahmen)

- dreijähriges Monitoring seit 2018 zur Beobachtung der Rebhuhn- und Feldlerchenbestände im gesamten Bebauungsplangebiet „Im Schleid“
- Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und ggfs. Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln bzw. Begleitung der Baufeldfreimachung während der Brut- und Setzzeiten durch regelmäßige faunistische Untersuchungen
- ökologische Baubegleitung
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Aufgrund der durch den Betrieb des geplanten Möbelhauses zu erwartenden Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Daraus resultieren Festsetzungen zu Geräuschkontingenten im Bebauungsplan.
- Innerhalb des Plangebietes sind nach der im Jahr 2009 durchgeführten Untersuchung in Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine weiteren archäologischen Grabungen mehr erforderlich.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Einhaltung von entsprechenden Schutzabständen zur Hochspannungsleitung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die erfolgte Alternativenprüfung hat diesen Standort als einzigen im Stadtgebiet Bad Vilbel geeigneten Standort ausgemacht. Durch die bereits im Bau befindlichen Gebiete "Krebschere" (Wohnen) sowie "Spring Park Valley" (Gewerbe) liegt der Standort künftig nicht mehr isoliert "auf der grünen Wiese".

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und

Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Kli-

ma und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen Nr. 1, 2 und 5 bis 12 verwendet.

Quellenverzeichnis

- [1] Bebauungsplan 5. Änderung Bad Vilbel "Im Schleid" mit integriertem Grünordnungsplan
Vorentwurf Stand 6.3.2020
erstellt durch: Planergruppe ROB, Schwalbach

- [2] Bebauungsplan 5. Änderung Bad Vilbel "Im Schleid" Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
Vorentwurf Stand März 2020
erstellt durch: GPM Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien, Kronberg

- [3] Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Bad Vilbel
Stand 30.01.2020
erstellt durch: GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

- [4] Stellungnahme zur Plausibilität der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Bad Viblel (GMA 2020)
Stand 10.02.2020
erstellt durch: Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund

- [5] Verkehrsuntersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" Bad Vilbel
Stand Januar 2020
erstellt durch: IMB-Plan GmbH

- [6] Schalltechnische Untersuchung
Ansiedlung eines Möbelmarktes in Bad Vilbel, Im Schleid
Stand 12.02.2020
erstellt durch: Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt

- [7] Bewertung der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" unter lokalklimatischen Gesichtspunkten
Stand 27.02.2020
erstellt durch: GPM Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien; Kronberg im Taunus

- [8] Bebauungsplan "Im Schleid" (5. Änderung)
Zusatzbewertung Landschaftsbild
Stand 31.01.2020
erstellt durch: GPM Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien; Kronberg im Taunus

- [9] Ergebnisbericht zum aktuellen Sachstand bezüglich artenschutzrechtlicher Belange im Gebiet 5. Änderung Bebauungsplan "Im Schleid" westlich von Bad Vilbel 2020
Stand 27.02.2020
erstellt durch: GPM Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien;
Kronberg im Taunus
- [10] Datenblatt der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
abgerufen am 31.07.2020
- [11] Luftbild
2017
- [12] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt
(2000)

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik
Niederlassung Südwest PTI 34
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02497

**Dokument vom: 07.01.2021
Dokument-Nr.: S-06532**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan — Rohr/Kabeltrasse) Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden eventuell von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Gegen die 7. Änderung gibt es keine Einwände.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

In dem Baugebiet liegen Leitungen der Telekom, die während der Bauarbeiten zu schützen sind. Diese Hinweise betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sondern die der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Bad Vilbel weitergeleitet.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Stadtwerke Bad Vilbel GmbH
Gruppe: TöB

BAVIL_007_B-02512

Dokument vom: 07.01.2021
Dokument-Nr.: S-06592

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im ausgewiesenen Gebiet des oben genannten Regionalplans liegen Gas-, Wasser- und Stromhauptleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Ein Bestandsplan Gas und Wasser liegt als Anlage bei. Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld anzuzeigen und müssen mit den Stadtwerken im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt werden.
Wenn die Belange der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH berücksichtigt werden bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Unterlagen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Bad Vilbel weiter geleitet.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

BAVIL_007_B-02517

Dokument vom: 05.01.2021
Dokument-Nr.: S-06556

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans (2010) für das Gebiet Bad Vilbel, Im Schleid lege ich als Anlieger der Bundesstraße B3 und damit als Betroffener der geplanten Gewerbeneuansiedlung Einspruch ein. Es handelt sich bei dieser Änderung um eine verkehrs-, wohnungsbau- und wirtschaftspolitische Fehlentscheidung von großer überörtlicher Bedeutung, die ihrer langen politischen Diskussion zum Trotz zudem in ihrer gutachterlichen Begründung auf veralteten und unvollständigen Grundlagen beruht. Daher ist die Entscheidung abzulehnen.

Zur Begründung:

1. Basis der Befürwortung eines Großmöbelhauses im o.a. Gebiet und mithin der Änderung des FNP ist eine gutachterliche Prognose des Verkaufsflächenbedarfs aus dem Jahr 2007 (AZ III 93b 10/01), S. 15). Wir schreiben inzwischen das Jahr 2021. Alle gewichtigen ökonomischen und gesellschaftlichen Veränderungen der 14 Jahre zwischen Gutachten und Entscheidung bleiben somit unberücksichtigt. Dies ist Ausgangspunkt einer dann grob fahrlässigen Fehlentscheidung. Dazu in Kürze: Der Wandel in der Handelswelt, die Zunahme und baldige Dominanz des online-Handles, beschleunigt nicht zuletzt durch die Coronapandemie, beschäftigt gerade auch die Möbelhandelsbranche. Der Trendsetter IKEA plant derzeit die Etablierung - in Ergänzung zum Kernfeld online-Handel - kleinere und mittlere Shops in den Stadtzentren, die bestehenden Großmärkte an den verkehrsgünstigen Standorten an den Siedlungsrändern werden zu Logistikflächen. Überdimensionierte Großverkaufsflächen mit Großparkplätzen haben sich somit überlebt und sind handelsökonomische Fossilien. Diese Entwicklung negiert dieser Beschluss.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Auswirkungsanalyse, die dem Vorhaben zu Grunde liegt, hat den Stand 30.01.2020. Die Hinweise des Stellungnehmers hierzu sind damit gegenstandslos.

Die Pandemie und die damit verbundenen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel konnten beim Antrag auf Zielabweichung und beim Antrag der Änderung des RPS/RegFNP 2010 noch niemand vorher sehen. Auch nach einem Jahr der Pandemie ist das wirkliche Ausmaß noch nicht greifbar. Der zunehmende Onlinehandel war schon länger ein Problem für den stationären Handel, insbesondere für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, und wurde durch die Pandemie ggfs. verstärkt vorangetrieben. Da das Kernsortiment Möbel des Vorhabens als nicht zentrenrelevantes Sortiment zählt, hat es keine nennenswerten Auswirkungen auf den stationären zentrenrelevanten Einzelhandel in den Innenstädten.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: **BAVIL_007_B-02518**
Gruppe: Privat/Einzelperson
Dokument vom: 05.01.2021
Dokument-Nr.: S-06556

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans (2010) für das Gebiet Bad Vilbel, Im Schleid lege ich als Anlieger der Bundesstraße B3 und damit als Betroffener der geplanten Gewerbeneuansiedlung Einspruch ein. Es handelt sich bei dieser Änderung um eine verkehrs-, wohnungsbau- und wirtschaftspolitische Fehlentscheidung von großer überörtlicher Bedeutung, die ihrer langen politischen Diskussion zum Trotz zudem in ihrer gutachterlichen Begründung auf veralteten und unvollständigen Grundlagen beruht. Daher ist die Entscheidung abzulehnen.

Zur Begründung:

Vollkommen unberücksichtigt bleibt in den zugänglichen Planungs- und Entscheidungsgrundlagen die Verkehrssituation insb. Im Hinblick auf die Bundesstraße 3; sogar Hessen Mobil nimmt hierzu nicht explizit Stellung. Auch der B-Plan der Stadt Bad Vilbel aus 2012 (!) gibt hierüber keinen Aufschluss. Das gleichdimensionierte Möbelhaus Segmüller in Darmstadt-Weiterstadt wurde bewusst an die BAB 5 (8-spurig) angesiedelt, da es zu einem ganztägigen hohen Verkehrsaufkommen durch die Ansiedlung kommt. Die B3 (4-spurig) und ihre relevanten Knotenpunkte (L 3008, BAB 661) wird durch diese gleichdimensionierte Ansiedlung vollkommen überlastet zumal weitere Kfz-Neuverkehre sie zusätzlich belasten werden durch: den vierspurigen Ausbau im Bereich Karben, zahlreiche Neubaugebiete in allen hinterliegenden, wachsenden Städten (Karben, Niederdorfelden, Schöneck und Bad Vilbel), das entstehende, dann benachbarte Großhallenbad mit einem Einzugsgebiet von 150 - 200 km und entsprechend großem Verkehrsaufkommen (Mega-Therme eine der größten in Deutschland) sowie den angrenzend parallel entwickelten Büropark mit 6500 Arbeitsplätzen und seinem Bezugspunkt Flughafen (lt. Eigenwerbung Europas größtes Innovationsquartier). Abseits dieser offensichtlichen Gigantomanie droht im Ergebnis droht die vollkommene Überlastung der bereits jetzt erheblich defizitären Verkehrsinfrastruktur, insb. Der B3. Wie soll die zwangsläufig entstehende Verkehrsflut ohne Ausbau bewerkstelligt werden? Hierzu geben die planungs- und Entscheidungsgrundlagen keine Auskunft. ES liegt keine Gesamtplanung vor, sondern nur Planungsstückwerk basierend auf veraltetem Datenmaterial und Prognosen. Zudem: Die damit einhergehende Lärmbelastung der Anlieger der B3, die über weite Teile der Streckenführung keinen Lärmschutz hat (Bsp. Niddatalbrücke) hat, ist unbedingt bei der Planung zu berücksichtigen, ebenso wie der drohende Verkehrskollaps auf B3 und den zuführenden Straßen, da von überregionaler Bedeutung. Schon jetzt sucht die Stadt Bad Vilbel händerringend nach Verkehrsentslastung (Umgehungsstraße Fertighausaufstellung auf tlw. Frankfurter Gemarkung), schafft aber gleichsam weitere neue Verkehrsströme.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für den vom Einwender angesprochenen Bebauungsplan der Stadt Bad Vilbel „Im Schleid“ aus dem Jahr 2012 wurde im Jahr 2020 die 5. Änderung eingeleitet.

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Die detaillierte Überprüfung aller verkehrlichen Belange erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.

Unabhängig davon liegt dem RegFNP-Änderungsverfahren das aktuelle Verkehrsgutachten zu Grunde, dass im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan „Im Schleid (5. Änderung)“, IMB-Plan GmbH Hanau, Januar 2020) erstellt wurde. Dieses Gutachten fundiert auf einer umfangreichen Verkehrsuntersuchung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“, September 2018. In dem Gutachten

von 2018 ging es dabei im Wesentlichen um die Frage, wie die Erschließung des Planungsraum in einem bereits hochbelasteten Verkehrsnetz wie dem vorliegenden gewährleistet werden kann bzw. mit welchen Auswirkungen dies für das angrenzende sowie das weiträumige Verkehrsnetz verbunden ist. Daraufhin wurde der Untersuchungsraum ausgedehnt. Dieser erstreckt sich auf den Bereich zwischen den Autobahnen A 5 und A 45 und nördlich begrenzt durch die B 275 (Höhe Friedberg) und südlich begrenzt durch die A 66 bzw. die Hanauer Landstraße (B 8) in Frankfurt. In dieser Untersuchung wurde nicht nur die gesamte Verkehrssituation weiträumig analysiert, sondern auch alle bekannten Entwicklungspotenziale in Bad Vilbel (Im Schleid, Krebschere, Schwimmbad, Quellenpark Südwest/Südost etc.) und um Bad Vilbel berücksichtigt. Auch sind darin die Veränderungen im Verkehrsnetz erfasst (z.B. Riederwaldtunnel).

In dem vorliegenden Gutachten 2020 wurden die aus dem Gutachten 2018 vorgenannten Grundlagendaten sowie die Prognosen erneut überprüft und konnten aufgrund der noch vorhandenen Aktualität weiterhin verwendet werden. Es erfolgte eine abschließende Bewertung der Verkehrserschließung über die künftige Verkehrsqualität der angrenzenden Knotenpunkte (Spitzenstunden morgens/abends) und Strecken bis hin zum weiterführenden klassifizierten Verkehrsnetz.

Die Bundesstraße B 3 ist demzufolge in der verkehrlichen Überprüfung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen der Knotenpunkte zeigen, insbesondere für den Übergang zur B 3 und das weiterführende Verkehrsnetz, weiterhin „befriedigende“ Verkehrsabläufe.

Die Bedenken hinsichtlich der Lärmbelastung betreffen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Im Bebauungsplan sind die schalltechnischen Auswirkungen zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Lärm- und Emissionsschutz festzusetzen.

Dem Regionalverband FrankfurtRheinMain liegt zum RegFNP-Änderungsverfahren die Stellungnahme des Straßenbaulastträgers für die B 3/L 3008, Hessen Mobil Gelnhausen, vor. Aus der Stellungnahme sind keine Hinweise ersichtlich, die der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans entgegenstehen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: **BAVIL_007_B-02519**
Gruppe: Privat/Einzelperson
Dokument vom: 05.01.2021
Dokument-Nr.: S-06556

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Auch wohnungsbaupolitisch stellt die geplante Gewerbeneuansiedlung einen Anachronismus dar: es fehlen Wohnungen, nicht Möbel und Parkplätze. Wertvoller, weil knapper Boden wird versiegelt. Wenn dies nicht zu vermeiden ist, dann doch bitte für Wohnraum und nicht für einen Möbelgroßmarkt, der zudem auch aufgrund der landschaftlich exponierten Lage stadtplanerisch für Bad Vilbel - einem staatlich anerkannten Kurort eine Katastrophe ist. Hier wird bestens erschlossenen Wohnbauland vergeudet. Die S-Bahnnähe mag für dort lebende Menschen interessant sein, für Möbelkäufer sicherlich nicht. Sonst würde man nicht 1600 Parkplätze benötigen. Insgesamt ist vor diesen Hintergründen die Entscheidung abzulehnen, da sie verkehrspolitisch katastrophal, wirtschaftspolitisch anachronistisch und wohnungsbaupolitisch grundfalsch ist.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten Jahren viel an Wohnungsbauvorhaben in die Wege geleitet. Bestes Beispiel sind die Baugebiete "Krebsschere" und "Im Schleid" mit insgesamt 1882 Wohneinheiten in direkter Nähe zum Bahnhof Bad Vilbel.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Gruppe: Privat/Einzelperson	BAVIL_007_B-02520
Dokument vom: 05.01.2021 Dokument-Nr.: S-06556	
Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.	

Stellungnahme:

Auch das die Auswirkungsanalyse der GMA vom Januar 2020 kann die von mir vorgebrachten Kritikpunkte nicht ausräumen. Im Kern beruft sich auch dieses neueste Gutachten sowie die aufgesattelte Plausibilitätsanalyse erneut auf die Verkaufsflächenbedarfsanalyse aus 2007 (S. 66 d. Gutachtens). Alle Veränderungen in der Handelswelt seit 2007 insb. die pandemiebedingt beschleunigten Strukturveränderungen finden zwar ansatzweise Erwähnung, bleiben im Ergebnis aber faktisch unberücksichtigt. Auch in punkto Verkehr ist in diesem Gutachten kein Fortschritt zu erkennen; wieder bleibt die fundamentale Auswirkungen dieser Ansiedlung im Zusammenspiel mit den benachbarten Vorhaben (Bürokomplex, Freizeitbad) sowie die Erschließung weiterer Wohnbauflächen in der Wetterau vollständig unberücksichtigt. Unter straßenverkehrlichen Aspekt, und dieser ist angesichts von 1600 Parkplätzen nicht zu vernachlässigen, kann das Vorhaben nicht als städtebaulich/siedlungsstrukturell integriert angesehen werden, da die Verkehrsanbindung die vorhandene, jetzt schon defizitäre Infrastruktur überlasten wird. Die landesplanerische Einordnung ist grob unvollständig. Der Regionalverband kommt hier seiner raumordnenden Aufgabe nicht nach.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Pandemiebedingte Strukturveränderungen im Einzelhandel können aktuell noch von niemanden korrekt prognostiziert werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Auswirkungsanalyse war die Pandemie in Deutschland noch gar kein Thema, gleichwohl wird man sie künftig sicher berücksichtigen müssen. Der Standort des Vorhabens kann als städtebaulich integriert bezeichnet werden, da die Wohnbebauung des Gebietes "Krebsschere" im Osten, sowie der Gewerbepark "Spring Park Valley" (derzeit in Bau) den Standort von zwei Seiten umschließen. Mit der verkehrlichen Erschließung hat dieser Begriff nichts zu tun. Die vom Einwender vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Aspekte wurden bereits in der B-02518 gewürdigt.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst
Kreis- und Regionalentwicklung
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02540

**Dokument vom: 28.01.2021
Dokument-Nr.: S-06626**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der betroffene Bereich ist bereits planerisch für eine Bebauung mit Gewerbe vorgesehen. Insoweit bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Einzelheiten zur Eingriffsregelung und zum gesetzlichen Artenschutz sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis des Stellungnehmers betrifft die verbindliche Bauleitplanung und wird an die Stadt Bad Vilbel weitergereicht.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: ovag Netz GmbH
Gruppe: TöB

BAVIL_007_B-02545

Dokument vom: 29.01.2021
Dokument-Nr.: S-06639

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im ausgewiesenen Gebiet ist eine Transformatorstation geplant und es sind 20-kV-, 0,4-kVKabel, Leerrohre und Fernmeldekabel verlegt. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne bei den Stadtwerken Bad Vilbel anfordern. Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass die Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG und die Stadtwerke Bad Vilbel oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine — beschränkt persönliche Dienstbarkeit — erforderlich. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel — auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden — durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim Tel. (0 60 31) 82 16 57. Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich — um Störungen zu vermeiden — vor Arbeitsbeginn mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem o.g. Stützpunkt in Verbindung setzt. Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Bad Vilbel dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit den Stadtwerken Bad Vilbel und uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird der Stadt vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag. Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen. Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie gehen wir von einem üblichen Energiebedarf bzw. einer üblichen Bezugsleistung aus. Hierbei sind größere Verbraucher (Wärmepumpen oder Ladesäulen für E-Mobilität) sowie auch größere Einspeiseleistungen (PV-Anlagen oder Blockheizkraftwerke) nicht berücksichtigt. Auf Grund dieser Annahmen gehen wir davon aus, dass die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie durch eine entsprechende Erweiterung des Netzes erfolgen kann. Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung (wie oben angeführt) die Errichtung zusätzlicher Transformatorstationen erforderlich werden. Sollte für die Versorgung des geplanten Bau-/Gewerbegebietes mit elektrischer Energie eine (oder mehrerer kundeneigenen) Transformatorstation (je nach elektrischem Leistungsbedarf) erforderlich werden, haben wir einen geeigneten Standort in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 8,5 m Breite x 5,5 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten/linken vorderen/hinteren Grundstücksseite. (Wir weisen darauf hin, dass kundeneigene Stationen als freistehende Netzstationen oder innerhalb von Gebäude ebenerdig und von außen zugänglich zu errichten sind.) Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg — Tel. 06031/82-1231 — in Verbindung. Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit den Stadtwerken Bad Vilbel und der Fachabteilung in Friedberg — Tel. 06031/82-1336 — in Verbindung. Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Stadtwerke Bad Vilbel und die Fachabteilung in Friedberg — Tel. 06031/82-1517. Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen. Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit

unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann. Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen dieses Vorhaben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise des Stellungnehmers betreffen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Bad Vilbel weitergeleitet.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02546

**Dokument vom: 01.02.2021
Dokument-Nr.: S-06641**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise des Stellungnehmers betreffen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Bad Vilbel weiter geleitet.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Avacon Netz GmbH Leitungsauskunft
Gruppe: TöB

BAVIL_007_B-02595

Dokument vom: 15.01.2021
Dokument-Nr.: S-06574

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die 7. Änderung des Regionalplans Südhessen in der Stadt Bad Vilbel befindet sich südlich des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Frankfurt/Nord-Frankfurt/West“, LH-11-1046 (Mast 021-023). Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.

Die Sicherheitsabstände zu unserer sich nördlich des Anfragegebietes befindlichen 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Frankfurt/Nord-Frankfurt/West“, LFI-11-1046 (Mast 021-023) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt. Die Lage unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung entnehmen Sie bitte den beigefügten Lage- und Profilplänen. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht. Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten. Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,0 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen. Nach Abschluss von Baumaßnahmen ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden. Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich im Leitungsschutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, gewährleistet sein. Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Ausführungen zur Beachtung im Bezug auf die nördlich des Plangebietes liegende 110-kV-Hochspannungsleitung müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Sie

betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird daher an die Stadt Bad Vilbel weitergeleitet.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Niederdorfelden
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02596

Dokument vom: 28.01.2021
Dokument-Nr.: S-06636

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden hat sich in seiner Sitzung am 26.01.2021 mehrheitlich dafür entschieden der 7. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Bad Vilbel, Gebiet: „Im Schleid-West“ nachfolgende Bedenken anzubringen: Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt, auf der Fläche des Änderungsbereichs das Möbelhaus Segmüller mit ca. 45.000 m² Verkaufsfläche, 8.000 m² Bürofläche und Restaurant, 33.000 m² Neben- und Lagerfläche sowie einen Warenauslieferungsbereich mit 15.000 m² und 1.600 Stellplätzen anzusiedeln. Das Verkehrsgutachten von IMB-Plan vom Januar 2020 kommt zwar zu dem Ergebnis, dass auch weiterhin eine ausreichende Verkehrsqualität im Straßennetz sichergestellt ist und spricht von einer zumindest „befriedigenden“ künftigen Verkehrsaufnahme. Diesem Ergebnis können wir uns nicht anschließen, da durch die bereits im Bau befindlichen Gebiete „Krebsschere“ sowie „Spring Park Valley“ das Verkehrsaufkommen zusätzlich ansteigen wird. Schon jetzt führt der bisherige Pendlerverkehr in den Morgenstunden bis 09:30 Uhr durch die Verkehrsführung in Bad Vilbel zu einem Rückstau. Die L 3008 und insbesondere der Knotenpunkt in Bad Vilbel sind nicht dazu geeignet, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Auch durch den Umbau mit einem zusätzlichen Fahrstreifen auf der L 3008 in der Zufahrt zum Möbelmarkt wird das Straßenverkehrsnetz nicht wesentlich entlastet. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden hat am 21.01.2021 mehrheitlich beschlossen, dass die Ansiedlung eines Möbelhauses dem regionalpolitischen Ziel der Landesplanung widerspricht und die verkehrliche Situation in ihren Auswirkungen nachhaltiger ist als dies das Gutachten zu erkennen glaubt. Das Verkehrsaufkommen setzt sich vor allem aus Kfz-Kunden und Besucherverkehr, Beschäftigtenverkehr und Anwohnerverkehr, insbesondere unter Berücksichtigung der weiteren baulichen Realisierungen auf den benachbarten Flächen „Krebsschere“ sowie „Spring Park Valley“. Der 7. Änderung des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Bad Vilbel, Gebiet: „Im Schleid-West“ kann aus den o.e. Gründen nicht zugestimmt werden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für das Vorhaben „Schaffung der bauleitplanerischen Grundlage zur Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses“ Befreiungen 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 beim Regierungspräsidium Darmstadt als zuständiger oberer Landesplanungsbehörde erwirkt. Weiterhin erklärte das Regierungspräsidium Darmstadt das Ziel des Integrationsgebotes Z3.4.3-2 Abs. 4 für nicht anwendbar und erblickte auch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot in Z3.4.3-2 Abs. 5.

Mit dem entsprechenden Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde die rechtlichen Voraussetzungen einer Abweichung vom Regionalplan geprüft, soweit eine Abweichung in Betracht kam, diese bejaht, und das Planvorhaben aus raumordnungsrechtlicher Sicht hinsichtlich der geprüften Punkte „freigegeben“.

Die einschlägigen Ziele der Raumordnung sind unter Berücksichtigung des Zielabweichungsbescheides vom 27.01.2021 verpflichtend im Zuge der Bauleitplanung zu beachten, § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG.

Nur innerhalb dieses noch verbleibenden raumordnerischen Rahmens können und müssen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) der Regionalverband sowie die Stadt Bad Vilbel ihre jeweilige Bauleitplanung konkretisieren. Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Die detaillierte Überprüfung aller verkehrlichen Belange erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits ausgebauten, signalgeregelten Kreuzungsbereich L3008/Gottlieb-Daimler-Allee und dem hier angrenzenden Anschluss zur B3. Eine verkehrliche Untersuchung für das Änderungsgebiet liegt vor. Das Verkehrsgutachten „Im Schleid (5. Änderung)“, IMB-Plan GmbH Hanau, Januar 2020, wurde im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt. Hierin wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz abgeschätzt und alle relevanten Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit überprüft. Inhaltlich wurden die gegenwärtigen Verkehrsbelastungen des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis ins Jahr 2030/35 skizziert. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass weiterhin eine ausreichende Verkehrsqualität im Straßennetz sichergestellt ist. Dies gilt nicht nur für den Normalwerktag, sondern auch in den zu erwartenden Spitzenzeiten des Kundenverkehrs des Möbelmarktes am Freitag und Samstag.

Als Vorteil ist anzusehen, dass die Planfläche im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofs Bad Vilbel mit seinen Schienenverkehrsangeboten im S-Bahn- und Regionalverkehr liegt und daher fußläufig erreichbar ist. Im Rahmen des Ausbaus des „Quellenparks“ ist vorgesehen, dass innerstädtische VILBUS-Liniennetz zu erweitern und eine Haltestelle im Plangebiet einzurichten.

Eine Landschaftsbrücke, die östlich des Änderungsgebietes über die L3008 führt, verbindet für Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet nach Norden in Richtung Dortelweil und nach Süden mit dem Entwicklungsgebiet „Krebsschere“ bzw. der Kernstadt. Zudem sind im Knotenpunkt L3008/Gottlieb-Daimler-Allee gesicherte Quersungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr ausgebaut (Punkt A.5. der Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, 7. Änderung Stadt Bad Vilbel (...), Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung, 11.11.2020). Zusammenfassend zeigen bereits vorliegende Untersuchungsergebnisse, dass die Verkehrserschließung für das Planvorhaben gewährleistet ist. Der Nachweis auf der Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung wurde somit erbracht. Notwendige Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsabläufe, z.B. die Steuerung von Lichtsignalanlagen, Beschilderungen, sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Dem Regionalverband FrankfurtRheinMain liegt zum RegFNP-Änderungsverfahren die Stellungnahme des Straßenbaulastträgers für die B 521/B 3/L 3008, Hessen Mobil Gelnhausen, vor. Aus der Stellungnahme sind keine Hinweise ersichtlich, die der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans entgegenstehen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB

BAVIL_007_B-02597

Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06684

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit dem Änderungsverfahren ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Errichtung eines Möbelhauses der Fa. Segmüller in Bad Vilbel im Baugebiet "Im Schleid" beabsichtigt.
Die bislang als "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 12,3 ha) erfolgte Flächenausweisung wird in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Möbel), geplant" (ca. 12,3 ha) geändert.
Die Planfläche grenzt direkt an die Bundesstraße 3 und Landesstraße 3008 an. Parallel führt die Stadt Bad Vilbel das Bebauungsplanänderungsverfahren durch.
Vonseiten des RP Darmstadt wurde mit Schreiben vom 27.01.2021, Az.: RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.14/2-2019/8, Dokument-Nr.: 2020/1192085 der Antrag der Stadt Bad Vilbel vom 04.05.2020 auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Bereich „Quellenpark“ (Im Schleid) genehmigt.
Die Verkehrserschließung soll über die bereits bestehende direkte Anbindung an die freie Strecke der Landesstraße 3008 gesichert werden.
Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens der Stadt Bad Vilbel ist uns ebenfalls die in den Unterlagen benannte Verkehrsuntersuchung, erstellt von der Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH (IMB Plan), Januar 2020, zugegangen, die wir mit dem Ergebnis geprüft haben, dass eine Koordinierung des Streckenzuges der klassifizierten Straße unerlässlich ist. Die gegebene Leistungsfähigkeit der Landesstraße 3008 bei einer Koordinierung ist Hessen Mobil durch eine Verkehrssimulation nachzuweisen. Die entstehenden Kosten hierfür und die ggf. notwendige Anpassung der Signalprogramme sind von der Stadt Bad Vilbel zu tragen.
Des Weiteren kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass am KP 4n (L3008/ Gottlieb-Daimler-Allee) in der Spitzenstunde samstagsabends der kurze Aufstellstreifen (Signalgruppe K3, K4, Nebenrichtung vom Möbelmarkt kommend) den Verkehr nicht komplett aufnehmen kann. Das bedeutet, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass es in dieser Zeit zu Rückstauungen auf dem Gelände des geplanten Möbelmarktes kommen kann.
Weiterhin empfiehlt die Verkehrsuntersuchung eine Ergänzung und bessere Gestaltung der wegweisenden Beschilderung.
Hessen Mobil empfiehlt diesbezüglich ein Gesamtkonzept aufzustellen, in dem die unterschiedlich benannten Gewerbegebiete nördlich und südlich der Landesstraße 3008 und ggf. weitere berücksichtigt werden. Die hierfür entstehenden Kosten und die ggf. notwendige Anpassung der Wegweisung sind ebenfalls von der Stadt Bad Vilbel zu tragen. Die Unterhaltungsmehrkosten sind Hessen Mobil durch die Stadt Bad Vilbel abzulösen.
Dies haben wir der Stadt Bad Vilbel im Rahmen des TÖB-Beteiligungsverfahrens zur 3. und 5. Bebauungsplanänderung "Im Schleid" sowie dem RP Darmstadt im Rahmen des Abweichungsverfahrens von den Zielen des RPS/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des §6 ROG und §8 HLPG im Bereich „Quellenpark“ (Im Schleid) bereits mitgeteilt.
Die geltenden Anbaubeschränkungen der Fachgesetze und Richtlinien -hier insbesondere das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und das Hessische Straßengesetz (HStrG), die RAL 2012, RAS-Ew etc. - sind zwingend bei der konkreten Ausbauplanung des Möbelhauses zu beachten und einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung der Bauverbotszonen, das Zufahrtsverbot (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß PlanzV) entlang der klassifizierten Straßen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenen Sichtfelder im Einmündungsbereich der Landesstraße 3008, die Ableitung der Oberflächenwässer usw.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vom Stellungnehmer vorgebrachten Hinweise betreffen hauptsächlich das Bebauungsplanverfahren und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung.

Zur Gewährleistung einer sicheren Verkehrserschließung sind die gemäß Verkehrsgutachten empfohlenen Optimierungsmaßnahmen, z.B. Detailnachweis und ggf. Anpassung der Signalprogramme im Zuge der L 3008, Ergänzungen der wegweisenden Beschilderungen usw., im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Gleiches gilt für die Einhaltung der geltenden Anbaubeschränkungen der Fachgesetze und Richtlinien (Bauverbotszonen, freizuhaltende Sichtfelder in Einmündungen der L 3008 usw.) und die vertraglichen Regelungen wie z.B. die Finanzierung.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02598

**Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06662**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die beantragte Flächennutzungsplanänderung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Grundsätzlichen Bedenken. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, sollten alle Stellplätze in einem mehrgeschossigen Parkhaus untergebracht werden. Grünflächen innerhalb des Geländes sind als Blumenwiesen und Blühflächen für den Insektenschutz anzulegen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und nicht die der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Hinweise werden an die Stadt Bad Vilbel weitergeleitet.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

BAVIL_007_B-02599

Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06662

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die in meiner Stellungnahme vom 30. April 2020 zum Bebauungsplanverfahren gemachten Aussagen sind weiterhin gültig. Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde. Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu 1.: Die Kommune hat im Bebauungsplan dargelegt, dass die Löschwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Auch der erhöhte Wasserbedarf für den zukünftigen Verbrauch in den geplanten Baugebieten wird durch Bezug von der OVAG sowie die Ausnutzung der Eigenförderungs mengen gewährleistet. Hierzu wird der gültige Wasserliefervertrag zwischen den Stadtwerken und der OVAG entsprechend der Bedarfsentwicklung in der Folge angepasst. Entsprechende Aussagen werden in Kapitel B 2.2 des Umweltberichtes (Auswirkungen der Planänderung) ergänzt.

Evtl. erforderliche wasserrechtliche Zulassungen/Genehmigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einzuholen.

Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Schleid" wurde ein Boden- und

Baugrundgutachten erstellt. Aussagen zur Hydrogeologie sind im Bebauungsplan "Im Schleid, 5. Änderung" enthalten. Falls sich Hinweise auf vernässungsgefährdete Gebiete im Bereich des Bebauungsplanes ergeben, sind diese dort, wie vom Stellungnehmer vorgetragen, zu kennzeichnen. Der RegFNP sieht die Kennzeichnung solcher Gebiete nicht vor.

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß der Angaben im Bebauungsplan im Gebiet zeitverzögert versickern. Es ist vorgesehen, das Wasser innerhalb der Parkanlage in ein Regenrückhaltebecken zu leiten, wo es offen versickern bzw. verdunsten kann. Es ist bei der Anlage des Beckens zu beachten, dass gemäß der Ausführungen im Bebauungsplan die im Plangebiet vorhandenen Löss keine Versickerung anfallender Niederschlagswässer zulassen, die Versickerungseigenschaften der Kiese jedoch gut sind. Bauliche Details sind im Rahmen der wasserrechtlichen Zulassung auf Ebene des Bebauungsplanes zu regeln. Das Becken soll mit einem Überlauf versehen werden, von wo aus bei starken Regenfällen überschüssiges Niederschlagswasser in das städtische Kanalnetz gelangt.

In Verbindung mit der Dachbegrünung, Anlage von Grünflächen sorgen diese Maßnahmen dafür, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes zu erwarten sind. Entsprechende Aussagen sind in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes enthalten.

zu 2.: Die Angabe zur Lage des Plangebietes im Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk ist bereits im Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) des Umweltberichtes enthalten.

Ein Hinweis auf Einhaltung der entsprechenden Ge- und Verbote wird in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) ergänzt.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02600

**Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06662**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Oberirdische Gewässer, Renaturierung und Kommunales Abwasser
Gegen die 7. Änderung des Regionalplans Südhessen bzw. des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel bestehen keine grundlegenden Bedenken. Eine detaillierte fachtechnische Stellungnahme erfolgt ggf. im Rahmen des parallel geführten Bauleitplanverfahrens (5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“). Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung bestehen meinerseits keine besonderen Anforderungen. Hinweise: Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser verwertet werden (z.B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die im Plangebiet vorliegende Bodenart lässt lt. Bodengutachten keine Versickerung anfallender Niederschlagswässer zu. Der Bebauungsplan sieht ein Becken zum Rückhalt von Niederschlagswasser und eine Ableitung in die städtische Kanalisation vor. Ggfs. können im weiteren Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde weitere Verwendungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser, z.B. Löschwasserzisterne o.ä., eingeplant werden.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02601

**Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06662**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Nachsorgender Bodenschutz
Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Änderung unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird. Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden. In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis, dass derzeit keine Altflächen im Planungsgebiet bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen. Vorsorglich wird im Umweltbericht, Kapitel B 2.3 (Maßnahmen), ein Hinweis auf den Umgang mit möglicherweise auftretenden Bodenkontaminationen ergänzt.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02602

**Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06662**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht sind viele Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Es wird auf das Bebauungsplan-Verfahren für detaillierte Aussagen und konkrete Feststellungen verwiesen. Ich gehe davon aus, dass die unter B 2.3 genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingearbeitet werden. Bei der Flächeninanspruchnahme der geplanten Maßnahme sollte ein Bodenschutzkonzept mit anschließender Bodenkundlicher Baubegleitung in der Planungs- und Durchführungsphase nicht nur empfohlen, sondern gefordert werden. Ein Ausgleich oder Kompensation sollte nicht nur nach naturschutzrechtlichen Maßgaben, sondern speziell auch nach bodenschutzrechtlichen Kriterien erfolgen. Dazu verweise ich auf die Möglichkeit der Anwendung der Arbeitshilfe zur Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Das Bodenschutzkonzept sollte im frühen Stadium des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet werden, da sonst eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 in der Planungs- und Durchführungsphase kaum oder nicht realisierbar ist. Ich bitte aus den genannten Gründen die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten. In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind nur allgemeine Angaben zu Bodenschutz und beispielhaften Maßnahmen im Rahmen des bodenbezogenen Ausgleichs möglich. Eine Konkretisierung kann erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ggfs. in Verbindung mit dem naturschutzfachlichen Ausgleichskonzept, erfolgen. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung kann auf Ebene des RegFNP deshalb nicht gefordert, sondern nur empfohlen werden. Die Stellungnahme wird an die Kommune weitergeleitet, damit diese rechtzeitig ein geeignetes Konzept zum Bodenschutz entwickeln kann. In der planerischen Abwägung (Kapitel A7 der Begründung) wird eine Textpassage zu den betroffenen Schutzgütern ergänzt.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

BAVIL_007_B-02603

Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06662

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Wie aus der Begründung zur o.g. Änderung des FNP hervorgeht, soll die „Gewerbliche Baufläche“ als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Möbel)“ umgewidmet werden. Von hier aus bestehen, ohne weitergehende immissionsschutzrechtliche Untersuchungen Bedenken gegen die vorgesehene Planung. Der Einwirkungsbereich der geplanten Änderungsfläche „SO Möbel“ ist in östlicher Richtung von Wohnbebauung geprägt; d.h. es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 an dem nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohngebiet „Krebsschere“ (ca. 160m Entfernung von dem Planbereich) nicht eingehalten werden können. Gemäß § 50 BImSchG sind bei Planungen und Maßnahmen die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Angaben zu den Gewerbelärmimmissionen des geplanten Planbereichs „SO Möbel“ wurden in der Begründung der 7. Änderung des FNP zum Gebiet „Im Schleid“ nicht gemacht. Es wird von hier aus empfohlen, für das Plangebiet, aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung der Gewerbegebiete südlich und südwestlich des Plangebietes sowie östlich des Wohngebietes „Krebsschere“ die Schallimmissionsbelastung des Änderungsbereichs untersuchen zu lassen und meiner Behörde zwecks Prüfung zu übersenden. Eine fachtechnische Stellungnahme, kann erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchungen von hier aus erfolgen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin werden auch die Belange der benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzung betrachtet und für die geplante Nutzung Emissionskontingente jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter Einhaltung der aufgeführten Emissionskontingente und Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung aus umliegenden Gebieten die jeweils gültigen Planwerte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Der Hinweis auf die Belastung der benachbarten Anwohner wird im Umweltbericht in den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) ergänzt. Der Hinweis auf die Emissionskontingentierung ist in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) bereits enthalten.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02604

**Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06662**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;
Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: - vorliegende und genehmigte Betriebspläne;
Hinsichtlich des Altbergbaus: - bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, - in der Datenbank vorliegende Informationen, - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet wird jedoch von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Ich weise darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Wir nehmen die Hinweise zur Kenntnis, dass keine Rohstoffsicherungsflächen vorhanden sind, sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Gebiet befinden und bisher kein Bergbau umgegangen ist. Der Hinweis auf das auf Kohlensäure verliehene Bergwerkseigentum wird im Umweltbericht (Kapitel B 2.1 Bestandsaufnahme, hier: Kultur- und Sachgüter; Kapitel B 2.2 Auswirkungen der Planänderung; Kapitel B 2.3 Maßnahmen) ergänzt.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02605

**Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06662**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird an die Stadt Bad Vilbel weitergeleitet.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Gießen Dezernat III 31
Gruppe: TöB

BAVIL_007_B-02606

Dokument vom: 27.01.2021
Dokument-Nr.: S-06627

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die Darstellung eines „Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel (Möbel), geplant“ in der vorgesehenen Größe, die einen Gesamtumfang der Verkaufsflächen von 45.000 m² ermöglicht, bestehen aus mittelhessischer Sicht Bedenken. Auf Grund der geplanten Verkaufsflächengröße reichen die Auswirkungen des Vorhabens in beachtlichem Umfang bis in die Verflechtungsbereiche der Oberzentren Gießen und Wetzlar und der Mittelzentren Lich und Hungen. Das Mittelzentrum Bad Vilbel greift durch die Möbelhausplanung in die Versorgungsstrukturen anderer Mittel- oder sogar Oberzentren ein. Die Planungsabsicht steht damit im Widerspruch zu dem in den Regionalplänen Mittelhessens und Südhessens verankerten Kongruenzgebot. Die Begrenzung des Einzugsbereichs in Richtung Süden durch den Markt des gleichen Anbieters in Weiterstadt sowie nach Osten und Westen durch andere leistungsfähige Anbieter sowie die bestehenden umfangreichen Pendlerbeziehungen mit Mittelhessen machen deutlich, dass das Vorhaben maßgeblich auf Kunden aus der nördlichen Richtung abzielt. Selbst im Oberzentrum Gießen ist nur ein großer Möbelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von etwa 32.000 m² ansässig. Dieser wird in dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten neben IKEA in Wetzlar als einer der Hauptwettbewerber im Einzugsgebiet Zone III benannt.

Im Oberzentrum Wetzlar ist es gelungen, auf einer Gewerbebrache in Innenstadtnähe einen Möbelmarkt (IKEA) mit einer Verkaufsfläche von rund 20.000 bis 25.000 m² anzusiedeln. Bedingt durch diese Lage, aber auch unter Berücksichtigung der Belange des benachbarten Oberzentrums Gießen und entsprechender interkommunaler Abstimmung, waren und sind der Verkaufsflächengröße dieses Möbelmarktes entsprechende Grenzen gesetzt. Im Vergleich zu den größten Möbelanbietern in den Oberzentren Gießen und Wetzlar sollen nun für das Planvorhaben deutlich größere Verkaufsflächen in einem Mittelzentrum realisiert werden. Zusammen mit der nicht näher untersuchten Summenwirkung mit anderen neueren Möbelmärkten im Norden von Frankfurt, z. B. IKEA, kann die Planung den einzigen großen Möbelvollsortimenter in der Region Gießen und das Möbelangebot in Wetzlar schwächen sowie anvisierte Neuansiedlungen von größeren Möbelmärkten in der Region Mittelhessen beeinflussen. Dies kann negative Auswirkungen auf die Versorgung mit einem breiten und tiefen Möbelsortiment in der Region Mittelhessen haben. Zusammenfassend widerspricht die Planung in der vorgesehenen Größenordnung dem Kongruenzgebot und der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, vgl. Grundsatz 3.4.3-1 des Regionalplans Südhessen. Zudem werden Bemühungen, großflächige Märkte in Innenstadtnähe mit begrenztem Flächenangebot zu etablieren, durch großzügige Flächendarstellungen in dezentralen Lagen konterkariert. Die Größe des Sondergebietes und der Gesamtverkaufsflächen sollte daher reduziert werden und sich an der Größe anderer Möbelanbieter, insbesondere im nördlichen Einzugsgebiet, orientieren, damit die Versorgungsfunktionen der Oberzentren Mittelhessens nicht beeinträchtigt werden können.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für das Vorhaben „Schaffung der bauleitplanerischen Grundlage zur Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses“ Befreiungen 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 beim Regierungspräsidium Darmstadt als zuständiger oberer Landesplanungsbehörde erwirkt. Weiterhin erklärte das Regierungspräsidium Darmstadt das Ziel des Integrationsgebotes Z3.4.3-2 Abs. 4 für nicht anwendbar und erblickte auch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot in Z3.4.3-2 Abs. 5.

Mit dem entsprechenden Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde die rechtlichen Voraussetzungen einer Abweichung vom Regionalplan geprüft, soweit eine Abweichung in Betracht kam, diese bejaht, und das Planvorhaben aus raumordnungsrechtlicher Sicht hinsichtlich der geprüften Punkte „freigegeben“.

Die einschlägigen Ziele der Raumordnung sind unter Berücksichtigung des Zielabweichungsbescheides vom 27.01.2021 verpflichtend im Zuge der Bauleitplanung zu beachten, § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG.

Nur innerhalb dieses noch verbleibenden raumordnerischen Rahmens können und müssen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) der Regionalverband sowie die Stadt Bad Vilbel ihre jeweilige Bauleitplanung konkretisieren. Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.

Die erteilte Befreiung vom Kongruenzgebot bewirkt, dass auch ein großflächiger Einzelhandel im Mittelzentrum Bad Vilbel zulässig ist, der den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine (Verkaufsflächen-)Obergrenze für Möbelanbieter je nach Zuordnung im Zentrale-Orte-System ist zudem in keiner Vorschrift zu finden. Das regionalplanerische Ziel des Integrationsgebotes in Z3.4.3-2 Abs. 4 findet vorliegend schon keine Anwendung, weil das Ziel 3.4.3-5, regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mangels geeigneter Flächen den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen, Ergänzungsstandorten zuzuweisen, als speziellere Regelung vorrangig Anwendung findet (vgl. die Begründung des Zielabweichungsbescheids vom 27.01.2021, Punkt D.I.2).

Auch das Ziel räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen Z3.4.3-1 ist vorliegend erfüllt. Mit dem Planvorhaben unmittelbar am Randbereich des Mittelzentrums Bad Vilbel ist die verbrauchernahe Versorgung sichergestellt. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wird durch die Ansiedlung eines Möbelhauses auch für mobilitätseingeschränkte Personengruppen nicht beeinträchtigt.

Die Stadt Bad Vilbel hat mit dem Gutachten der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH plausibel und begründet dargelegt, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller weder im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel, noch bei dem Sortiment Lampen und Leuchten negative Auswirkungen für die Versorgungsbereiche der von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffenen Kommunen zu befürchten sind. Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche ist auch hier nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen. Die Einhaltung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente, ist im Baugenehmigungsverfahren und im nachfolgenden Vollzug von der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises sicherzustellen. Es liegt auf Grund der vorgenannten Gründe auch kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot vor.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis
Bauordnungsamt
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02607

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06663**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zunächst sei angemerkt, dass die vorgelegten Gutachten und Analysen vom Vorhabenträger Segmüller beauftragt wurden. Insbesondere die Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse erscheint hier nicht als neutrale Kontrolle, sondern als parteiisch und im Interesse des Auftraggebers gefertigt. Eine Beauftragung durch eine neutrale Stelle wäre hier wünschenswert gewesen. Es bestehen deshalb Bedenken.
Die Auswirkungsanalyse zielt im Wesentlichen auf eine Rentabilitätsbetrachtung für den Auftraggeber ab. Der Fokus liegt auf der Frage, ob ausreichend Umsatz generiert werden kann, um eine solche Ansiedlung zu rechtfertigen. Die Auswirkungen auf das regionale Umfeld werden zwar quantitativ dargestellt, allerdings erfolgt keine ausreichende qualitative Bewertung, insbesondere der negativen Effekte der Ansiedlung. Eine SWOT-Analyse wird hiermit angeregt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein Gutachten im Rahmen der Vorhabenplanung wird i. d. R. von der vorhabenden Kommune oder dem Unternehmen beauftragt. Dies entspricht zulässiger üblicher Praxis und lässt keinen Schluss auf eine Parteilichkeit oder gar Fehlerhaftigkeit des Gutachtens zu.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis
Bauordnungsamt
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02608

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06663**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Eine Rechtfertigung für eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen wird nicht abschließend gesehen. Da es in der Region kein Versorgungsdefizit für Möbel gibt, sondern vielmehr eine Überversorgung festzustellen ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine Verdrängung bestehender Märkte mit der Ansiedlung erreicht wird. Insbesondere gegen das Sparsamkeitsgebot, mit Grund- und Boden sorgsam umzugehen, wird hier in erheblichem Maße verstoßen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für das Vorhaben „Schaffung der bauleitplanerischen Grundlage zur Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses“ Befreiungen 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 beim Regierungspräsidium Darmstadt als zuständiger oberer Landesplanungsbehörde erwirkt. Weiterhin erklärte das Regierungspräsidium Darmstadt das Ziel des Integrationsgebotes Z3.4.3-2 Abs. 4 für nicht anwendbar und erblickte auch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot in Z3.4.3-2 Abs. 5.

Mit dem entsprechenden Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde die rechtlichen Voraussetzungen einer Abweichung vom Regionalplan geprüft, soweit eine Abweichung in Betracht kam, diese bejaht, und das Planvorhaben aus raumordnungsrechtlicher Sicht hinsichtlich der geprüften Punkte „freigegeben“.

Die einschlägigen Ziele der Raumordnung sind unter Berücksichtigung des Zielabweichungsbescheides vom 27.01.2021 verpflichtend im Zuge der Bauleitplanung zu beachten, § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG.

Nur innerhalb dieses noch verbleibenden raumordnerischen Rahmens können und müssen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) der Regionalverband sowie die Stadt Bad Vilbel ihre jeweilige Bauleitplanung konkretisieren. Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.

Soweit ein Verstoß gegen das Sparsamkeitsgebot gerügt wird, ist zu beachten, dass der Vorhabenstandort im RPS/RegFNP 2010 bereits als Baufläche (Gewerbliche Baufläche, Planung) dargestellt und vorab geprüft ist.

Insofern wären die Flächen ohnehin in absehbarer Zeit versiegelt und für Industrie und Gewerbe genutzt worden. Eine Neuausweisung im Oberzentrum Frankfurt am Main oder einem anderen Mittelzentrum würde zu zusätzlichem Flächenverbrauch führen. Ebenso hätten neue Infrastrukturmaßnahmen ergriffen werden müssen, die in Bad Vilbel bereits vorhanden sind. Der Einzugsbereich des Vorhabens übersteigt im Hinblick auf die erforderliche Infrastruktur die Leistungsfähigkeit eines Mittelzentrums nicht. Die Planfläche liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofs Bad Vilbel mit seinen Schienenverkehrsangeboten im S-Bahn- und Regionalverkehr und ist daher fußläufig erreichbar. Im Rahmen des Ausbaus des „Quellenparks“ ist vorgesehen, dass innerstädtische VILBUS-Liniennetz zu erweitern und eine Haltestelle im Plangebiet einzurichten.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis
Bauordnungsamt
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02609

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06663**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ausnahme vom Kongruenzgebot

Die geplante Ansiedlung überschreitet den bisherigen mittelzentralen Verflechtungsbereich Bad Vilbels erheblich. Eine Ansiedlung dieser Größenordnung ist in Mittelzentren zwar zulässig, sollte allerdings wegen ihrer erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Kommunen nur Oberzentren vorbehalten sein. Im Hinblick auf die Einhaltung des Zentralitätsgebots werden deshalb hiermit erhebliche Bedenken vorgetragen. In der Auswirkungsanalyse wird zwar aufgezeigt, dass beispielsweise das Möbelhaus Höffner, in der dem Main-Kinzig-Kreis zugehörigen Gemeinde Gründau, Umsatzeinbußen in einer Größenordnung von „nur“ 6 - 7% zu erwarten habe. Es wird jedoch gebeten zu bedenken, dass das Möbelhaus Segmüller mit erheblichem überregionalem Werbedruck arbeitet und insofern Zweifel an der Ermittlung der zu erwartenden Umsatzverluste bestehen. Zudem wird zu bedenken gegeben, dass je nach nicht bekannter internen Kalkulation der Unternehmen, ein Umsatzverlust von 6-7% einen Gewinneinbruch von 40-50% bedeuten kann. Das alleinige Abstellen auf die Umsätze erscheint hier nicht als geeignete Maßzahl auszureichen. Eine Kannibalisierung ist zu erwarten. Dem Beeinträchtigungsverbot wird nicht ausreichend Rechnung getragen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Befreiung vom Kongruenzgebot bewirkt, dass auch ein großflächiger Einzelhandel im Mittelzentrum Bad Vilbel zulässig ist, der den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine (Verkaufsflächen-)Obergrenze für Möbelanbieter je nach Zuordnung im Zentrale-Orte-System ist zudem in keiner Vorschrift zu finden.

Einzelhandelsbetriebe mit demselben Kernsortiment (Möbel), die in gewerblichen Bauflächen oder Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel Möbel, aber in nicht integrierten städtebaulichen Lagen liegen, sind aus regionalplanerischer Sicht nicht schützenswert. Absatzwirtschaftliche Folgen können regionalplanerisch daher nicht beeinflusst werden. In der Regel geht man jedoch davon aus, dass bei einer Umsatzumverteilung von unter 10 % keine wirtschaftlichen Folgen für andere Betriebe bestehen.

Die Stadt Bad Vilbel hat mit dem Gutachten der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH plausibel und hinreichend dargelegt, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller weder im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel, noch bei dem Sortiment Lampen und Leuchten negative Auswirkungen für die Versorgungsbereiche der von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffenen Kommunen zu befürchten sind

Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche ist auch hier nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen. Die Einhaltung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und im nachfolgenden Vollzug von der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises sicherzustellen.

Ein Verstoß gegen das regionalplanerische Beeinträchtigungsverbot liegt nach Punkt D.I.4.a des

Zielabweichungsbescheides schon deshalb nicht vor, weil mit dem Wert von 3.100 EUR pro m² eine deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächenproduktivität im Vergleich zu den durchschnittlich im Möbele Einzelhandel in Deutschland geschätzten Flächenproduktivitäten der von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Auswirkungsanalyse der GMA zugrunde gelegt wurde. Die überzeugende Darlegung der angenommenen Raumleistung folgt auch aus dem Vergleich mit anderen Filialen der Firma Segmüller. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 02. Oktober 2013 - 7 D 18/13.NE (nicht veröffentlicht) auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse eine Flächenproduktivität von 3.300,- €/m² für realistisch gehalten. Seinerzeit wurden ein Umsatz von 794.000.000,- € im Jahr 2011, eine geschätzte Gesamtverkaufsfläche von 215.000 m², sowie ein Anteil des Restaurant- und Onlineumsatzes von 10% angenommen. Für das Jahr 2019 lag der Gesamtumsatz des Unternehmens bei rund 730.000.000,- €. Im Vergleich zum Jahr 2011 dürfte der Anteil der Restaurant- und Onlineumsätze zwar auf 15% gestiegen sein, im Sinne eines Worst-case-Szenarios wird jedoch weiterhin von einem Anteil von 10% ausgegangen. Die Verkaufsfläche hat sich durch die zwischenzeitliche Errichtung des Standortes Pulheim auf geschätzte 245.000m² erhöht. Daraus resultiert eine durchschnittliche, unternehmensbezogene Flächenproduktivität von rund 2.700,- €/m².

Die Flächenproduktivität einer Filiale in Bad Vilbel liegt auch deutlich hinter der des Standortes Weiterstadt. Der Standort der Segmüller-Filiale in Weiterstadt liegt bereits an einer großen Bundesautobahn (A5) und ist entsprechend in der Region sichtbar und bekannt. Zudem ist dieser in seinem zentrenrelevanten Sortiment wesentlich großzügiger bestückt. Darüber hinaus bleibt die Umsatzerwartung der geplanten Filiale in Bad Vilbel auch wegen der Konkurrenz-Möbelhäuser in unmittelbarer Nähe zurück.

Auch die erwarteten Umsatzverteilungen wurden mittels des Gutachtens der GMA hinreichend prognostiziert. Zwar sei mit nicht unerheblichen Umsatzverteilungen im Kernsortiment Möbel sowie dem Sortiment Teppiche zu rechnen; mit einem dauerhaften Leerstand und negativen städtebaulichen Auswirkungen im Falle eines Marktaustritts umliegender Möbel-Einrichtungshäusern ist aber nicht zu rechnen. Es kann nicht gefolgert werden, dass die GMA den innerhalb der Zonen I bis III (Einzugsgebiet) durch einen zu hohen Anteil an Kunden außerhalb des Einzugsbereiches geschmälert und dadurch die Umsatzverteilungen minimiert habe (vgl. Zielabweichungsbescheid vom 27. Januar 2021 Punkt D.I.4.a und b).

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis
Bauordnungsamt
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02610

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06663**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ausnahme vom Integrationsgebot

Die Argumentation, es handele sich um einen integrierten Standort, weil in den nächsten Jahren weitere umfangreiche wohnbauliche und gewerbliche Ansiedlungen folgen werden, erscheint beliebig. Selbstverständlich können sich um eine neu errichtete Ansiedlung weitere neue Ansiedlungen bilden. Die Zielsetzung des Integrationsgebots, eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden wird hiermit allerdings konterkariert. Es handelt sich damit nicht um ein gesundes organisches Wachstum.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das regionalplanerische Ziel des Integrationsgebotes in Z3.4.3-2 Abs. 4 findet vorliegend schon keine Anwendung, weil das Ziel 3.4.3-5, regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mangels geeigneter Flächen den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen, Ergänzungsstandorten zuzuweisen, als speziellere Regelung vorrangig Anwendung findet (vgl. die Begründung des Zielabweichungsbescheids vom 27.01.2021, Punkt D.I.2).

Durch das Heranrücken der in Bau befindlichen Baugebiete (Krebsschere im Osten des Vorhabens und Spring Park Valley im Süden) ist die Lage des Vorhabens künftig als integriert anzusehen. Durch die bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellte „Gewerbliche Baufläche, Planung“ und die bereits vorhandene und gut ausgebaute Infrastruktur, wurde hier von der Regionalplanung im Zuge des Zielabweichungsverfahrens eine Einzelfallentscheidung getroffen und die Abweichung von Z 3.4.3-5 zugelassen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis
Bauordnungsamt
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02611

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06663**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ergänzungsstandort
Im Umfeld von Bad Vilbel sind im Regionalplan bewusst keine Ergänzungsstandorte ausgewiesen, weil der Planrechtsgeber in dieser Lage nie von einer solch zentralen Ansiedlung ausgegangen ist, für die Ergänzungsstandorte vorzuhalten wären. Gegen die entsprechende Zielabweichung vom Regionalplan bestehen daher Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Zielabweichungsbescheid der zuständigen oberen Landesplanungsbehörde vom 27.01.2021 lässt die Abweichung von den betroffenen Zielen des Regionalplans unter Maßgaben zu. Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.

Das Ziel 3.4.3-5 lautet: „Regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind nach Möglichkeit in den zentralen 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.“ Das Vorhaben verstößt gegen dieses Ziel, da Bad Vilbel keine in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandorte hat. Auch in umliegenden Kommunen gibt es keine Flächenpotenziale in diesen Dimensionen in Ergänzungsstandorten der Beikarte 2. Im zentralen Versorgungsbereich waren keine verfügbaren Flächen vorhanden. Durch das Heranrücken der in Bau befindlichen Baugebiete (Krebschere im Osten des Vorhabens und Spring Park Valley im Süden) ist die Lage des Vorhabens künftig als integriert anzusehen. Durch die bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellte „Gewerbliche Baufläche, Planung“ und die bereits vorhandene und gut ausgebaute Infrastruktur, wurde hier von der Regionalplanung im Zuge des Zielabweichungsverfahrens eine Einzelfallentscheidung getroffen und die Abweichung von Z 3.4.3-5 zugelassen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis
Bauordnungsamt
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02612

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06663**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Verkehrsuntersuchung wird nicht für hinreichend erachtet, weil sie nur das unmittelbare Umfeld der Ansiedlung betrachtet. Großräumige Verkehrsströme, die bis in die westlichen Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises reichen, werden nicht betrachtet. Hierzu bestehen Bedenken. Eine überregionale Verkehrsbetrachtung ist nachzuholen und die Verkehre sind gesondert zu untersuchen, insbesondere in den verkehrsreichen Morgen- und Abendstunden. Insbesondere die bereits bestehende Überlastung der Zubringer auf die B 521 und die B 3 wird nicht ausreichend bearbeitet. Es sind Umfahrvorkehrer für die westlichen Gemeinden des Main-Kinzig-Kreis zu erwarten, weshalb auch hier entsprechende Bedenken bestehen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Die detaillierte Überprüfung aller verkehrlichen Belange erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.

Dem RegFNP-Änderungsverfahren liegt ein aktuelles Verkehrsgutachten (2020) zu Grunde, dass auf einer umfangreichen Verkehrsuntersuchung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Krebschere“, September 2018 basiert. In dem Gutachten von 2018 ging es dabei im Wesentlichen um die Frage, wie die Erschließung des Planungsraum in einem bereits hochbelasteten Verkehrsnetz wie dem vorliegenden gewährleistet werden kann bzw. mit welchen Auswirkungen dies für das angrenzende sowie das weiträumige Verkehrsnetz verbunden ist. Daraufhin wurde der Untersuchungsraum ausgedehnt. Dieser erstreckt sich auf den Bereich zwischen den Autobahnen A 5 und A 45 und nördlich begrenzt durch die B 275 (Höhe Friedberg) und südlich begrenzt durch die A 66 bzw. die Hanauer Landstraße (B 8) in Frankfurt. In dieser Untersuchung wurde nicht nur die gesamte Verkehrssituation weiträumig analysiert, sondern auch alle bekannten Entwicklungspotenziale in Bad Vilbel (Im Schleid, Krebschere, Schwimmbad, Quellenpark Südwest/Südost etc.) und um Bad Vilbel berücksichtigt. Auch sind darin die Veränderungen im Verkehrsnetz erfasst (z.B. Riederwaldtunnel).

In dem vorliegenden Gutachten 2020 wurden die aus dem Gutachten 2018 vorgenannten Grundlagendaten sowie die Prognosen erneut überprüft und konnten aufgrund der noch vorhandenen Aktualität weiterhin verwendet werden. Es erfolgte eine abschließende Bewertung der Verkehrserschließung über die künftige Verkehrsqualität der angrenzenden Knotenpunkte (Spitzenstunden morgens/abends) und Strecken bis hin zum weiterführenden klassifizierten Verkehrsnetz. Zusammenfassend zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die Verkehrserschließung für das Planvorhaben gewährleistet ist und somit der Nachweis auf der Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung erbracht wurde. Mögliche Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsabläufe, z.B. die Steuerung von Lichtsignalanlagen, Beschilderungen, sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Dem Regionalverband FrankfurtRheinMain liegt zum RegFNP-Änderungsverfahren die Stellungnahme des Straßenbaulastträgers für die B 521/B 3/L 3008, Hessen Mobil Gelnhausen, vor. Aus der Stellungnahme sind keine Hinweise ersichtlich, die der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans entgegenstehen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis
Bauordnungsamt
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02613

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06663**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass gerade die aktuelle Corona-Krise zeigt, dass der Online-Handel auch im Möbelsektor mit stark steigenden Umsatzerlösen zu rechnen haben wird. Es ist deshalb ein Trend zu Schau- und Ausstellungsräumen in gut frequentierten oberzentralen Innenstadtlagen mit entsprechendem Bestellangebot zu verzeichnen. An der Notwendigkeit zur Errichtung eines weiteren „großen Vollsortimenters“ im Möbelbereich bestehen deshalb erhebliche Zweifel und Bedenken, zumal die Überschneidungsbereiche mit dem bereits bestehenden Segmüller-Möbelhaus in Weiterstadt sehr groß sind (ca. 30 min Fahrzeit bei einem Wirkungsbereich pro Möbelhaus von min. 60 min).

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Pandemie und die damit verbundenen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel konnte beim Antrag auf Zielabweichung und beim Antrag der Änderung des RPS/RegFNP 2010 noch niemand vorher sehen. Auch nach einem Jahr der Pandemie ist das wirkliche Ausmaß noch nicht greifbar. Der zunehmende Onlinehandel war schon länger ein Problem für den stationären Handel, insbesondere für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, und wurde durch die Pandemie ggfs. verstärkt vorangetrieben. Da das Kernsortiment Möbel des Vorhabens als nicht zentrenrelevantes Sortiment zählt, hat es zumindest keine nennenswerten Auswirkungen auf den stationären zentrenrelevanten Einzelhandel in den Innenstädten.

Die Stadt Bad Vilbel hat zudem mit dem Gutachten der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH plausibel und begründet dargelegt, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller weder im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel, noch bei dem Sortiment Lampen und Leuchten negative Auswirkungen für die Versorgungsbereiche der von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffenen Kommunen zu befürchten sind. Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche ist auch hier nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen. Die Einhaltung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente ist im Baugenehmigungsverfahren und im nachfolgenden Vollzug von der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises sicherzustellen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Frankfurt Stadtplanungsamt 61.31
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02614

Dokument vom: 01.02.2021
Dokument-Nr.: S-06696

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Kongruenzgebot

Nach Z 3.4.3-2 des Regionalplans/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Zudem weisen gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 die Mittelzentren in siedlungsstrukturell hoch verdichteten Gebieten (Verdichtungsräume) in der Regel keinen über ihr Gemeindegebiet wesentlich hinausgehenden, klar abgrenzbaren Verflechtungsbereich auf und sichern die mittelzentrale Versorgung in enger räumlicher Arbeitsteilung mit den benachbarten Gemeinden. Im vorliegenden Fall überschreitet der Einzugsbereich des geplanten Möbelhauses deutlich den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bad Vilbel. Die Verkaufsfläche des Kernsortimentes Möbel ist dabei gegenüber früheren Varianten noch weiter auf nun 41.400 qm gestiegen. Daher sollte die Verkaufsfläche verkleinert werden, um Einzugsbereich und Verflechtungsbereich in ein Verhältnis zu bringen, das den Zielen der Raumordnung entspricht. Aufgrund der Größe der Verkaufsfläche ist auch sehr fraglich, ob das geplante Vorhaben Neuansiedlungen in anderen zentralen Orten tatsächlich nicht bedroht. Das in der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Bad Vilbel“ der GMA vom 30.01.2020 angeführte Argument, die Einhaltung des Kongruenzgebotes wäre wohl selbst im Oberzentrum Frankfurt nicht möglich, da die Reichweite eines solchen Möbelhauses bis in die Einzugsgebiete weiterer Oberzentren wie Hanau, Wiesbaden oder Gießen reicht, ist schwer nachvollziehbar. Wenn ein solches Vorhaben das Kongruenzgebot selbst am Standort Frankfurt nicht einhalten kann, ist dafür ein Standort in einem Mittelzentrum noch viel weniger geeignet.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für das Vorhaben „Schaffung der bauleitplanerischen Grundlage zur Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses“ Befreiungen 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 beim Regierungspräsidium Darmstadt als zuständiger oberer Landesplanungsbehörde erwirkt. Weiterhin erklärte das Regierungspräsidium Darmstadt das Ziel des Integrationsgebotes Z3.4.3-2 Abs. 4 für nicht anwendbar und erblickte auch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot in Z3.4.3-2 Abs. 5.

Die Flächenproduktivität einer Filiale in Bad Vilbel liegt auch deutlich hinter der des Standortes Weiterstadt. Der Standort der Segmüller-Filiale in Weiterstadt liegt bereits an einer großen Bundesautobahn (A5) und ist entsprechend in der Region sichtbar und bekannt. Zudem ist dieser in seinem zentrenrelevanten Sortiment wesentlich großzügiger bestückt. Darüber hinaus bleibt die Umsatzzerwartung der geplanten Filiale in Bad Vilbel auch wegen der Konkurrenz-Möbelhäuser in unmittelbarer Nähe zurück.

Auch die erwarteten Umsatzverteilungen wurden mittels des Gutachtens der GMA hinreichend prognostiziert. Zwar sei mit nicht unerheblichen Umsatzverteilungen im Kernsortiment Möbel sowie dem Sortiment Teppiche zu rechnen; mit einem dauerhaften Leerstand und negativen städtebaulichen Auswirkungen im Falle eines Marktaustritts umliegender Möbel-Einrichtungshäusern ist aber nicht zu rechnen. Es kann nicht gefolgert werden, dass die GMA den innerhalb der Zonen I bis III (Einzugsgebiet) durch einen zu hohen Anteil an Kunden außerhalb des

Einzugsbereiches geschmälert und dadurch die Umsatzumverteilungen minimiert habe (vgl. die Begründung des Zielabweichungsbescheids vom 27. Januar 2021 Punkt D.I.4.a und b).

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Frankfurt Stadtplanungsamt 61.31
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02615

Dokument vom: 01.02.2021
Dokument-Nr.: S-06696

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Beeinträchtigerungsverbot

Nach Z 3.4.3-2 des Regionalplans/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Laut Auswirkungsanalyse der GMA vom 30.01.2020 ist die Stadt Frankfurt von erheblichen Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben betroffen. Im Sortiment Möbel liegt der Umsatzverlust bei 17 bis 18%, im Sortiment Teppiche bei 12 bis 13%, im Sortiment Babyartikel bei 8 bis 9% und im Sortiment Lampen und Leuchten bei 7 bis 8% für die Gesamtstadt. Bezogen auf schutzwürdige zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des Regionalplans/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist die Frankfurter Innenstadt besonders stark betroffen. Beim Sortiment Babyartikel liegt der Umsatzverlust bei bis zu 10%. Analog dem früheren Hessischen Einzelhandelserlass liegt der Schwellenwert für maximale Umsatzverluste bei den zentrenrelevanten Sortimenten bei 10%, womit von gewissen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auszugehen ist. Dementsprechend sind die hier maximal angesetzten 500 qm Verkaufsfläche noch zu viel. Hinzu kommen Umsatzverluste im Sortiment Teppiche, die sich mit 7 bis 8% in einem abwägungsrelevanten Bereich bewegen. Darüber hinaus bestehen auch nennenswerte Umsatzverluste beim Sortiment Lampen und Leuchten (6%) und Heimtextilien (4 bis 5%). Zudem war die Frankfurter Innenstadt in den Auswirkungsanalysen zu früheren Varianten des Vorhabens immer auch besonders von Umsatzverlusten beim Sortiment Möbel in Höhe von 9 bis 10% betroffen. Daher erscheint es unverständlich, dass dieser Verlust laut aktueller Auswirkungsanalyse nur noch 4 bis 5% betragen soll, zumal sich die Verkaufsfläche des Vorhabens für Möbel sogar noch vergrößert hat. Außerdem hat sich beim Vergleich der Gutachten zum Vorhaben von 2012 und 2020 die erhobene Verkaufsfläche im Möbelsortiment in der Frankfurter Innenstadt um fast 30% verringert, der Umsatz hat sich sogar halbiert. Auch deshalb wären durch die Vergrößerung des Vorhabens beim Möbelsortiment auch höhere absolute Umsatzumverteilungen zu erwarten, die sich bei heute deutlich geringeren Umsätzen in der Innenstadt prozentual entsprechend stärker auswirken müssten. Hier wird Klärungsbedarf gesehen. Insgesamt ist die Innenstadt also bei mehreren Sortimenten von teilweise erheblichen negativen Auswirkungen betroffen. Darüber hinaus lässt auch die Summe der Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen und eine Beeinträchtigung der Angebotsvielfalt befürchten. Für die zentralen Versorgungsbereiche Berger Straße, Höchst und Nordwestzentrum lagen die Umsatzverluste bei früheren Auswirkungsanalysen im Sortiment Möbel mit bis zu 7% in einem abwägungsrelevanten Bereich. Dies erscheint vor dem Hintergrund der beim geplanten Vorhaben weiter vergrößerten Verkaufsfläche für Möbel unplausibel und bedarf der erneuten Prüfung bzw. Erläuterung. Bezogen auf das Sortiment Babyartikel ergeben sich mit 6 bis 7% Umsatzverlust auch kritische Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Höchst und Nordwestzentrum, was ebenfalls für eine Verkleinerung dieses Sortiments spricht. Bezogen auf das Möbelsortiment ist anzumerken, dass die in zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Einrichtungshäuser, die z.T. Flächengrößen <2.000 qm VK aufweisen, in der GMA-Auswirkungsanalyse nicht namentlich erfasst werden. Beispielhaft zu nennen sind hier Anbieter wie Leptien3, Frick, Form im Raum, Kontrast-City, Cairo (alle Innenstadt) und Heide und Heide & Bechtold (beide Fechenheim). Dies gilt ebenso für die vielfältig vorhandenen Küchenfachgeschäfte. Es ist sicherzustellen, dass tatsächlich alle Geschäfte vollständig erfasst worden sind. Insgesamt sollte sichergestellt werden, dass die Verkaufsflächen des angestrebten Vorhabens in den genannten Sortimenten in ausreichendem Maße verringert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Frankfurt sicher auszuschließen. Bezogen auf zentrenrelevante Sortimente erscheint die Begrenzung auf max. 500 qm je Sortiment vor dem Hintergrund der angestrebten Mischung bei 800 qm Gesamtfläche als ungeeignet. Das Maximum je Sortiment sollte deutlich geringer angesetzt werden (z.B. 300 qm), damit eine einseitige Ausnutzung der Fläche und zentrenschädigende Wirkungen (insbesondere bei Babyartikeln) sicher ausgeschlossen werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Beeinträchtungsverbot ist vorliegend nicht berührt. Auch das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde hat dies in ihrem Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 festgestellt.

Die Stadt Bad Vilbel hat mit dem Gutachten der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH plausibel und hinreichend dargelegt, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller weder im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel, noch bei dem Sortiment Lampen und Leuchten negative Auswirkungen für die Versorgungsbereiche der von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffenen Kommunen zu befürchten sind. Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche ist auch hier nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen.

Ein Verstoß gegen das regionalplanerische Beeinträchtungsverbot liegt nach Punkt D.I.4.a des Zielabweichungsbescheides schon deshalb nicht vor, weil mit dem Wert von 3.100 EUR pro m² eine deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächenproduktivität im Vergleich zu den durchschnittlich im Möbeleinzelhandel in Deutschland geschätzten Flächenproduktivitäten der von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Auswirkungsanalyse der GMA zugrunde gelegt wurde. Die überzeugende Darlegung der angenommenen Raumleistung folgt auch aus dem Vergleich mit anderen Filialen der Firma Segmüller. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 02. Oktober 2013 - 7 D 18/13.NE (nicht veröffentlicht) auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse eine Flächenproduktivität von 3.300,- €/m² für realistisch gehalten. Seinerzeit wurden ein Umsatz von 794.000.000,- € im Jahr 2011, eine geschätzte Gesamtverkaufsfläche von 215.000 m², sowie einem Anteil des Restaurant- und Onlineumsatzes von 10% angenommen. Für das Jahr 2019 lag der Gesamtumsatz des Unternehmens bei rund 730.000.000,- €. Im Vergleich zum Jahr 2011 dürfte der Anteil der Restaurant- und Onlineumsätze zwar auf 15% gestiegen sein, im Sinne eines Worst-case-Szenarios wird jedoch weiterhin von einem Anteil von 10% ausgegangen. Die Verkaufsfläche hat sich durch die zwischenzeitliche Errichtung des Standortes Pulheim auf geschätzte 245.000m² erhöht. Daraus resultiert eine durchschnittliche, unternehmensbezogene Flächenproduktivität von rund 2.700,- €/m².

Die Flächenproduktivität einer Filiale in Bad Vilbel liegt auch deutlich hinter der des Standortes Weiterstadt. Der Standort der Segmüller-Filiale in Weiterstadt liegt bereits an einer großen Bundesautobahn (A5) und ist entsprechend in der Region sichtbar und bekannt. Zudem ist dieser in seinem zentrenrelevanten Sortiment wesentlich großzügiger bestückt. Darüber hinaus bleibt die Umsatzerwartung der geplanten Filiale in Bad Vilbel auch wegen der Konkurrenz-Möbelhäuser in unmittelbarer Nähe zurück.

Auch die erwarteten Umsatzverteilungen wurden mittels des Gutachtens der GMA hinreichend prognostiziert. Zwar sei mit nicht unerheblichen Umsatzverteilungen im Kernsortiment Möbel sowie dem Sortiment Teppiche zu rechnen; mit einem dauerhaften Leerstand und negativen städtebaulichen Auswirkungen im Falle eines Marktaustritts umliegender Möbel-Einrichtungshäusern ist aber nicht zu rechnen. Es kann daher nicht gefolgert werden, dass die GMA den innerhalb der Zonen I bis III (Einzugsgebiet) durch einen zu hohen Anteil an Kunden außerhalb des Einzugsbereiches geschmälert und dadurch die Umsatzumverteilungen minimiert habe (vgl. im Zielabweichungsbescheid vom 27. Januar 2021 Punkt D.I.4.a und b).

Für die nachfolgende Bauleitplanung ist maßgeblich, dass das geplante Vorhaben maximal 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente aufweist. Dieser Wert wurde auch dem Zielabweichungsverfahren zugrunde gelegt, welcher im Bescheid vom 27.01.2021 festsetzt, dass die Verkaufsflächenobergrenzen von 800 m² für „verschiedene zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste im Anhang zu Kapitel 3.4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (ausgenommen Lampen und Leuchten), davon Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunst, Heimtextilien, Babyartikel, sonstige zentrenrelevante Sortimente“ nicht überschritten werden darf.

An diese regionalplanerischen Vorgaben muss sich die nachfolgende Bauleitplanung auf Grundlage der regionalen Ziele unter Berücksichtigung der Befreiungen durch den Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 halten.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Frankfurt Stadtplanungsamt 61.31
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02616

Dokument vom: 01.02.2021
Dokument-Nr.: S-06696

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Integrationsgebot

Nach Z 3.4.3-2 des Regionalplans/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren. Das Integrationsgebot kann für das angestrebte Vorhaben als nicht verletzt betrachtet werden, wenn die in Abbildung 11 der Begründung zum Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen dargestellten Bebauungspläne im Umfeld des Vorhabens tatsächlich in vollem Umfang umgesetzt werden. Dies gilt ebenso für die Realisierung der angekündigten Buslinie, die das Plangebiet in angemessenem Takt an den S-Bahnhof Bad Vilbel anbinden soll. Um dies sicherzustellen, käme z.B. ein bedingtes Baurecht in Frage. Darüber hinaus ist eine umwegarme Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Bahnhof Bad Vilbel zu fordern, da die Luftlinienentfernung bereits 700 Meter beträgt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das regionalplanerische Ziel des Integrationsgebotes in Z3.4.3-2 Abs. 4 findet vorliegend keine Anwendung, weil das Ziel 3.4.3-5, regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mangels geeigneter Flächen den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen, Ergänzungsstandorten zuzuweisen, als speziellere Regelung vorrangig Anwendung findet (vgl. die Begründung des Zielabweichungsbescheids vom 27.01.2021, Punkt D.I.2).

Durch das Heranrücken der im Bau befindlichen Baugebiete Krebschere im Osten (Wohnbebauung) und Spring Park Valley im Süden (Gewerbe und Wohnen) des Vorhabens, ist die Lage des Vorhabens künftig als integriert anzusehen. Die nötige Infrastruktur ist bereits ebenfalls vorhanden. Die Planfläche liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofs Bad Vilbel mit seinen Schienenverkehrsangeboten im S-Bahn- und Regionalverkehr und ist daher auch fußläufig erreichbar. Im Rahmen des Ausbaus des „Quellenparks“ ist vorgesehen, dass innerstädtische VILBUS-Liniennetz zu erweitern und eine Haltestelle im Plangebiet einzurichten.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Frankfurt Stadtplanungsamt 61.31
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02617

Dokument vom: 01.02.2021
Dokument-Nr.: S-06696

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Schlussfolgerungen für die RNP-Änderung

In ihrer Sitzung am 18. Dezember 2020 hat die Regionalversammlung Südhessen die Abweichung von den Zielen der Raumordnung für das geplante Möbelhaus Segmüller in Bad Vilbel beschlossen. Die RegFNP-Änderungsunterlagen wurden vor der Beschlussfassung der Regionalversammlung Südhessen erstellt, Inhalte und Maßgaben der Abweichungszulassung sind daher noch nicht enthalten. Die Begründung wäre daher entsprechend zu ergänzen. Das geplante Möbelhaus, für das eine Verkaufsfläche von 45.000 qm vorgesehen ist, ist von regionaler Bedeutung. Wir halten es daher für erforderlich, dass auch auf der Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstruktur in den (betroffenen) Kommunen des Verbandsgebietes sowie den verkehrlichen Effekten erfolgt. Der knappe Verweis auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgelegten Gutachten (Auswirkungsanalyse Einzelhandel der GMA, Verkehrsuntersuchung IMB-Plan) ist unseres Erachtens nicht ausreichend. Vielmehr sollte die Regionale Flächennutzungsplanung - auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Einzelhandelsstruktur im Verbandsgebiet - eine differenzierte Bewertung des Vorhabens bezüglich der Verkaufsflächengröße, der Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Region und die verkehrlichen Aspekte vornehmen. Dies beinhaltet unseres Erachtens auch eine vom Regionalverband FrankfurtRhein- Main eigenständig vorgenommene Prüfung von Alternativstandorten sowie die Ermittlung einer regional verträglichen Verkaufsflächengröße. Unabhängig von der Frage, ob auf der Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung die Festlegung von Verkaufsflächengrößen möglich ist, wäre aber eine Verringerung der 12,3 ha großen Fläche des in der RegFNP-Änderung vorgesehenen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel (Möbel), geplant, denkbar.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Bauleitplanung wird sich hinsichtlich der Errichtung des Segmüller-Einrichtungshauses in Bad Vilbel im Rahmen des ihr gesetzten regionalplanerischen Rahmens unter Berücksichtigung der durch den Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 erteilten Befreiungen differenziert mit den Belangen der Nachbargemeinden auseinandersetzen. Dabei werden auch die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Einzelhandelsstruktur der Region unter Hinzuziehung der fachlichen Ausführungen der eingeholten Gutachten beachtet und in die Planung mit einbezogen. Das Unternehmen Segmüller hat eine intensive, mehrjährige Suche nach geeigneten Flächen in und nördlich von Frankfurt durchgeführt. Angedachte Standorte waren u.a. das Gelände der Golftranch in Frankfurt-Kalbach, das interkommunale Gewerbegebiet Frankfurt/Maintal sowie Konversionsflächen in Friedberg und Butzbach. Gründe, warum es auf diesen Flächen nicht zur Verwirklichung des Projektes kam, waren u.a. die fehlende Flächenverfügbarkeit, keine gute Erreichbarkeit mit dem Auto und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), und seitens der Kommunen galt der Vorrang der Gewerbenutzung vor einer Einzelhandelsnutzung. Die Pandemie und die damit verbundenen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel konnte beim Antrag auf Zielabweichung und beim Antrag der Änderung des RPS/RegFNP 2010 noch niemand vorhersehen. Auch nach einem Jahr der Pandemie ist das wirkliche Ausmaß noch nicht greifbar. Der zunehmende Online-Handel war schon länger ein Problem für den stationären Handel, insbesondere für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment und wurde durch die Pandemie ggf. verstärkt vorangetrieben. Da das Kernsortiment Möbel des Vorhabens als nicht zentrenrelevantes Sortiment zählt, hat es keine nennenswerten Auswirkungen auf den stationären zentrenrelevanten Einzelhandel in den Innenstädten (vgl. auch das Gutachten GMA).

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: IHK Frankfurt am Main
Gruppe: TöB**

BAVIL_007_B-02618

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06695**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Ergebnis halten wir die geplante Änderung für vertretbar und verweisen hinsichtlich der Begründung auf unsere Ausführungen zur fünften Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel (siehe Anhang)

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Ausführungen des Stellungnehmers zur 5. Änderung des Bebauungsplans sind durchweg positiv. Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen für oder Bedenken gegen die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kronberg im Taunus
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02619

Dokument vom: 24.02.2021
Dokument-Nr.: S-06732

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wie Ihren Unterlagen bereits zu entnehmen ist, sind die Planungen des Möbelhauses als großflächiger Einzelhandel unabhängig des bereits eingeleiteten Zielabweichungsverfahrens nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Ebenfalls steht das Vorhaben im Widerspruch zum regionalen Einzelhandelskonzept. So gilt gemäß dem im Regionalplan Südhessen definierten Ziel Z3.4.3-5, - dass regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen sind. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in den im Regionalplan dargestellten Ergänzungsstandorten zu lenken, und - dass von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Diese Ziele sind nicht mit dem geplanten Vorhaben vereinbar. Zum einen liegt das geplante Vorhaben weder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches noch innerhalb der im Regionalplan Südhessen definierten Ergänzungsstandorte.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für das Vorhaben „Schaffung der bauleitplanerischen Grundlage zur Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses“ Befreiungen 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 beim Regierungspräsidium Darmstadt als zuständiger oberer Landesplanungsbehörde erwirkt. Weiterhin erklärte das Regierungspräsidium Darmstadt das Ziel des Integrationsgebotes Z3.4.3-2 Abs. 4 für nicht anwendbar und erblickte auch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot in Z3.4.3-2 Abs. 5.

Mit dem entsprechenden Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde die rechtlichen Voraussetzungen einer Abweichung vom Regionalplan geprüft, soweit eine Abweichung in Betracht kam, diese bejaht, und das Planvorhaben aus raumordnungsrechtlicher Sicht hinsichtlich der geprüften Punkte „freigegeben“.

Die einschlägigen Ziele der Raumordnung sind unter Berücksichtigung des Zielabweichungsbescheides vom 27.01.2021 verpflichtend im Zuge der Bauleitplanung zu beachten, § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG.

Nur innerhalb dieses noch verbleibenden raumordnerischen Rahmens können und müssen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) der Regionalverband sowie die Stadt Bad Vilbel ihre jeweilige Bauleitplanung konkretisieren. Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.

Das Ziel 3.4.3-5 lautet: „Regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind nach Möglichkeit in den zentralen 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.“ Das Vorhaben verstößt gegen dieses Ziel, da Bad Vilbel keine in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandorte hat. Auch in umliegenden Kommunen gibt es keine Flächenpotenziale in diesen Dimensionen in Ergänzungsstandorten der Beikarte 2. Im zentralen Versorgungsbereich waren keine verfügbaren Flächen vorhanden. Durch das Heranrücken der in Bau befindlichen Baugebiete (Krebschere im Osten des Vorhabens und Spring Park Valley im Süden) ist die Lage des Vorhabens künftig als integriert anzusehen.

Durch die bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellte „Gewerbliche Baufläche, Planung“ und die bereits vorhandene und gut ausgebaute Infrastruktur, wurde hier von der Regionalplanung im Zuge des Zielabweichungsverfahrens eine Einzelfallentscheidung getroffen und die Abweichung von Z 3.4.3-5 zugelassen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kronberg im Taunus
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02620

Dokument vom: 24.02.2021
Dokument-Nr.: S-06732

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zum anderen sehen wir zwar konkret auf das Vorhaben bezogen grundsätzlich der geplanten Reduzierung der zentralrelevanten Sortimente auf max. 800 m² positiv entgegen, die Erhöhung des Möbelsortimentes um ca. 2.000 m² hingegen sehen wir kritisch. Insbesondere bezweifeln wir, dass die Auswirkungsanalyse, erstellt von der GMA (Stand 30.01.2020), die Stadt Kronberg im Taunus betreffend die richtigen Schlüsse zieht. Bereits im Rahmen der Beteiligung zum im Parallelverfahren durchgeführten Änderungsverfahren des Bebauungsplans haben wir darauf hingewiesen, dass auch wenn es vermutlich nur zu sehr geringen Überschneidungen im Sortiment des ortsansässigen Einzelhandels kommt bereits Kaufkraftabflüsse von unter 10 % (erwartete Umverteilung für Kronberg liegt bei 9 %) für die ansässigen Einzelhändler von Belang sein können. Daher sind wir der Auffassung, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben eben doch erhebliche nachteilige wirtschaftliche, städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen auf die sich in Kronberg im Taunus befindlichen Einzelhandelsbetriebe hat. Der o.g. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 kann daher nicht zugestimmt werden. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat mit dem Gutachten der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH plausibel und hinreichend dargelegt, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller weder im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel, noch bei dem Sortiment Lampen und Leuchten negative Auswirkungen für die Versorgungsbereiche der von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffenen Kommunen zu befürchten sind. Durch die Begrenzung der zentralrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche ist auch hier nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen.

Die Einhaltung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze für zentralrelevante Randsortimente ist letztlich von der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises als zuständiger Baugenehmigungsbehörde sicherzustellen.

Ein Verstoß gegen das regionalplanerische Beeinträchtungsverbot liegt nach Punkt D.I.4.a des Zielabweichungsbescheides schon deshalb nicht vor, weil mit dem Wert von 3.100 EUR pro m² eine deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächenproduktivität im Vergleich zu den durchschnittlich im Möbeleinzelhandel in Deutschland geschätzten Flächenproduktivitäten der von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Auswirkungsanalyse der GMA zugrunde gelegt wurde. Die überzeugende Darlegung der angenommenen Raumleistung folgt auch aus dem Vergleich mit anderen Filialen der Firma Segmüller. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 02. Oktober 2013 - 7 D 18/13.NE (nicht veröffentlicht) auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse eine Flächenproduktivität von 3.300,- €/m² für realistisch gehalten. Seinerzeit wurden ein Umsatz von 794.000.000,- € im Jahr 2011, eine geschätzte Gesamtverkaufsfläche von 215.000 m², sowie einem Anteil des Restaurant- und Onlineumsatzes von 10% angenommen. Für das Jahr 2019 lag der Gesamtumsatz des Unternehmens bei rund 730.000.000,- €. Im Vergleich zum Jahr 2011 dürfte der Anteil der Restaurant- und Onlineumsätze zwar auf 15% gestiegen sein, im Sinne eines Worst-case-Szenarios wird jedoch weiterhin von einem Anteil von 10% ausgegangen. Die Verkaufsfläche hat sich durch die zwischenzeitliche Errichtung des Standortes Pulheim auf geschätzte 245.000m² erhöht. Daraus resultiert eine durchschnittliche, unternehmensbezogene Flächenproduktivität von rund 2.700,- €/m².

Die Flächenproduktivität einer Filiale in Bad Vilbel liegt auch deutlich hinter der des Standortes Weiterstadt. Der Standort der Segmüller-Filiale in Weiterstadt liegt bereits an einer großen Bundesautobahn (A5) und ist entsprechend in der Region sichtbar und bekannt. Zudem ist dieser in seinem zentrenrelevanten Sortiment wesentlich großzügiger bestückt. Darüber hinaus bleibt die Umsatzerwartung der geplanten Filiale in Bad Vilbel auch wegen der Konkurrenz-Möbelhäuser in unmittelbarer Nähe zurück.

Auch die erwarteten Umsatzverteilungen wurden mittels des Gutachtens der GMA hinreichend prognostiziert. Zwar sei mit nicht unerheblichen Umsatzverteilungen im Kernsortiment Möbel sowie dem Sortiment Teppiche zu rechnen; mit einem dauerhaften Leerstand und negativen städtebaulichen Auswirkungen im Falle eines Marktaustritts umliegender Möbel-Einrichtungshäusern ist aber nicht zu rechnen. Es kann nicht gefolgert werden, dass die GMA den innerhalb der Zonen I bis III (Einzugsgebiet) durch einen zu hohen Anteil an Kunden außerhalb des Einzugsbereiches geschmälert und dadurch die Umsatzverteilungen minimiert habe (vgl. im Zielabweichungsbescheid vom 27. Januar 2021 Punkt D.I.4.a. und b).

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Friedrichsdorf
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02621

Dokument vom: 26.02.2021
Dokument-Nr.: S-06733

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf spricht sich gegen die 7. Änderung des Regionalplanes Südhessens/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Bad Vilbel aus. Die Ansiedlung eines Möbelmarktes an dieser Stelle widerspricht den Zielen der Raumordnung, die im Regionalplan Südhessen bezüglich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe festgelegt sind. Durch die Ansiedlung des Möbelmarktes sind dementsprechend schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Friedrichsdorf zu befürchten bzw. nicht auszuschließen. Mit der Ansiedlung des Möbelmarktes Segmüller am geplanten Standort in Bad Vilbel werden nachstehende Zielfestlegungen des Regionalplans Südhessen verletzt: Kongruenzgebot, d.h. 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. Die Ansiedlung des Möbelmarktes Segmüller, in der vorgesehenen Größenordnung von insg. 45.000 m² zulässige Verkaufsfläche, überschreitet mit seinem Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde erheblich. Somit ist die raumordnerische Zielvorgabe des Kongruenzgebotes nicht eingehalten. In der Begründung zum Antrag der Stadt Bad Vilbel wird die Vertretbarkeit der Abweichung damit argumentiert, dass selbst für ein Oberzentrum, wie die Stadt Frankfurt, die Einhaltung des Kongruenzgebotes bei selbigen Vorhaben nicht möglich wäre, da das Einzugsgebiet eines Möbelhauses in der geplanten Größenordnung bis in die Einzugsgebiete weiterer Oberzentren reiche. Bei der Stadt Bad Vilbel handelt es sich allerdings um ein Mittelzentrum, dessen Größe und Verflechtungsbereich im Verhältnis zur Größe des Einzelhandelsvorhabens nicht mit dem der Stadt Frankfurt oder anderen Oberzentren vergleichbar ist. Das Vorhaben steht in keinem angemessenen Verhältnis zur Größe der Standortgemeinde und ihres Verflechtungsbereichs.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für das Vorhaben „Schaffung der bauleitplanerischen Grundlage zur Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses“ Befreiungen 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 beim Regierungspräsidium Darmstadt als zuständiger oberen Landesplanungsbehörde erwirkt. Weiterhin erklärte das Regierungspräsidium Darmstadt das Ziel des Integrationsgebotes Z3.4.3-2 Abs. 4 für nicht anwendbar und erblickte auch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot in Z3.4.3-2 Abs. 5. Mit dem entsprechenden Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde die rechtlichen Voraussetzungen einer Abweichung vom Regionalplan geprüft, soweit eine Abweichung in Betracht kam, diese bejaht, und das Planvorhaben aus raumordnungsrechtlicher Sicht hinsichtlich der geprüften Punkte „freigegeben“. Die einschlägigen Ziele der Raumordnung sind unter Berücksichtigung des Zielabweichungsbescheides vom 27.01.2021 verpflichtend im Zuge der Bauleitplanung zu beachten, § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG. Nur innerhalb dieses noch verbleibenden raumordnerischen Rahmens können und müssen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) der Regionalverband sowie die Stadt Bad Vilbel ihre jeweilige Bauleitplanung konkretisieren. Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft werden. Der Zielabweichungsbescheid ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt

wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.
Die bewirkte Befreiung vom Kongruenzgebot bewirkt, dass auch ein großflächiger Einzelhandel (hier 45.000 m²) im Mittelzentrum Bad Vilbel zulässig ist, der den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine (Verkaufsflächen-)Obergrenze für Möbelanbieter je nach Zuordnung im Zentrale-Orte-System ist zudem in keiner Vorschrift zu finden

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Friedrichsdorf
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02622

Dokument vom: 26.02.2021
Dokument-Nr.: S-06733

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit der Ansiedlung des Möbelmarktes Segmüller am geplanten Standort in Bad Vilbel werden nachstehende Zielfestlegungen des Regionalplans Südhessen verletzt: Die Ausweisung von Sonderbauflächen im Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung sowie dem Vorrang von Industrie- und Gewerbeentwicklung im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe.

Für den geplanten Standort des Möbelmarktes sieht der RegFNP „Gewerbliche Baufläche geplant“ vor. Somit ist diese Fläche laut RegFNP vorrangig für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen und soll nicht für die Ausweisung von Sonderbauflächen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe herangezogen werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat hinsichtlich der erwähnten regionalplanerischen Ziele einen Antrag auf Zielabweichung gestellt, welcher mit Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 beschieden wurde.

Der Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 27.01.2021 für das geplante Vorhaben der Errichtung eines Segmüller-Einrichtungshauses an geplanter Stelle sieht ausdrücklich Befreiungen vom regionalplanerischen Ziel des Z3.4.1-3 (Sonderbauflächen nur im Vorranggebiet Siedlung), sowie des Z3.4.3-3 Satz 1 (kein Einzelhandel im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) vor.

Mit dem entsprechenden Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde die rechtlichen Voraussetzungen einer Abweichung vom Regionalplan geprüft, bejaht und das Planvorhaben aus raumordnungsrechtlicher Sicht hinsichtlich dieser Punkte „freigegeben“.

Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Friedrichsdorf
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02623

Dokument vom: 26.02.2021
Dokument-Nr.: S-06733

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit der Ansiedlung des Möbelmarktes Segmüller am geplanten Standort in Bad Vilbel werden nachstehende Zielfestlegungen des Regionalplans Südhessen verletzt: Die Lenkung der Ansiedlung und Erweiterung bedeutsamer großflächige Einzelhandelsvorhaben in die im Regionalplan in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandorte, soweit keine weiteren geeigneten Flächen zur Verfügung stehen
Der geplante Standort widerspricht den regionalplanerischen Vorgaben und entsprechende Ergänzungsstandorte sind im Regionalplan Südhessen bzw. im RegFNP in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Ziel 3.4.3-5 lautet: „Regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind nach Möglichkeit in den zentralen 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.“

Das Vorhaben verstieß ursprünglich gegen dieses Ziel, da Bad Vilbel keine in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandorte aufweist. Auch in umliegenden Kommunen gibt es keine Flächenpotenziale in diesen Dimensionen in Ergänzungsstandorten der Beikarte 2. Im zentralen Versorgungsbereich waren somit keine verfügbaren Flächen vorhanden.

Durch das Heranrücken der im Bau befindlichen Baugebiete (Krebsschere im Osten des Vorhabens und Spring Park Valley im Süden) ist die Lage des Vorhabens künftig als integriert anzusehen. Durch die bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellte „Gewerbliche Baufläche, Planung“ und die bereits vorhandene und gut ausgebaute Infrastruktur, wurde hier von der Regionalplanung im Zuge des Zielabweichungsverfahrens eine Einzelfallentscheidung getroffen und die Abweichung von Z 3.4.3-5 mittels Bescheid vom 27.01.2021 zugelassen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Friedrichsdorf
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02624

Dokument vom: 26.02.2021
Dokument-Nr.: S-06733

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit der Ansiedlung des Möbelmarktes Segmüller am geplanten Standort in Bad Vilbel werden nachstehende Zielfestlegungen des Regionalplans Südhessen verletzt: Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente, d.h. die zentrenrelevanten Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes ist nicht eindeutig. Die Festsetzung im Bebauungsplan diesbezüglich setzt für einzelne zentrenrelevanten Sortimente maximale Verkaufsflächen fest, die bei Vollausschöpfung erheblich über den vorgegebene 800 m² Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente liegt. Darüber hinaus sind die festgesetzten Verkaufsflächen je Grundstück festgesetzt und sind nicht auf das Gesamtvorhaben bezogen. Es ist damit nicht ausgeschlossen, dass am Ende die Verkaufsfläche für zentrenrelevantes Sortiment erheblich über den 800 m² liegen wird.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Für die nachfolgende Bauleitplanung ist maßgeblich, dass das geplante Vorhaben maximal 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente aufweist. Dieser Wert wurde auch dem Zielabweichungsverfahren zugrunde gelegt, welcher dementsprechend auch im Bescheid vom 27.01.2021 festsetzt, dass die Verkaufsflächenobergrenzen von 800 m² für „verschiedene zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste im Anhang zu Kapitel 3.4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (ausgenommen Lampen und Leuchten), davon Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunst, Heimtextilien, Babyartikel, sonstige zentrenrelevante Sortimente“ nicht überschritten werden darf.

An diese Vorgaben muss sich die nachfolgende Bauleitplanung auf Grundlage der regionalen Ziele unter Berücksichtigung der Befreiungen durch den Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 halten (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

Die Einhaltung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente ist letztlich von der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises als zuständiger Baugenehmigungsbehörde sicherzustellen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Friedrichsdorf
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02625

Dokument vom: 26.02.2021
Dokument-Nr.: S-06733

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit der Ansiedlung des Möbelmarktes Segmüller am geplanten Standort in Bad Vilbel werden nachstehende Zielfestlegungen des Regionalplans Südhessen verletzt: Das Beeinträchtigungsverbot, d.h. von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Aufgrund der nicht eindeutigen Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes und der Tatsache, dass in den umliegenden Bebauungsplänen in den dort festgesetzten Urbanen Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.150 m² verwirklicht werden können, sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Friedrichsdorf zu befürchten bzw. sind diese aufgrund des weitreichenden Einzugsbereichs des geplanten Möbelmarktes nicht auszuschließen. Die ist insbesondere gravierend im Zusammenhang mit der Neuaufnahme des Ortskerns von Friedrichsdorf in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Beeinträchtigungsverbot ist vorliegend nicht berührt. Auch das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde hat dies in ihrem Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 festgestellt.

Die Stadt Bad Vilbel hat mit dem Gutachten der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH plausibel und hinreichend dargelegt, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller weder im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel noch bei dem Sortiment Lampen und Leuchten negative Auswirkungen für die Versorgungsbereiche der von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffenen Kommunen zu befürchten sind. Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche ist auch hier nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen.

Ein Verstoß gegen das regionalplanerische Beeinträchtigungsverbot liegt nach Punkt D.I.4.a des Zielabweichungsbescheides schon deshalb nicht vor, weil mit dem Wert von 3.100 EUR pro m² eine deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächenproduktivität im Vergleich zu den durchschnittlich im Möbele Einzelhandel in Deutschland geschätzten Flächenproduktivitäten der von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Auswirkungsanalyse der GMA zugrunde gelegt wurde. Die überzeugende Darlegung der angenommenen Raumleistung folgt auch aus dem Vergleich mit anderen Filialen der Firma Segmüller. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 02. Oktober 2013 - 7 D 18/13.NE (nicht veröffentlicht) auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse eine Flächenproduktivität von 3.300,- €/m² für realistisch gehalten. Seinerzeit wurden ein Umsatz von 794.000.000,- € im Jahr 2011, eine geschätzte Gesamtverkaufsfläche von 215.000 m², sowie einem Anteil des Restaurant- und Onlineumsatzes von 10% angenommen. Für das Jahr 2019 lag der Gesamtumsatz des Unternehmens bei rund 730.000.000,- €. Im Vergleich zum Jahr 2011 dürfte der Anteil der Restaurant- und Onlineumsätze zwar auf 15% gestiegen sein, im Sinne eines Worst-case-Szenarios wird jedoch weiterhin von einem Anteil von 10% ausgegangen. Die Verkaufsfläche hat sich durch die zwischenzeitliche Errichtung des Standortes Pulheim auf geschätzte 245.000m² erhöht. Daraus resultiert eine durchschnittliche, unternehmensbezogene Flächenproduktivität von rund 2.700,- €/m².

Die Flächenproduktivität einer Filiale in Bad Vilbel liegt auch deutlich hinter der des Standortes Weiterstadt. Der Standort der Segmüller-Filiale in Weiterstadt liegt bereits an einer großen Bundesautobahn (A5) und ist entsprechend in der Region sichtbar und bekannt. Zudem ist dieser in seinem zentrenrelevanten Sortiment wesentlich großzügiger bestückt. Darüber hinaus bleibt die Umsatzerwartung der geplanten Filiale in Bad Vilbel auch wegen der Konkurrenz-Möbelhäuser in unmittelbarer Nähe zurück.

Auch die erwarteten Umsatzverteilungen wurden mittels des Gutachtens der GMA hinreichend prognostiziert. Zwar sei mit nicht unerheblichen Umsatzverteilungen im Kernsortiment Möbel sowie dem Sortiment Teppiche zu rechnen; mit einem dauerhaften Leerstand und negativen städtebaulichen Auswirkungen im Falle eines Marktaustritts umliegender Möbel-Einrichtungshäusern ist aber nicht zu rechnen. Es kann nicht gefolgert werden, dass die GMA den innerhalb der Zonen I bis III (Einzugsgebiet) durch einen zu hohen Anteil an Kunden außerhalb des Einzugsbereiches geschmälert und dadurch die Umsatzverteilungen minimiert habe (vgl. die Begründung des Zielabweichungsbescheids vom 27. Januar 2021 Punkt D.I.4.a und b).

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Friedberg (Hessen) Amt für Stadtentwicklung,
Liegenschaften
Gruppe: Gemeinde**

BAVIL_007_B-02626

**Dokument vom: 22.02.2021
Dokument-Nr.: S-06722**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Hinblick auf die Stärkung und zum Schutz der Friedberger Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) hat die Stadt Friedberg im Rahmen der Zielabweichung die strikte Einhaltung der Ziele des Regionalplans Südhessen 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 gefordert und der beantragten Zielabweichung deshalb nicht zugestimmt.

Es wurde deshalb grundsätzlich die Reduzierung der Verkaufsfläche des Möbelmarktes auf eine für den Mittelzentrenbereich von Bad Vilbel abgestimmte Größe gefordert. An diesen Bedenken gegen die Ansiedlung des großflächigen Möbelmarktes hat sich nichts geändert, sodass auch zu der 7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RegFNP 2010) für die Stadt Bad Vilbel, Gebiet: "Im Schleid-West" (Segmüller) erhebliche Bedenken seitens der Stadt Friedberg vorgebracht werden. Begründung: Obwohl die zentrenrelevanten Sortimente, wie bereits in dem früheren Verfahren 2010/11 gefordert wurde, im vorliegenden Entwurf auf 800 m² begrenzt werden sollen, ist landesweit in den letzten Jahrzehnten die Aushöhlung der wirtschaftlichen Basis zentraler Versorgungsbereiche in den Mittelzentren – nicht zuletzt auch in Friedberg, in Verbindung mit Bad Nauheim mit Teilfunktion eines Oberzentrums – durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in nicht integrierten Lagen zu beobachten.

Dies führte letztlich auch zu den sehr differenzierten Zielen der Landesplanung zum Einzelhandel. Die Stadt Friedberg bemüht sich deshalb seit langem, diese Ziele der Landesplanung in ihrer Bauleitplanung umzusetzen und damit sein historisch gewachsenes, integriertes Geschäftszentrum „Kaiserstraße“ vor weitergehender Verödung zu bewahren: - In allen Friedberger Gewerbegebieten legen Bebauungspläne Beschränkungen für zentrenrelevante Randsortimente bei Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels fest; - Im derzeitigen Leerstand des Kaufhauses Joh soll wieder Einzelhandel angesiedelt werden; - Im derzeit in Erarbeitung und kurz vor der Beschlussfassung befindlichen „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ ist als ein wesentliches Handlungsfeld der Themenbereich Einzelhandel enthalten. Derartige Bemühungen sind aber aussichtslos, wenn rundherum unter Missachtung der seit nunmehr Jahrzehnten geltenden landes- und regionalplanerischen Regelungen - die im RegFNP 2010 detailliert ausformuliert wurden – sowie unter Negierung der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Einzelhandel weitere Einrichtungen entstehen, die solchen zentrensichernden Projekten quasi „scheibchenweise“ die wirtschaftliche Basis entziehen und das Kaufverhalten der Kunden immer weiter auf autogerechte Standorte umlenken. In aller Deutlichkeit haben die Corona-Einschränkungen in den vergangenen Monaten die Verletzlichkeit von Innenstädten und zentralen Versorgungsbereichen gezeigt. Es ist dadurch noch deutlicher geworden, dass der stationäre Handel in den Innenstädten besonders geschützt (und unterstützt) werden muss. Einerseits muss der stationäre Handel seitens der Anbieter durch Online-Angebote und neue Verkaufskonzepte ergänzt werden, wenn er die Attraktivität gegenüber einem Online-Handel behalten will. Auf der anderen Seite muss durch das Bau- und Raumordnungsrecht dem innenstädtischen Einzelhandel weiterhin Schutz gewährleistet bleiben. Kleinflächige Betriebe müssen ohnehin mit den steigenden Umsätzen im Segment Online-Handel und mit deren Konsequenzen umgehen können. Im Gegensatz zu der Firma Segmüller sind diese kleinflächigen, oft inhabergeführten Geschäfte in beengten Räumlichkeiten in zentralen Versorgungslagen, wie z.B. in der Friedberger Kaiserstraße, angesiedelt und haben oft keine Erweiterungsmöglichkeiten um ihre Umsätze zu steigern. Bereits durch seine Verkaufsflächengröße (insgesamt 45.000 m²) wirkt das Möbelhaus nachhaltig in das Umland hinein. Hinzu kommt, dass das Vorhaben wie ein Einkaufszentrum anzusehen ist; dies wird nicht nur durch den zu erwartenden weit reichenden Einzugsbereich belegt, sondern auch durch die Bündelung verschiedener großer Fachabteilungen (41.400 m² Möbelkernsortiment, dazu 1.600m² Teppiche, dazu 800 m² Lampen und Leuchten, dazu 400 m² Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente, dazu 800 m² zentrenrelevante Randsortimente). Diese Fachabteilungen sowie die „Mitnahmeeffekte“ sind es jedoch, die in der Praxis bei solchen „Einrichtungshäusern“ ein erhebliches wirtschaftliches Gewicht für das Projekt und damit die aufgeführten negativen Auswirkungen auf das Umland haben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für das Vorhaben „Schaffung der bauleitplanerischen Grundlage zur Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses“ Befreiungen 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 beim Regierungspräsidium Darmstadt als zuständiger oberer Landesplanungsbehörde erwirkt. Weiterhin erklärte das Regierungspräsidium Darmstadt das Ziel des Integrationsgebotes Z3.4.3-2 Abs. 4 für nicht anwendbar und erblickte auch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot in Z3.4.3-2 Abs. 5.

Mit dem entsprechenden Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde die rechtlichen Voraussetzungen einer Abweichung vom Regionalplan geprüft, soweit eine Abweichung in Betracht kam, diese bejaht, und das Planvorhaben aus raumordnungsrechtlicher Sicht hinsichtlich der geprüften Punkte „freigegeben“.

Die einschlägigen Ziele der Raumordnung sind unter Berücksichtigung des Zielabweichungsbescheides vom 27.01.2021 verpflichtend im Zuge der Bauleitplanung zu beachten, § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG.

Nur innerhalb dieses noch verbleibenden raumordnerischen Rahmens können und müssen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) der Regionalverband sowie die Stadt Bad Vilbel ihre jeweilige Bauleitplanung konkretisieren. Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.

Die Befreiung vom Kongruenzgebot bewirkt, dass auch ein großflächiger Einzelhandel (hier 45.000 m²) im Mittelzentrum Bad Vilbel zulässig ist. Eine (Verkaufsflächen-)Obergrenze für Möbelanbieter je nach Zuordnung im Zentrale-Orte-System ist zudem in keiner Vorschrift zu finden.

Die Pandemie und die damit verbundenen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel konnte beim Antrag auf Zielabweichung und beim Antrag der Änderung des RPS/RegFNP 2010 noch niemand vorhersehen. Auch nach einem Jahr der Pandemie ist das wirkliche Ausmaß noch nicht greifbar. Der zunehmende Online-Handel war schon länger ein Problem für den stationären Handel, insbesondere für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, und wurde durch die Pandemie ggfs. verstärkt vorangetrieben. Da das Kernsortiment Möbel des Vorhabens als nicht zentrenrelevantes Sortiment zählt, hat es keine nennenswerten Auswirkungen auf den stationären zentrenrelevanten Einzelhandel in den Innenstädten.

Die Stadt Bad Vilbel hat mit dem Gutachten der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH plausibel und begründet dargelegt, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller weder im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel, noch bei dem Sortiment Lampen und Leuchten negative Auswirkungen für die Versorgungsbereiche der von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffenen Kommunen zu befürchten sind. Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche ist auch hier nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen. Die Einhaltung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente ist im Baugenehmigungsverfahren und im nachfolgenden Vollzug von der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises sicherzustellen. Es liegt auf Grund der vorgenannten Gründe auch kein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot vor.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Eschborn Fachbereich 5 Planen und Bauen
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02627

Dokument vom: 25.02.2021
Dokument-Nr.: S-06731

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Fehlendes informelles Abstimmungsverfahren
Nach dem Plansatz zu Ziffer G 3.4.3-8 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 soll bei strittigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit regionaler oder überregionaler Bedeutung vor Einleitung unter anderem eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen ein informelles Verfahren vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Regionalverband FrankfurtRheinMain) und der oberen Landesplanungsbehörde unter Einbeziehung der betroffenen Städte und Gemeinden durchgeführt werden. Ein solches (informelles) Abstimmungsverfahren hat entgegen dieser landesplanerischen Vorgabe hier nicht stattgefunden. Da es sich bei der Ansiedlung des Möbelhauses der Firma Segmüller um ein Bauvorhaben mit regionaler bzw. überregionaler Bedeutung handelt sowie die Umstrittenheit dieses Ansiedlungsvorhabens bereits in der Vergangenheit erkennbar war, ist es aus städtischer Sicht unverständlich, dass keine informelle Abstimmung zwischen den betroffenen Städten/Gemeinden durchgeführt wurde.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das informelle Abstimmungsverfahren nach G3.4.3-8 dient der frühzeitigen Vorklärung und Abstimmung von strittigen Vorhaben mit regionaler und überregionaler Bedeutung. Damit sollen nachfolgende Verwaltungsentscheidungen vorbereitet sowie Verwaltungsverfahren beschleunigt und entlastet werden. Im Einzelfall können weitere sachkundige Stellen in das Verfahren einbezogen werden. Das informelle Abstimmungsverfahren dient somit vorwiegend dem Zweck der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens zugunsten der Vorhabengemeinde.

Das Vorhaben der Stadt Bad Vilbel wurde bereits im Januar 2011 mit allen beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden erörtert. Da sich die Firma Segmüller nun an die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente halten wird und die Gesamtverkaufsfläche nicht größer geplant ist als 2009, war in diesen Punkten keine weitere informelle Abstimmung im Vorfeld erforderlich.

Im Zielabweichungsverfahren hat sich die Regionalversammlung mit den Einwendungen der Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange befasst und unter deren Einbeziehung die planerische Entscheidung der positiven Abweichung von den im Zielabweichungsbescheid genannten Zielen getroffen. Die Entscheidung gilt für die Stadt Bad Vilbel und für den Regionalverband gleichermaßen.

Auch das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB wird vorliegend gewahrt. Die Stadt Eschborn erhält im Zuge der aktuellen frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der nachfolgenden förmlichen Beteiligung im Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans hinreichend Gelegenheit, ihre weiteren Bedenken gegen das geplante Vorhaben anzubringen.

Darüber hinaus bestätigt das Gutachten der GMA in überzeugender Weise, dass von dem Vorhaben in seiner konkreten Planung keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgehen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Eschborn Fachbereich 5 Planen und Bauen
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02628

Dokument vom: 25.02.2021
Dokument-Nr.: S-06731

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Entgegenstehendes Ziel des Regionalplans Südhessen 2010 Kongruenzgebot
Die Vorhabenplanung der Stadt Bad Vilbel verletzt das, das Zentrale-Orte-Prinzip umsetzende, Kongruenzgebot des Plansatzes Z.3.4.3-2, Abs. 1, Satz 2 des Regionalplans. Das Zentrale-Orte-Prinzip gehört zu den Grundzügen der Regionalplanung. Gerade durch die angeordnete Kongruenz zwischen Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens und zentralörtlichem Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wird das entscheidende Kriterium für die Zuordnung von Einzelhandelsprojekten zu Ober- und Mittelzentren normiert. Das Gebot der Konzentration entsprechender Vorhaben in Ober- und Mittelzentren in Z.3.4.3- 2, Abs. 1 Satz 1 ist für sich genommen nach den Vorstellungen des Plangebers ersichtlich nicht ausreichend, die Zielsetzungen des Zentralen-Orte-Prinzips zu erreichen. Deshalb wird das Konzentrationsgebot durch das Kongruenzgebot ergänzt, um die Standortplanung großflächiger Einzelhandelsvorhaben bereits raumordnerisch zu steuern. Das Bundesverwaltungsgericht betont in diesem Zusammenhang in seinem bereits angesprochenen Urteil vom 16.12.2010, dass das Kongruenzgebot aus dem Zentrale-Orte- Prinzip abgeleitet wird und sich dieses Prinzip wiederum im Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 ROG wiederfindet, der anordnet, dass die Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten ist. Das Bundesverwaltungsgericht betont, dass das Ziel der dieses Prinzip konkretisierenden raumordnerischen Regeln die raumverträgliche Entwicklung des Einzelhandels nicht nur für die Bevölkerung, sondern auch für die Gemeinden insgesamt ist. Aus diesem Grund sei der Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden seien. Das Kongruenzgebot diene — ebenso wie das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot — der Sicherstellung einer raumstrukturell und funktionell verträglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Schutzzweck eines von der konkreten Beeinträchtigung der Versorgungssituation abgekoppelten Kongruenzgebotes sei die raumordnerische Annahme, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Lage, Umfang und Art nicht der jeweiligen zentralörtlichen Hierarchiestufe der Standortgemeinde entsprechen, selbst dann raumunverträglich seien, wenn sie nicht zur Beeinträchtigung führten, weil sie wegen ihrer überörtlichen, über den Einzugsbereich der Standortgemeinde hinausgehenden Wirkung zur Zersiedlung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens führten, mithin dem Grundsatz eines schonenden Flächen- und Ressourcenverbrauchs und dem Grundsatz der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur und des Verkehrs widersprechen würden. Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.2010, 4 C 8/10, Juris, Rdn. 18.

Hieraus folgt, dass man schwerlich zwar das Zentrale-Orte-Prinzip als einen Grundzug des Regionalplans Südhessen 2010 anerkennen kann, nicht jedoch die Bedeutung des dieses Prinzip umsetzenden Kongruenzgebotes für die Plankonzeption. Das Kongruenzgebot als Grundzug der Regionalplanung ist hier auch in ganz erheblichem Maße beeinträchtigt. Selbst der von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Untersuchung der GMA zur Ansiedlung des Einrichtungshauses Segmüller in Bad Vilbel ist zu entnehmen, dass in dem prognostizierten Einzugsgebiet des Vorhabens ca. 2.390.400 Menschen leben. Das von der GMA abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst in Zone I neben Bad Vilbel die Nachbarkommunen Karben, Niederdorfelden sowie Teile von Frankfurt am Main. Zone II umfasst Teile der Landkreise Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Main-Kinzig-Kreis, Wetteraukreis sowie die Stadt Offenbach und Teile der Stadt Frankfurt am Main. Die Zonen I und II sollen nach den Annahmen der GMA das Kerneinzugsgebiet für den Standort Segmüller in Bad Vilbel darstellen. In diesen beiden Zonen leben nach den Angaben der GMA aktuell rund 1.380.700 Einwohner. Die ebenfalls noch zum Einzugsgebiet zu rechnende Zone III reicht im Norden in den Landkreis Gießen und den Lahn-Dill-Kreis hinein. Ferner sollen weitere Städte und Gemeinden der Landkreise Aschaffenburg, Hochtaunuskreis, Main-Kinzig-Kreis, Main-Taunus-Kreis, Offenbach sowie der Wetteraukreis im Einzugsgebiet der Zone III gelegen sein. Hiervon ausgehend ist unstrittig, dass das angestrebte Einzugsgebiet des Planvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde Bad Vilbel ganz erheblich überschreitet.

Aspekte, die die Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel in der konkreten Planungssituation als Härtefall kennzeichnen könnten, der aufgrund raumordnerischer Besonderheiten eine Zielabweichung trotz Verstoßes gegen das Kongruenzgebot als Ziel der Raumordnung rechtfertigt, sind nicht ersichtlich. Die mit dem Kongruenzgebot verfolgte Stärkung aller Zentren würde mit der Zulassung des Ansiedlungsvorhabens vielmehr in einer für die Zulassung derartiger Vorhaben präjudiziellen Weise konterkariert. Die mit der Regionalplanung für den Raum Südhessen

erstrebte Raum- und Siedlungsstruktur soll gerade auch der Zielsetzung dienen, die Entwicklungsmöglichkeiten der weiteren Mittelzentren zu gewährleisten. Würde man im Mittelzentrum Bad Vilbel ein Ansiedlungsvorhaben zulassen, dessen Einzugsbereich wie oben beschrieben weit über den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums hinausginge, könnte auch jedes andere Mittelzentrum im Planungsraum unter Hinweis auf das Ansiedlungsvorhaben der Stadt Bad Vilbel mit gleichen Gründen eine Zielabweichung für ein vergleichbares Vorhaben verlangen, dem mit Blick auf Artikel 3 Grundgesetz nur schwer gegenzusteuern wäre. Auf einen entsprechenden rechtlichen Zusammenhang weist der VGH Mannheim in seinem Urteil vom 04.07.2012, 3 S 351/11, Juris, Rdn. 62 zutreffend hin. Jedenfalls für die Mittelzentren im unmittelbaren Umfeld des Oberzentrums Frankfurt, ist die Planungssituation ohne weiteres mit der planerischen Ausgangssituation der Stadt Bad Vilbel identisch. Ein sog. „Windhundrennen“ um Großvorhaben zwischen den Zentren des Planungsraums wäre die unausweichliche Folge einer Außerachtlassung des Kongruenzgebotes. Die Zulassung des Planvorhabens der Stadt Bad Vilbel würde eine Vorbildwirkung auslösen und damit eine Entwicklung einleiten, die den im Regionalplan zum Ausdruck kommenden Planungsgrundsätzen für eine den Leitvorstellungen der Raumordnung entsprechende Raum- und Siedlungsstruktur grundlegend zuwiderliefe. Vgl. auch insoweit zur entsprechenden Situation „IKEA Rastatt“ VGH Mannheim, Urteil vom 04.07.2012, 3 S 351/11, Rdn. 62. Besonders deutlich werden diese Zusammenhänge durch die von der Stadt Bad Vilbel selbst ins Feld geführte Argumentation. In ihren Ausführungen zur Alternativenprüfung der Firma Segmüller wird überdeutlich, dass es bei der Planung ausschließlich darum geht, für die Kunden aus dem Oberzentrum Frankfurt einen weiteren Möbelhausstandort bereitzustellen. Es wird ausdrücklich als wesentliches Anforderungsmerkmal bei der Standortsuche darauf verwiesen, dass der Planstandort gut von den nördlichen Frankfurter Stadtteilen aus erreichbar sein muss. Der Firma Segmüller geht es ganz offensichtlich ausschließlich darum, das Oberzentrum Frankfurt mit einem zweiten Möbelhausstandort zu bedienen. Dies entspricht aber ganz offensichtlich nicht der raumordnerischen Funktion des Mittelzentrums Bad Vilbel und dem raumplanerisch aus dieser Funktion abgeleiteten Verflechtungsbereich des Mittelzentrums. Nichts Anderes folgt schließlich aus der Behauptung der Stadt Bad Vilbel, mit der Planung gingen keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbots einher. Das Kongruenzgebot tritt als selbständiger Plansatz eigenständig neben das Beeinträchtigungsverbot. Aus dem bloßen Umstand, dass das Beeinträchtigungsverbot — im Einzelfall — nicht verletzt sein mag, kann also nichts dafür hergeleitet werden, ob mit Blick auf eine Abweichung vom Kongruenzgebot die Grundzüge der Planung berührt sind. Nach alledem ist festzustellen, dass das Kongruenzgebot zu den die Grundkonzeption des Plans tragenden Plansätzen gehört und eine Abweichung hiervon die Grundzüge der Planung berühren würde.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für das Vorhaben „Schaffung der bauleitplanerischen Grundlage zur Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses“ Befreiungen 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 beim Regierungspräsidium Darmstadt als zuständiger oberer Landesplanungsbehörde erwirkt.

Weiterhin erklärte das Regierungspräsidium Darmstadt das Ziel des Integrationsgebotes Z3.4.3-2 Abs. 4 für nicht anwendbar und erblickte auch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot in Z3.4.3-2 Abs. 5.

Mit dem entsprechenden Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde die rechtlichen Voraussetzungen einer Abweichung vom Regionalplan geprüft, soweit eine Abweichung in Betracht kam, diese bejaht, und das Planvorhaben aus raumordnungsrechtlicher Sicht hinsichtlich der geprüften Punkte „freigegeben“.

Die einschlägigen Ziele der Raumordnung sind unter Berücksichtigung des Zielabweichungsbescheides vom 27.01.2021 verpflichtend im Zuge der Bauleitplanung zu beachten, § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG.

Nur innerhalb dieses noch verbleibenden raumordnerischen Rahmens können und müssen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) der Regionalverband sowie die Stadt Bad Vilbel ihre jeweilige Bauleitplanung konkretisieren. Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.

Die erteilte ausdrückliche Befreiung vom Kongruenzgebot bewirkt, dass auch ein großflächiger Einzelhandel im Mittelzentrum Bad Vilbel zulässig ist, der den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine Obergrenze für Möbelanbieter je nach Zuordnung im Zentrale-Orte-System ist zudem

in keiner Vorschrift zu finden. Schließlich betrifft die Änderung des Flächennutzungsplans die Ebene der Festlegung der Flächennutzung „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Möbel), geplant“. Der Umfang der zugelassenen Verkaufsflächen wird erst auf der Ebene des Bebauungsplans relevant.

Für den Vorhabenstandort spricht, dass er im RPS/RegFNP 2010 bereits als Baufläche (Gewerbliche Baufläche, Planung) dargestellt und vorabgeprüft ist. Insofern würde es ohnehin zu einer Versiegelung der Flächen für Industrie und Gewerbe kommen. Eine Neuausweisung im Oberzentrum Frankfurt am Main oder einem anderen Mittelzentrum würde zu zusätzlichem Flächenverbrauch führen. Ebenso hätten neue Infrastrukturmaßnahmen ergriffen werden müssen, die in Bad Vilbel bereits vorhanden sind. Der Einzugsbereich des Vorhabens übersteigt im Hinblick auf die erforderliche Infrastruktur die Leistungsfähigkeit eines Mittelzentrums nicht.

Die Planfläche liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofs Bad Vilbel mit seinen Schienenverkehrsangeboten im S-Bahn- und Regionalverkehr und ist daher sogar fußläufig erreichbar. Im Rahmen des Ausbaus des „Quellenparks“ ist vorgesehen, dass innerstädtische VILBUS-Liniennetz zu erweitern und eine Haltestelle im Plangebiet einzurichten.

Die Stadt Bad Vilbel hat mit dem Gutachten der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH plausibel und hinreichend dargelegt, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller weder im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel, noch bei dem Sortiment Lampen und Leuchten negative Auswirkungen für die Versorgungsbereiche der von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffenen Kommunen zu befürchten sind. Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche ist auch hier nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen. Die Einhaltung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente ist im Baugenehmigungsverfahren und im nachfolgenden Vollzug von der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises sicherzustellen.

Ein Verstoß gegen das regionalplanerische Beeinträchtigungsverbot liegt zudem ebenfalls nicht vor, weil mit dem Wert von 3.100 EUR pro m² eine deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächenproduktive im Vergleich zu den durchschnittlich im Möbeleinzelhandel in Deutschland geschätzten Flächenproduktiven der von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Auswirkungsanalyse der GMA zugrunde gelegt wurde. Die überzeugende Darlegung der angenommenen Raumleistung folgt auch aus dem Vergleich mit anderen Filialen der Firma Segmüller. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 02. Oktober 2013 - 7 D 18/13.NE (nicht veröffentlicht) auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse eine Flächenproduktivität von 3.300,- €/m² für realistisch gehalten. Seinerzeit wurden ein Umsatz von 794.000.000,- € im Jahr 2011, eine geschätzte Gesamtverkaufsfläche von 215.000 m² sowie einem Anteil des Restaurant- und Onlineumsatzes von 10% angenommen. Für das Jahr 2019 lag der Gesamtumsatz des Unternehmens bei rund 730.000.000,- €. Im Vergleich zum Jahr 2011 dürfte der Anteil der Restaurant- und Onlineumsätze zwar auf 15% gestiegen sein, im Sinne eines Worst-case-Szenarios wird jedoch weiterhin von einem Anteil von 10% ausgegangen. Die Verkaufsfläche hat sich durch die zwischenzeitliche Errichtung des Standortes Pulheim auf geschätzte 245.000 m² erhöht. Daraus resultiert eine durchschnittliche, unternehmensbezogene Flächenproduktivität von rund 2.700,- €/m². Die Flächenproduktivität einer Filiale in Bad Vilbel liegt somit hinter der des Standortes Weiterstadt. Der Standort der Segmüller-Filiale in Weiterstadt liegt bereits an einer großen Bundesautobahn (A5) und ist entsprechend in der Region sichtbar und bekannt. Zudem ist dieser in seinem zentrenrelevanten Sortiment wesentlich großzügiger bestückt. Darüber hinaus bleibt die Umsatzerwartung der geplanten Filiale in Bad Vilbel schon wegen der Konkurrenz-Möbelhäuser in unmittelbarer Nähe zurück.

Auch die erwarteten Umsatzverteilungen wurden mittels des Gutachtens der GMA hinreichend plausibel prognostiziert. Zwar sei mit nicht unerheblichen Umsatzverteilungen im Kernsortiment Möbel sowie dem Sortiment Teppiche zu rechnen; mit einem dauerhaften Leerstand und negativen städtebaulichen Auswirkungen im Falle eines Marktaustritts umliegender Möbel-Einrichtungshäusern ist aber nicht zu rechnen. Es kann somit nicht gefolgert werden, dass die GMA den innerhalb der Zonen I bis III (Einzugsgebiet) durch einen zu hohen Anteil an Kunden außerhalb des Einzugsbereiches geschmälert und dadurch die Umsatzumverteilungen minimiert habe (vgl. im Zielabweichungsbescheid vom 27. Januar 2021 Punkt D.I.4.a und b).

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Eschborn Fachbereich 5 Planen und Bauen
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02629

Dokument vom: 25.02.2021
Dokument-Nr.: S-06731

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Belange der Stadt Eschborn

Die Stadt Eschborn ist landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft. Das Stadtgebiet der Stadt Eschborn liegt nach den Feststellungen der GMA in der Zone 2 des Einzugsgebiets des projektierten Möbelhauses. Im Stadtgebiet der Stadt Eschborn befindet sich an der Elly- Beinhorn-Straße ein Möbelhausstandort. Ansässig sind hier ein Vollsortimentsmöbelhaus der Firma XXXLutz sowie die Anbieter Mömax und Poco. Für den Möbelhausstandort hat die Stadt Eschborn im Jahr 1999 den Bebauungsplan Nr. 216 „Camp Eschborn“ aufgestellt. Die Handels- und Versorgungsstrukturen des Mittelzentrums Eschborn stellen eine wesentliche zentralörtliche Funktion der Stadt dar. Mit der erfolgten räumlichen Bindung von drei Möbelmärkten, zusammen mit einem Küchenstudio, einem Bau- und Heimwerkermarkt sowie ergänzender Fachmarkteinrichtungen, die teilweise der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, entspricht diese fokussierte Standortentwicklung in Eschborn dem formulierten und beschlossenen Leitbild der Regionalentwicklung. Die GMA prognostiziert für die Stadt Eschborn im Sortiment Möbel eine relative Umverteilung von 18 bis 19 % des Umsatzes. Im Bereich Babyartikel und Lampen/Leuchten beträgt die Umsatzumverteilung jeweils 7 bis 8 % des Umsatzes. Im Bereich Teppiche beträgt die Umsatzumverteilung sogar 12 bis 13 % (vgl. Tabelle 15 auf Seite 83 der GMA- Auswirkungsanalyse). Zutreffenderweise wird daher in der von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Auswirkungsanalyse der GMA formuliert, dass das Mittelzentrum Eschborn mit seiner wichtigen Versorgungsbedeutung für die Region aufgrund der geplanten Größenordnung in Bad Vilbel in hohem Maße von Umsatzumverteilungsprozessen betroffen sein wird. Aus dieser einzelbetrieblichen Sichtweise ergeben sich jedoch von der Stadt Bad Vilbel auf der Grundlage der GMA-Untersuchung verkannte negative Auswirkungen auf die zentralörtliche Leistungsfähigkeit des Mittelzentrums Eschborn und seine städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Im Einzelnen: Die dargestellten Umsatzumverteilungsprozesse in einer Größenordnung von 18 bis 19 % gegen die bestehenden Wettbewerbsstrukturen im Kernsortiment in Eschborn sind auf der Basis der vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehbar. Es werden in der Auswirkungsanalyse einige Einzelkriterien angeführt, die wohl zur Ermittlung herangezogen wurden; die Gesamteinordnung der Einzelkriterien in einem konsistenten und transparenten Rechenansatz liegt jedoch nicht vor. Die Stadt Eschborn hätte erwartet, dass in Form einer Sensibilitätsanalyse (oder vergleichbar) unterschiedliche Wirkungsszenarien dargestellt und bewertet worden wären. Damit hätte den prognostischen Unsicherheiten, die in jedem Fall bei einem solchen Projekt bestehen, angemessener Rechnung getragen werden können. Bei der Bewertung der relevanten Umsatzumverteilungsprozesse im Kernsortiment Möbel für das Mittelzentrum Eschborn findet keine betriebstypenspezifische Differenzierung statt. Nach eigenen Aussagen geht die GMA zwar davon aus, dass gegen die Möbel-Vollsortimenter (hier: XXXLutz) höhere Umsatzumverteilungsprozesse zu erwarten sind, als dies bei discountorientierten Betriebstypen der Fall ist. Diese Einschätzung wird jedoch in der Bewertung der Umsatzumverteilungsprozesse nicht mehr berücksichtigt. Ohne weitere Begründung wird in der Auswirkungsanalyse behauptet, dass durch die prognostizierten Umsatzumverteilungsprozesse (immerhin liegt dieser Wert auch in der von der GMA erstellten Auswirkungsanalyse in einer Größenordnung von ca. 20 %) keine Betriebsaufgaben zu erwarten seien, sondern lediglich „betriebliche Anpassungsprozesse“ notwendig sein könnten. Wie diese in der Praxis aussehen sollen, bleibt unbeantwortet. Dass im Sinne einer worst-case-Betrachtung mögliche Reduzierungen von Arbeitsplätzen und damit Einschränkungen auf die Service- und Beratungskompetenz in den Möbelmärkten zu einer negativen Kundenentwicklung führen könnten, wird in der Auswirkungsanalyse nicht behandelt. Bedenken von ansässigen Möbelmärkten in Eschborn hinsichtlich möglicher Auswirkungen wurden mehrfach an den Magistrat der Stadt Eschborn herangetragen. Hierbei äußerte man große Bedenken bezüglich der hohen Verkaufsfläche und in dem Zusammenhang eine zu erwartende, zurückgehende Kundenfrequenz am Standort Eschborn verbunden mit möglichen Arbeitsplatzreduzierungen bis hin zu möglichen Standortaufgaben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein Verstoß gegen das regionalplanerische Beeinträchtigungsverbot liegt nicht vor, weil mit dem Wert von 3.100 EUR pro m² eine deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächenproduktive im Vergleich zu den durchschnittlich im Möbele Einzelhandel in Deutschland geschätzten Flächenproduktiven der von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Auswirkungsanalyse der GMA zugrunde gelegt wurde. Die überzeugende Darlegung der angenommenen Raumleistung folgt auch aus dem Vergleich mit anderen Filialen der Firma Segmüller. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 02. Oktober 2013 - 7 D 18/13.NE (nicht veröffentlicht) auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse eine Flächenproduktivität von 3.300,- €/m² für realistisch gehalten. Seinerzeit wurden ein Umsatz von 794.000.000,- € im Jahr 2011, eine geschätzte Gesamtverkaufsfläche von 215.000 m² sowie einem Anteil des Restaurant- und Onlineumsatzes von 10% angenommen. Für das Jahr 2019 lag der Gesamtumsatz des Unternehmens bei rund 730.000.000,- €. Im Vergleich zum Jahr 2011 dürfte der Anteil der Restaurant- und Onlineumsätze zwar auf 15% gestiegen sein, im Sinne eines Worst-case-Szenarios wird jedoch weiterhin von einem Anteil von 10% ausgegangen. Die Verkaufsfläche hat sich durch die zwischenzeitliche Errichtung des Standortes Pulheim auf geschätzte 245.000 m² erhöht. Daraus resultiert eine durchschnittliche, unternehmensbezogene Flächenproduktivität von rund 2.700,- €/m². Die Flächenproduktivität einer Filiale in Bad Vilbel liegt somit hinter der des Standortes Weiterstadt. Der Standort der Segmüller-Filiale in Weiterstadt liegt bereits an einer großen Bundesautobahn (A5) und ist entsprechend in der Region sichtbar und bekannt. Zudem ist dieser in seinem zentrenrelevanten Sortiment wesentlich großzügiger bestückt. Darüber hinaus bleibt die Umsatzerwartung der geplanten Filiale in Bad Vilbel schon wegen der Konkurrenz-Möbelhäuser in unmittelbarer Nähe zurück.

Auch die erwarteten Umsatzverteilungen wurden mittels des Gutachtens der GMA hinreichend plausibel prognostiziert. Zwar sei mit nicht unerheblichen Umsatzverteilungen im Kernsortiment Möbel sowie dem Sortiment Teppiche zu rechnen; mit einem dauerhaften Leerstand und negativen städtebaulichen Auswirkungen im Falle eines Marktaustritts umliegender Möbel-Einrichtungshäusern ist aber nicht zu rechnen. Es kann somit nicht gefolgert werden, dass die GMA den innerhalb der Zonen I bis III (Einzugsgebiet) durch einen zu hohen Anteil an Kunden außerhalb des Einzugsbereiches geschmälert und dadurch die Umsatzverteilungen minimiert habe (vgl. im Zielabweichungsbescheid vom 27. Januar 2021 Punkt D.I.4.a und b).

Die Sorge um Umsatzverluste oder betriebliche Anpassungen bei den Möbelhäusern Eschborns sind verständlich. Einzelhandelsbetriebe mit demselben Kernsortiment (Möbel), die in gewerblichen Bauflächen oder Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel Möbel, aber in nicht integrierten städtebaulichen Lage liegen (wie dies in Eschborn der Fall ist), sind aus regionalplanerischer Sicht jedoch nicht schützenswert. Absatzwirtschaftliche Folgen können regionalplanerisch daher nicht beeinflusst werden.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Dreieich Planung und Bau / Stadt- und Verkehrsplanung
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02630

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06735

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der Magistrat der Stadt Dreieich hat am 01.03.2021 die nachfolgende Stellungnahme zu dem im Betreff genannten Vorhaben beschlossen; im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden von Seiten der Stadt Dreieich dabei folgende Einwände und Anregungen vorgebracht: „Die im Jahre 2010 im Verfahren zur Zulassung einer Abweichung vom RPS 2000 formulierten Einwände der Stadt Dreieich werden aufrechterhalten und erneut im laufenden Verfahren zur Änderung des RegFNP vorgebracht. Der Änderung des RegFNP wird nicht zugestimmt, da das Planvorhaben von dem Kongruenzgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abweicht. Des Weiteren wurden mit der Einstufung des Vorhabens als atypischer Sachverhalt die Regionalauswirkungen nicht hinreichend geprüft.“

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für das Vorhaben „Schaffung der bauleitplanerischen Grundlage zur Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses“ Befreiungen 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 beim Regierungspräsidium Darmstadt als zuständiger oberer Landesplanungsbehörde erwirkt.

Weiterhin erklärte das Regierungspräsidium Darmstadt das Ziel des Integrationsgebotes Z3.4.3-2 Abs. 4 für nicht anwendbar und erblickte auch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot in Z3.4.3-2 Abs. 5.

Mit dem entsprechenden Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde die rechtlichen Voraussetzungen einer Abweichung vom Regionalplan geprüft, soweit eine Abweichung in Betracht kam, diese bejaht, und das Planvorhaben aus raumordnungsrechtlicher Sicht hinsichtlich der geprüften Punkte „freigegeben“.

Die einschlägigen Ziele der Raumordnung sind unter Berücksichtigung des Zielabweichungsbescheides vom 27.01.2021 verpflichtend im Zuge der Bauleitplanung zu beachten, § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG.

Nur innerhalb dieses noch verbleibenden raumordnerischen Rahmens können und müssen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) der Regionalverband sowie die Stadt Bad Vilbel ihre jeweilige Bauleitplanung konkretisieren. Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.

Die bewirkte Befreiung vom Kongruenzgebot bewirkt, dass auch ein großflächiger Einzelhandel im Mittelzentrum Bad Vilbel zulässig ist, der den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine Obergrenze für Möbelanbieter je nach Zuordnung im Zentrale-Orte-System ist zudem in keiner Vorschrift zu finden.

Auf die Einstufung eines atypischen Sachverhalts i. S. d. Z3.4.3-2 Abs. 1 kommt es aufgrund der erteilten Befreiung von Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 nicht mehr an.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Florstadt
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02631

Dokument vom: 25.02.2021
Dokument-Nr.: S-06730

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Über die lokale Presse mussten wir erfahren, dass die Regionalversammlung Südhessen in einer Sitzung am 18. Dezember 2020 über den Antrag der Stadt Vilbel auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Bereich „Quellenpark“ (Im Scheid) entschieden hat und das Vorhaben - abweichend von den Zielen Z3.4.1-3 (Sonderbauflächen nur in Vorranggebieten), 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 wurde.
Offensichtlich fehlgeleitet durch die Auswirkungsanalyse des Antragstellers, wurde eine Beteiligung der Stadt Florstadt unterlassen. Es bestand für uns daher keine Möglichkeit, die Analyse zu überprüfen und eventuelle Auswirkungen auf ein ortsansässiges Möbelhaus zu analysieren. Wir sind deshalb der Auffassung, dass das Zielabweichungsverfahren fehlerhaft durchgeführt wurde.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das informelle Abstimmungsverfahren nach G3.4.3-8 dient der frühzeitigen Vorklärung und Abstimmung von strittigen Vorhaben mit regionaler und überregionaler Bedeutung. Damit sollen nachfolgende Verwaltungsentscheidungen vorbereitet sowie Verwaltungsverfahren beschleunigt und entlastet werden. Im Einzelfall können weitere sachkundige Stellen in das Verfahren einbezogen werden. Das informelle Abstimmungsverfahren dient somit vorwiegend dem Zweck der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens zugunsten der Vorhabengemeinde.
Das Vorhaben der Stadt Bad Vilbel wurde bereits im Januar 2011 aus Anlass des ersten Abweichungsantrags mit allen beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden erörtert. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass eine erneute informelle Abstimmung an den feststehenden Positionen der Beteiligten etwas geändert hätte.
Im Zielabweichungsverfahren hat sich die Regionalversammlung mit den Einwendungen der Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange befasst und unter Einbeziehung derer die planerische Entscheidung der positiven Abweichung von dem im Zielabweichungsbescheid genannten Ziele getroffen. Die Entscheidung gilt für die Stadt Bad Vilbel und für den Regionalverband gleichermaßen.
Auch das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB wird vorliegend gewahrt. Die Stadt Florstadt erhält im Zuge der aktuellen frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der nachfolgenden förmlichen Beteiligung im Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans hinreichend Gelegenheit, ihre Bedenken gegen das geplante Vorhaben anzubringen.
Schließlich bestätigt das plausible Gutachten der GMA, dass von dem Vorhaben in seiner konkreten Planung keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgehen.
Eine ausgebliebene Beteiligung am Zielabweichungsverfahren des RP Darmstadt hat der Regionalverband schließlich nicht zu verantworten.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Florstadt
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02632

Dokument vom: 25.02.2021
Dokument-Nr.: S-06730

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Insgesamt halten wir es für falsch, wenn ein solches Verfahren nicht ergebnisoffen mit der Region kommuniziert wird. So könnten Verkaufsflächengrößen in Abstimmung mit den entsprechend betroffenen Zentren festgelegt werden und es müsste nicht darüber diskutiert werden, ob Lampen und Leuchten zentralrelevant sind oder nicht.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das informelle Abstimmungsverfahren nach G3.4.3-8 dient der frühzeitigen Vorklärung und Abstimmung von strittigen Vorhaben mit regionaler und überregionaler Bedeutung. Damit sollen nachfolgende Verwaltungsentscheidungen vorbereitet sowie Verwaltungsverfahren beschleunigt und entlastet werden. Im Einzelfall können weitere sachkundige Stellen in das Verfahren einbezogen werden. Das informelle Abstimmungsverfahren dient somit vorwiegend dem Zweck der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens zugunsten der Vorhabengemeinde.

Das Vorhaben der Stadt Bad Vilbel wurde bereits im Januar 2011 aus Anlass des ersten Abweichungsantrags mit allen beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden erörtert. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass eine erneute informelle Abstimmung an den feststehenden Positionen der Beteiligten etwas geändert hätte..

Im Zielabweichungsverfahren hat sich die Regionalversammlung mit den Einwendungen der Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange befasst und unter Einbeziehung derer die planerische Entscheidung der positiven Abweichung von dem im Zielabweichungsbescheid genannten Ziele getroffen. Die Entscheidung gilt für die Stadt Bad Vilbel und für den Regionalverband gleichermaßen.

Auch das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB wird vorliegend gewahrt. Die Stadt Florstadt erhält im Zuge der aktuellen frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der nachfolgenden förmlichen Beteiligung im Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans hinreichend Gelegenheit, ihre Bedenken gegen das geplante Vorhaben anzubringen.

Schließlich bestätigt das plausible Gutachten der GMA, dass von dem Vorhaben in seiner konkreten Planung keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgehen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Florstadt
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02633

Dokument vom: 25.02.2021
Dokument-Nr.: S-06730

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Betroffenheit von Florstadt zeichnet sich aber vor allem darin ab, dass man bislang auf einen Regionalen Flächennutzungsplan und ein Einzelhandelskonzept vertrauen konnte, welche über einen langen Planungsprozess, bei all den Einwendungen, ein ausgewogenes Ergebnis erbracht haben. Hier wurden auch historisch gewachsene Einzelhandelsstrukturen berücksichtigt, deren Erhalt und Entwicklungsmöglichkeiten im Fokus des Konzeptes stehen.

Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass die Zielabweichung und somit das Änderungsverfahren nicht zulässig sind, weil sie gegen die Grundzüge unserer gemeinsamen Planung verstoßen, und zwar in mehreren Punkten:

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens waren von der oberen Planungsbehörde die Voraussetzungen für die Abweichung von allen, nicht nur den beantragten, Zielen der Regionalplanung umfassend zu prüfen.

Von den folgenden Zielen wurde die Zielabweichung beantragt:

- Kongruenzgebot (Z.3.4.3-2)
- Gegebenenfalls Integrationsgebot (Z.3.4.3-2)
- Ergänzungsstandorte (Z3.4.3-5)
- Ausweisung von Sonderbauflächen im Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung (Z3.4.1-3)
- Vorrang von Industrie- und Gewerbeentwicklung im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Z3.4.2-5)
- Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Z3.4.3-3)

Darüber hinaus sind wir der Meinung, dass die geplante Ansiedlung des Vorhabens auch gegen weitere Ziele der Regionalplanung verstößt, insbesondere:

- Zentralitätsgebot (Z3.4.3-2 Abs.1)
- Beeinträchtungsverbot (Z3.4.3-2 Abs.1)

Als Grundzüge der Planung sind i.S.d. § 6 Abs. 2 ROG zweifellos auch Darstellungen zur Flächendarstellungen im Regionalplan Südhessen (z. B. Vorranggebiet Siedlung) zu sehen. Als Raumordnungspläne sind Landesentwicklungspläne und Regionalpläne zu verstehen (§ 13 ROG). Aufgrund der Tatsache, dass die Zielabweichung gleichzeitig eine Abweichung von den Grundzügen der Planung bedeuten würde, ist sie u. E. nicht zulässig. Vielmehr bedarf das Vorhaben sogar einer Änderung des Regionalplans Südhessen.

Somit ist allein die Abweichung vom Ziel Z.3.4.3-3 ein Verstoß gegen § 12 Abs. 3 HPLG, da hier Abweichungen nur zugelassen sind,

- wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind
- und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Abweichungen dürfen nicht zugelassen werden,

- wenn keine ausreichende Begründung vorliegt oder
- wenn eine gerechte Abwägung der planungserheblichen Belange nicht zu erkennen ist.

Hierzu wurde aber bereits während der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans im Jahr 2010 von der Regionalversammlung und der Verbandskammer klargestellt, dass Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe einen Grundzug der Planung darstellen und dass es ein klarer Wille des Plangebers ist, hier den Einzelhandel auszuschließen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für das Vorhaben „Schaffung der bauleitplanerischen Grundlage zur Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses“ Befreiungen 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 (Ergänzungsstandorte) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beim Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige obere Landesplanungsbehörde erwirkt. Weiterhin erklärte das Regierungspräsidium Darmstadt das Ziel des Integrationsgebotes Z3.4.3-2 Abs. 4 für nicht anwendbar und erblickte auch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot in Z3.4.3-2 Abs. 5.

Mit dem entsprechenden Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde die rechtlichen Voraussetzungen einer Abweichung vom Regionalplan geprüft, soweit eine Abweichung in Betracht kam, diese bejaht, und das Planvorhaben aus raumordnungsrechtlicher Sicht hinsichtlich der geprüften Punkte „freigegeben“.

Die einschlägigen Ziele der Raumordnung sind unter Berücksichtigung des Zielabweichungsbescheides vom 27.01.2021 verpflichtend im Zuge der Bauleitplanung zu beachten, § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG.

Nur innerhalb dieses noch verbleibenden raumordnerischen Rahmens können und müssen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) der Regionalverband und die Stadt Bad Vilbel ihre Bauleitplanung konkretisieren. Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.

Das Ziel räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen Z3.4.3-1 ist vorliegend erfüllt. Mit dem Planvorhaben unmittelbar am Randbereich des Mittelzentrums Bad Vilbel ist die verbrauchernahe Versorgung sichergestellt. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wird durch die Ansiedlung eines Möbelhauses auch für mobilitätseingeschränkte Personengruppen nicht beeinträchtigt.

Das Ziel 3.4.3-2 Abs. 1 besagt, dass „Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben [...] grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig [ist]. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Der Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 befreit von der Festsetzung in Satz 2. Hinsichtlich Satz 1 ist zu berücksichtigen, dass das geplante Vorhaben mit dem Standort Bad Vilbel in einem Mittelzentrum realisiert werden soll, so dass das Ziel gewahrt ist.

Hinsichtlich eines Verstoßes gegen den Grundsatz „Vorrang von Industrie- und Gewerbegebieten im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Ziel 3.4.2-5) ist zu berücksichtigen, dass sich ein Vorrang-/Nachrang-Verhältnis nur dann ergeben kann, wenn ein Konkurrenzverhältnis von Industrie- und Gewerbenutzung und sonstiger Raumnutzung gegeben ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Zudem wurde im Rahmen des Zielabweichungsbescheides vom 27.01.2021 ausdrücklich von der Regelung befreit, in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe statt Industrie und Gewerbe die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht vorzusehen. Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich auch andere Nutzungen im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe möglich sein können, sonst wäre das Ziel 3.4.3-3 als solches obsolet.

Der Zielabweichungsbescheid der zuständigen oberen Landesplanungsbehörde vom 27.01.21 lässt die Abweichung von den betroffenen Zielen des Regionalplans unter Maßgaben zu und führt dazu näher aus (S. 37 ff., Punkt D.III.3), dass die Grundzüge der Planung zwar betroffen, aber nicht berührt seien.

Der Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 sieht die Befreiung von Ziel 3.4.3-3 ausdrücklich vor. Die Abweichung war unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die nachfolgende Bauleitplanung hat sich an die Entscheidungen im Zielabweichungsbescheid und an die übrigen berührten Ziele der Raumordnung anzupassen, § 1 Abs. 4 BauGB.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Florstadt
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02634

Dokument vom: 25.02.2021
Dokument-Nr.: S-06730

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wie bereits eingangs erwähnt, wurde die Stadt Florstadt an dem Verfahren seither nicht beteiligt, wenngleich es unstrittig in Florstadt ein traditionelles Möbelhaus gibt, welches auch in der uns inzwischen vorliegenden GMA-Studie (Unterlagen aus dem Zielabweichungsverfahren) benannt wird. Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind nach § 2 (2) BauGB untereinander abzustimmen. Dabei sieht § 2 Abs. 2 BauGB die planende Gemeinde und die benachbarten Gemeinden auf Augenhöhe, wonach das Gesamtinteresse aller Beteiligten im Sinne des allgemeinen Wohls berücksichtigt werden muss. Dabei sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Gemeinden zu beteiligen, vielmehr sind alle Gemeinden in die Planung einzubeziehen, auf die sich das städtebauliche Verfahren auswirken könnte. Der Nachbarbegriff umfasst daher den Bereich, der planungsrechtliche Auswirkungen durch das Verfahren verursacht. Hierbei ist nicht nur darauf abzielen, welche finanziellen Auswirkungen das Planverfahren auf die örtlichen Möbelhäuser hat.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Vorhaben der Stadt Bad Vilbel wurde bereits im Januar 2011 aus Anlass des ersten Abweichungsantrags mit allen beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden erörtert. Die Stadt Florstadt wurde im vorliegenden Änderungsverfahren vom Regionalverband mit Schreiben vom 20.01.2021 beteiligt. Eine ausgebliebene Beteiligung am Zielabweichungsverfahren des RP Darmstadt hat der Regionalverband nicht zu verantworten. Im Zielabweichungsverfahren hat sich die Regionalversammlung mit den Einwendungen der Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange befasst und unter Einbeziehung derer die planerische Entscheidung der positiven Abweichung von dem im Zielabweichungsbescheid genannten Ziele getroffen. Die Entscheidung gilt für die Stadt Bad Vilbel und für den Regionalverband gleichermaßen. Das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB wird vorliegend gewahrt. Die Stadt Florstadt erhält im Zuge der aktuellen frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der nachfolgenden förmlichen Beteiligung im Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans hinreichend Gelegenheit, ihre Bedenken gegen das geplante Vorhaben anzubringen. Darüber hinaus bestätigt plausible Gutachten der GMA, dass von dem Vorhaben in seiner konkreten Planung keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgehen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Florstadt
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02635

Dokument vom: 25.02.2021
Dokument-Nr.: S-06730

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Um die Auswirkungen der Ansiedlung des Segmüller-Möbelhauses zu ermitteln und die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens festzustellen, hat die Firma Segmüller eine Wirkungsanalyse bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) beauftragt. Die GMA-Verträglichkeitsprüfung kommt zum Ergebnis, dass das untersuchte Vorhaben raumordnerisch und städtebaulich als verträglich einzustufen ist. Das Gutachten von GMA (GMA 2020) wurde im Anschluss einer Plausibilitätskontrolle durch das Büro Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner (Auftraggeber: Firma Segmüller) unterzogen und vollumfänglich bestätigt. Eine Plausibilitätsprüfung zu den beiden Gutachten, welches die Stadt Bad Homburg im Zusammenhang mit der Zielabweichung in Auftrag gegeben hat, kommt zu dem Schluss, dass die methodische Vorgehensweise und die Eingangsparameter (Definition des Einzugsgebiets, untersuchungsrelevantes Angebot und Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet) überwiegend als plausibel zu bewerten sind und dass dem Ausschluss von negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauGB des Gutachtens GMA grundsätzlich gefolgt werden kann. Allerdings wird die Einschätzung kritisch bewertet, dass auch im Kernsortiment Möbel keine städtebaulichen Wirkungen zu erwarten sind.

Der Aspekt einer möglichen Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet (sogenannte versorgungsstrukturelle Auswirkungen), also eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion der im Einzugsgebiet gelegenen Städte und Gemeinden, seien von Seiten der GMA nicht ausreichend thematisiert worden. Aus Sicht dieser Prüfung sei es zu kurz gegriffen, aufgrund der mikroräumlichen Lage der im Wesentlichen betroffenen Wettbewerber (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) versorgungsstrukturelle Auswirkungen per se auszuschließen, da auch die hier lokalisierten Betriebe einen wichtigen Beitrag zur zentralörtlichen Versorgungsfunktion einer Stadt beziehungsweise Gemeinde leisten. In seiner Stellungnahme zum Zielabweichungsverfahren hat die Stadt Bad Homburg auf Grundlage dieser Plausibilitätsprüfung dargelegt, dass einige Annahmen der Wirkungsanalyse der GMA nicht dem gesetzlich geforderten Worst-Case-Ansatz entsprechen. Besonders die zu niedrig angesetzte Flächenproduktivität kann trotz Annahmen des Gutachters und der Begründung des Regierungspräsidiums zur Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte führen. Unter Zugrundelegung einer deutlich höheren Umsatzleistung des Vorhabens würden die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen im Einzugsgebiet deutlich höher ausfallen. Ein Umschlagen der bislang rein wettbewerblichen Umsatzumverteilungswirkungen in städtebauliche, speziell im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel versorgungsstrukturelle Folgewirkungen sei somit nicht grundsätzlich auszuschließen.

An der Stelle hätten wir uns eine stärkere Einbindung des Regionalverbands in die Prüfung der Zielabweichungsunterlagen gewünscht.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat mit dem Gutachten der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH plausibel und begründet dargelegt, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller weder im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel, noch bei dem Sortiment Lampen und Leuchten negative Auswirkungen für die Versorgungsbereiche der von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffenen Kommunen zu befürchten sind. Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche ist danach auch hier von keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen. Zu dieser Einschätzung kommt auch die obere Landesplanungsbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, bei der Prüfung der beantragten Zielabweichungen (vgl. Punkt D.I.4 des Zielabweichungsbescheides vom 27.01.2021).

Ein Verstoß gegen das regionalplanerische Beeinträchtigungsverbot liegt nach Punkt D.I.4.a des Zielabweichungsbescheides schon deshalb nicht vor, weil mit dem Wert von 3.100 EUR pro m² eine deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächenproduktive im Vergleich zu den durchschnittlich im Möbeleinzelhandel in Deutschland geschätzten Flächenproduktiven der von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Auswirkungsanalyse der GMA zugrunde gelegt wurde. Die überzeugende Darlegung der angenommenen Raumleistung folgt auch aus dem Vergleich mit anderen Filialen der Firma Segmüller. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 02. Oktober 2013 - 7 D 18/13.NE (nicht veröffentlicht) auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse eine Flächenproduktivität von 3.300,- €/m² für realistisch gehalten. Seinerzeit wurden ein Umsatz von 794.000.000,- € im Jahr 2011, eine geschätzte Gesamtverkaufsfläche von 215.000 m², sowie einem Anteil des Restaurant- und Onlineumsatzes von 10% angenommen. Für das Jahr 2019 lag der Gesamtumsatz des Unternehmens bei rund 730.000.000,- €. Im Vergleich zum Jahr 2011 dürfte der Anteil der Restaurant- und Onlineumsätze zwar auf 15% gestiegen sein, im Sinne eines Worst-case-Szenarios wird jedoch weiterhin von einem Anteil von 10% ausgegangen. Die Verkaufsfläche hat sich durch die zwischenzeitliche Errichtung des Standortes Pulheim auf geschätzte 245.000m² erhöht. Daraus resultiert eine durchschnittliche, unternehmensbezogene Flächenproduktivität von rund 2.700,- €/m².

Die Flächenproduktivität einer Filiale in Bad Vilbel liegt auch deutlich hinter der des Standortes Weiterstadt. Der Standort der Segmüller-Filiale in Weiterstadt liegt bereits an einer großen Bundesautobahn (A5) und ist entsprechend in der Region sichtbar und bekannt. Zudem ist dieser in seinem zentrenrelevanten Sortiment wesentlich großzügiger bestückt. Darüber hinaus bleibt die Umsatzerwartung der geplanten Filiale in Bad Vilbel auch wegen der Konkurrenz-Möbelhäuser in unmittelbarer Nähe zurück.

Auch die erwarteten Umsatzverteilungen wurden mittels des Gutachtens der GMA hinreichend prognostiziert. Zwar sei mit nicht unerheblichen Umsatzverteilungen im Kernsortiment Möbel sowie dem Sortiment Teppiche zu rechnen; mit einem dauerhaften Leerstand und negativen städtebaulichen Auswirkungen im Falle eines Marktaustritts umliegender Möbel-Einrichtungshäusern ist aber nicht zu rechnen. Es kann somit nicht gefolgert werden, dass die GMA den innerhalb der Zonen I bis III (Einzugsgebiet) durch einen zu hohen Anteil an Kunden außerhalb des Einzugsbereiches geschmälert und dadurch die Umsatzverteilungen minimiert habe (vgl. im Zielabweichungsbescheid vom 27. Januar 2021 Punkt D.I.4.a und b).

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02636

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe lehnt das geplante Vorhaben ab. Wir sind der Auffassung, dass die Ansiedlung des Segmüller-Möbelhauses in der geplanten Größenordnung der Gesamtverkaufsfläche nachteilige Auswirkungen auf die Gemeinden im Einzugsgebiet des Vorhabens zur Folge haben wird. Wegen der hohen Frequenzbindung durch die Gesamtgröße des Vorhabens mindert die Reduzierung der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment auf 800 m² keineswegs die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Bad Homburgs. Unabhängig davon ist die Begrenzung auf 800 m² bzw. 1600 m² (mit Lampen/Leuchten) Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment nicht, bzw. schwierig überprüfbar. Die Bauaufsicht des Wetteraukreises hat dazu bereits Bedenken geäußert.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Bad Vilbel hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für das Vorhaben „Schaffung der bauleitplanerischen Grundlage zur Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses“ Befreiungen 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 beim Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige obere Landesplanungsbehörde erwirkt. Weiterhin erklärte das Regierungspräsidium Darmstadt das Ziel des Integrationsgebotes Z3.4.3-2 Abs. 4 für nicht anwendbar und erblickte auch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot in Z3.4.3-2 Abs. 5.

Mit dem entsprechenden Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Landesplanungsbehörde die rechtlichen Voraussetzungen (einer Abweichung vom Regionalplan) geprüft, soweit eine Abweichung in Betracht kam, diese bejaht, und das Planvorhaben aus raumordnungsrechtlicher Sicht hinsichtlich der geprüften Punkte „freigegeben“.

Die einschlägigen Ziele der Raumordnung sind unter Berücksichtigung des Zielabweichungsbescheides vom 27.01.2021 verpflichtend im Zuge der Bauleitplanung zu beachten, § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG.

Nur innerhalb dieses noch verbleibenden raumordnerischen Rahmens kann und muss (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG) die Stadt Bad Vilbel und somit auch der Regionalverband ihre Bauleitplanung konkretisieren. Der Zielabweichungsbescheid wurde von Seiten einer Nachbargemeinde beklagt und wird gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist somit noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.

Die Stadt Bad Vilbel hat mit dem Gutachten der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH dargelegt, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller weder im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel, noch bei dem Sortiment Lampen und Leuchten negative Auswirkungen für die Versorgungsbereiche der von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffenen Kommunen zu befürchten sind. Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche ist auch hier nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen. Die Einhaltung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und im nachfolgenden Vollzug von der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises sicherzustellen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02637

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir bedauern sehr, dass über die geplante Ansiedlung in der Region keine ergebnisoffene Diskussion geführt worden ist. Es muss erst grundsätzlich geklärt werden, welche Vor- und Nachteile das Vorhaben für die Region mit sich bringt. Erst dann können konkrete Rahmenbedingungen für die Ansiedlung - wie zum Beispiel eine verträgliche Verkaufsflächengröße - festgelegt werden. Diese Vorgehensweise ist auch im regionalplanerischen Grundsatz „Informelle Abstimmung“ verankert. Dieser für die vertrauensvolle Zusammenarbeit in der Region wichtige Grundstein ist leider ausgeblieben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Vorhaben der Stadt Bad Vilbel wurde bereits im Januar 2011 aus Anlass des ersten Abweichungsantrags mit allen beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden erörtert. Zudem hat die Stadt Bad Vilbel mit der Stadt Bad Homburg vor der Höhe am 08.01.2020 ein informelles Abstimmungsgespräch geführt, was inhaltlich vorstehende Einschätzung bestätigt hat.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass eine erneute informelle Abstimmung an den feststehenden Positionen der Beteiligten etwas geändert hätte, zumal das informelle Abstimmungsverfahren maßgeblich der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahren dient.

Im Zielabweichungsverfahren hat sich die Regionalversammlung mit den Einwendungen der Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange befasst und unter deren Einbeziehung die planerische Entscheidung der positiven Abweichung von dem im Zielabweichungsbescheid genannten Ziele getroffen. Die Entscheidung gilt für die Stadt Bad Vilbel und für den Regionalverband gleichermaßen.

Auch das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB wird vorliegend gewahrt. Die Stadt Bad Homburg erhält im Zuge der aktuellen frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der nachfolgenden förmlichen Beteiligung im Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans hinreichend Gelegenheit, ihre Bedenken gegen das geplante Vorhaben anzubringen..

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02638

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Um die gesamten Auswirkungen der Segmüller-Ansiedlung beurteilen zu können, brauchen die beteiligten Gebietskörperschaften vollständige Änderungsunterlagen. Anhand der ausgelegten Unterlagen konnten wir nicht vollständig überprüfen, in welchem Umfang unsere Belange betroffen sind. Die ausgelegten Unterlagen des Regionalverbands entsprechen, trotz des fortgeschrittenen Verfahrensstandes, der Komplexität des Themas nicht. Die gesamte Lage ist nicht umfassend genug dargestellt. Aus Sicht der Stadt Bad Homburg fehlt es vor allem an einer vertieften Alternativenprüfung, welche sich nicht nur auf das Stadtgebiet der Stadt Bad Vilbel beschränkt, sondern das ganze Verbandsgebiet im Blick hat. Zusätzlich fehlt es in den Auslegungsunterlagen an einem Verkehrsgutachten. Zur Ausarbeitung dieser Stellungnahme haben wir uns deshalb an den Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren (Stand Mai 2020) und zum Bebauungsplanverfahren (Stand März 2020) orientiert.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Änderungsunterlagen haben den Stand einer frühzeitigen Beteiligung. Vorhandene Gutachten (Auswirkungsanalyse und Verkehrsgutachten) hätten angefordert werden können, mussten aber zu diesem Verfahrensstand nicht veröffentlicht werden.

Das Unternehmen Segmüller hat eine mehrjährige Suche nach geeigneten Flächen in und nördlich von Frankfurt durchgeführt. Angedachte Standorte waren u.a. das Gelände der Golfanch in Frankfurt-Kalbach, das interkommunale Gewerbegebiet Frankfurt/Maintal sowie Konversionsflächen in Friedberg und Butzbach. Gründe, warum es auf diesen Flächen nicht zur Verwirklichung des Projektes kam, waren u.a. die fehlende Flächenverfügbarkeit, keine gute Erreichbarkeit mit dem Auto und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), und seitens der Kommunen galt vielfach der Vorrang der Gewerbenutzung vor einer Einzelhandelsnutzung. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits ausgebauten, signalgeregelten Kreuzungsbereich L3008/Gottlieb-Daimler-Allee und dem hier angrenzenden Anschluss zur B3. Eine verkehrliche Untersuchung für das Änderungsgebiet liegt vor. Das Verkehrsgutachten „Im Schleid (5. Änderung)“, IMB-Plan GmbH Hanau, Januar 2020, wurde im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt. Hierin wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz abgeschätzt und alle relevanten Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit überprüft. Inhaltlich wurden die gegenwärtigen Verkehrsbelastungen des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis ins Jahr 2030/35 skizziert. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass weiterhin eine ausreichende Verkehrsqualität im Straßennetz sichergestellt ist. Dies gilt nicht nur für den Normalwerktag, sondern auch in den zu erwartenden Spitzenzeiten des Kundenverkehrs des Möbelmarktes am Freitag und Samstag.

Zudem ist die Planfläche im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofs Bad Vilbel mit seinen Schienenverkehrsangeboten im S-Bahn- und Regionalverkehr gelegen und daher fußläufig erreichbar. Im Rahmen des Ausbaus des „Quellenparks“ ist zudem vorgesehen, dass innerstädtische VILBUS-Liniennetz zu erweitern und eine Haltestelle im Plangebiet einzurichten.

Eine Landschaftsbrücke, die östlich des Änderungsgebietes über die L3008 führt, verbindet für Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet nach Norden in Richtung Dortelweil und nach Süden mit dem Entwicklungsgebiet „Krebschere“ bzw. der Kernstadt. Zudem sind im Knotenpunkt L3008/Gottlieb-Daimler-Allee gesicherte Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr ausgebaut (Punkt A.5. der Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, 7. Änderung Stadt Bad Vilbel (...), Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung, 11.11.2020).

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02639

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Am 18.12.2020 hat die Regionalversammlung der Zielabweichung zugestimmt. Der Bescheid über die Zulassung der Zielabweichung liegt der Stadt Bad Homburg seit dem 28.01.2021 vor. Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde von der Verbandskammer bereits am 11.11.2020 beschlossen. An dieser Stelle würde die Stadt Bad Homburg es begrüßen, wenn sich der Regionalverband an die formelle Reihenfolge der Verfahrensschritte und Entscheidungen halten würde. Das Änderungsverfahren hätte erst nach der Entscheidung der Regionalversammlung eingeleitet werden können. Genauso hätte der Regionalverband die Erstellung des Zielabweichungsbescheides durch das Regierungspräsidium abwarten können, bevor er die frühzeitige Beteiligung durchgeführt hat. So entsteht auch hier der Eindruck, dass das Verfahren schnell wie möglich „durchgezogen“ werden soll.

Die Stadt Bad Homburg weist darauf hin, dass sie gegen den Zielabweichungsbescheid Klage vor dem Verwaltungsgericht Gießen erhoben hat. Der Bescheid ist infolge dessen nicht bestandskräftig geworden und entfaltet damit aktuell keine Rechtswirkung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Regionalverband Frankfurt leitet des Öfteren für seine Mitgliedskommunen ein Reg-FNP-Änderungsverfahren ein, bevor das Ergebnis der Zielabweichungsentscheidung feststeht. Natürlich beschleunigt dies den gesamten Verfahrensablauf und geschieht immer im Interesse der jeweiligen Kommune.

Weil der Zielabweichungsbescheid von der Stadt Bad Homburg beklagt wird, wird die Zulässigkeit der Zielabweichung gerichtlich überprüft. Der Zielabweichungsbescheid ist somit noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung. Da die RegFNP-Änderung auf dem Zielabweichungsbescheid aufbaut, wird sich der Ausgang der Klage entsprechend auf den weiteren Verlauf des RegFNP-Änderungsverfahrens auswirken.

Der Regionalverband war und ist während der Entscheidung der oberen Landesplanungsbehörde über die Zielabweichung und während der gerichtlichen Überprüfung des Zielabweichungsbescheides nicht daran gehindert, die Bauleitplanung fortzusetzen. Auch vor dem Eintritt seiner Bestandskraft ist der Zielabweichungsbescheid - solange nicht gerichtlich seine Vollziehbarkeit ausgesetzt wird - rechtswirksam und vollziehbar und damit für den Regionalverband verbindlich.

Die mit der Einlegung eines Rechtsbehelfs gegen den Zielabweichungsbescheid verbundene aufschiebende Wirkung soll verhindern, dass durch die Vollziehung eines noch nicht rechtsbeständig gewordenen Verwaltungsaktes der Zweck seiner Nachprüfung vereitelt und dem Betroffenen letztlich die Möglichkeit einer gerichtlichen Kontrolle genommen wird. Dieser Schutz wird aber nicht dadurch konterkariert, dass der Regionalverband unter Erwartung eines langen Gerichtsverfahrens vorsorglich das Bauleitplanungsverfahren aufrechterhält. Vollendete Tatsachen, die Rechte Dritter beeinträchtigen könnten, können ohne einen bestandskräftigen Zielabweichungsbescheid vorliegend schon nicht geschaffen werden, denn ohne einen bestandskräftigen Zielabweichungsbescheid könnte die Bauleitplanung nicht wirksam vollendet werden. Es liegt daher letztlich im Risikobereich des Regionalverbands, aufwändige Planungen notwendigenfalls für überflüssig erklären oder wiederholen zu müssen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02640

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ziele der Regionalplanung

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt, ein Möbelhaus der Firma Segmüller im Gewerbegebiet „Quellenpark“ anzusiedeln. Das Möbelhaus wird auf eine ca. 10,6 Hektar große Fläche, westlich von der B3, geplant. Es handelt sich um einen Vollsortimenter der Firma Segmüller mit ca. 45.000 m² Verkaufsfläche, 8.000 m² Bürofläche und Restaurant, 33.000 m² Neben- und Lagerfläche sowie einem Warenauslieferungsbereich mit 15.000 m². Weiterhin ist eine Anlage für ca. 1.564 Stellplätze vorgesehen. Da das geplante Vorhaben nicht mit Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vereinbar ist, wurde von der Stadt Bad Vilbel ein Zielabweichungsantrag gestellt. Der Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 liegt nun vor.

Im Beschluss der Regionalversammlung wurde einer Abweichung von folgenden Zielen zugestimmt:

- Z.3.4.1-3 (Sonderbauflächen nur im Vorranggebiet Siedlung)
- Z.3.4.3-2 (Kongruenzgebot)
- Z.3.4.3-3 (kein Einzelhandel im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe)
- Z.3.4.3-5 (Ergänzungsstandorte)

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe vertritt, wie bereits in unserer Stellungnahme im Zielabweichungsverfahren ausführlich dargestellt, den Standpunkt, dass eine Zielabweichung für das o. g. Vorhaben rechtlich nicht möglich ist.

Unserer Ansicht nach berührt die Abweichung vom Ziel Z.3.4.3-3 – kein Einzelhandel im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - die Grundzüge der Planung. Sobald durch eine Abweichung die Grundzüge der Planung betroffen werden, ist eine Abweichung nicht zulässig. Bereits während der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans im Jahr 2010 haben die Regionalversammlung und die Verbandskammer klargestellt, dass Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe einen Grundzug der Planung darstellen, und dass es ein klarer Wille des Plangebers ist, hier den Einzelhandel auszuschließen.

Als Beispiel haben wir einen Auszug aus den Beschlussempfehlungen zum Entwurf des RegFNP 2010 zum Ausschluss des großflächigen EH in den gewerblichen Bauflächen / bzw. in Vorranggebieten Gewerbe und Industrie zusammengestellt: (Originaltextzitate aus der Abwägung durch Regierungspräsidium und Regionalverband):

- Es bleibt bei der grundsätzlichen Aussage, dass Gewerbeflächen einer gewerblichen Nutzung vorbehalten und der Einzelhandel (auch der nicht großflächige Einzelhandel) in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden soll. Hier eine Änderung am Entwurf des Regionalplanes vorzunehmen, würde bedeuten, dass das Regionale Einzelhandelskonzept einer zentralen Zielaussage beraubt würde. (BE-Nr. 2-00260)

- In Gewerbegebieten soll großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen sein. Dies ist ein ganz wesentlicher Grundgedanke der Planungsphilosophie des Regionalen Einzelhandelskonzepts. Ohne diese Festlegung wäre das REHK nahezu gänzlich wirkungslos und würde dem planerischen Steuerungsanspruch nicht gerecht werden können. (BE 2-01393)

- Es bleibt bei der grundsätzlichen Aussage des Regionalen Einzelhandelskonzepts, dass auch nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebieten nicht zulässig ist. Dieser Grundgedanke ist ein wesentlicher Bestandteil des REHK. (BE 2-01421)

- Es bleibt bei der Zielaussage. Die ausgewiesenen Ergänzungsstandorte sind explizit für die Ansiedlung der genannten Betriebe vorgesehen. Der zentrale Gedanke der Planungsphilosophie des REHK besteht gerade darin, die Einzelhandelsentwicklung zugunsten der Versorgungsbereiche zu steuern, um die Zentren zu stärken. Gewerbegebiete sind für andere Nutzungen als für Einzelhandel vorgesehen. (BE 2-01532)

- Einrichtungen, Einzelhandelsbetriebe mit den genannten „sperrigen“ Sortimenten sollen u.a. städtebaulich integriert sein, um sich sinnvoll in das Siedlungsgefüge der Gemeinde zu integrieren. Gewerbegebiete haben per se eine völlig andere Zweckbestimmung, als Standort für den Einzelhandel zu sein. Das REHK will einen Paradigmenwechsel einleiten, der dazu führen soll, dass die Zentren gestärkt werden – so wie es das Leitbild für die Region vorsieht. (BE 2-02564)

- Es ist ein wesentlicher inhaltlicher Bestandteil des regionalen Einzelhandelskonzepts, dass in Industrie- und Gewerbeflächen auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. (BE 2-03395)

Die hier angeführten Beispiele stellen nur eine Auswahl gleich- und ähnlich lautender Beschluss-empfehlungen dar, welche dem Regionalverband bekannt sind. Die Stadt Bad Homburg hält es für fachlich nicht vertretbar, dass der Regionalverband in seiner Stellungnahme im Zielabweichungs-verfahren zu diesem Thema keine Aussage getroffen hat.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Zielabweichungsbescheid der zuständigen oberen Landesplanungsbehörde vom 27.01.2021 lässt die Abweichung von dem betroffenen Ziel 3.4.3.-3 des Regionalplans unter Maßgaben zu und führt aus (S. 37 ff., Punkt D.III.3), dass die Grundzüge der Planung zwar betroffen, aber nicht berührt sind.

Ausweislich der Ausführungen in der zutreffenden Begründung des Zielabweichungsbescheids sind insbesondere die Grundzüge der Planung schon deshalb nicht berührt, weil nicht ersichtlich ist, dass der Träger der Regionalplanung im Bereich des Vorhabengrundstücks anstelle eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe einen Ergänzungsstandort oder ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt hätte. Auch berührt danach die Abweichung wegen des Verstoßes gegen das Zentrale-Orte-Prinzip nicht die Grundzüge der Planung; die festgelegten Ergänzungsstandorte dienen weniger einer planerischen Standortzuweisung, als vielmehr einer Sicherung bestehender, nicht an die Ziele der Raumordnung angepasster großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Sie bewirken daher allenfalls eine Konzentration großflächigen Einzelhandels, dienen aber gerade nicht der Verstärkung oder Feinsteuerung des Zentrale-Orte-Prinzips.

Auch werden hinsichtlich des Kongruenzgebots nach den Ausführungen in der zutreffenden Begründung des Zielabweichungsbescheids nicht die Grundzüge der Planung selbst berührt. Dabei ist zu beachten, dass hier durch die Stadt Bad Homburg nicht die Größe des Vorhabens im Verhältnis zu den Kapazitäten und tatsächlichen Gegebenheiten des Standorts abgelehnt wird, sondern die Größe des Vorhabens selbst.

Letztlich berührt auch die nicht abschließende Sortimentsliste nicht die Grundzüge der Planung.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02641

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

In unserer Stellungnahme i. R. d. Zielabweichungsverfahrens haben wir, untermauert durch eine eigene Plausibilitätsprüfung beider vorgelegten Gutachten, dargelegt, dass einige Annahmen der Auswirkungsanalyse der GMA nicht dem gesetzlich geforderten Worst-Case-Ansatz entsprechen. Besonders die zu niedrig angesetzte Flächenproduktivität kann trotz Annahmen des Gutachters und der Begründung des Regierungspräsidiums zur Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte und ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion führen. Demnach bestehen bei der Stadt Bad Homburg weiterhin Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein Verstoß gegen das regionalplanerische Beeinträchtigungsverbot liegt nach Punkt D.I.4.a des Zielabweichungsbescheides schon deshalb nicht vor, weil mit dem Wert von 3.100 EUR pro m² eine deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächenproduktivität im Vergleich zu den durchschnittlich im Möbeleinzelhandel in Deutschland geschätzten Flächenproduktivitäten der von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Auswirkungsanalyse der GMA zugrunde gelegt wurde. Die überzeugende Darlegung der angenommenen Raumleistung folgt auch aus dem Vergleich mit anderen Filialen der Firma Segmüller. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 02. Oktober 2013 - 7 D 18/13.NE (nicht veröffentlicht) auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse eine Flächenproduktivität von 3.300,- €/m² für realistisch gehalten. Seinerzeit wurden ein Umsatz von 794.000.000,- € im Jahr 2011, eine geschätzte Gesamtverkaufsfläche von 215.000 m², sowie einem Anteil des Restaurant- und Onlineumsatzes von 10% angenommen. Für das Jahr 2019 lag der Gesamtumsatz des Unternehmens bei rund 730.000.000,- €. Im Vergleich zum Jahr 2011 dürfte der Anteil der Restaurant- und Onlineumsätze zwar auf 15% gestiegen sein, im Sinne eines Worst-case-Szenarios wird jedoch weiterhin von einem Anteil von 10% ausgegangen. Die Verkaufsfläche hat sich durch die zwischenzeitliche Errichtung des Standortes Pulheim auf geschätzte 245.000m² erhöht. Daraus resultiert eine durchschnittliche, unternehmensbezogene Flächenproduktivität von rund 2.700,- €/m².

Die Flächenproduktivität einer Filiale in Bad Vilbel liegt auch deutlich hinter der des Standortes Weiterstadt. Der Standort der Segmüller-Filiale in Weiterstadt liegt bereits an einer großen Bundesautobahn (A5) und ist entsprechend in der Region sichtbar und bekannt. Zudem ist dieser in seinem zentrenrelevanten Sortiment wesentlich großzügiger bestückt. Darüber hinaus bleibt die Umsatzerwartung der geplanten Filiale in Bad Vilbel auch wegen der Konkurrenz-Möbelhäuser in unmittelbarer Nähe zurück.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02642

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Rolle des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) Das Regionale Einzelhandelskonzept wurde als verbindlicher Teil des Regionalen Flächennutzungsplans im Jahr 2011 beschlossen und soll für Planungen aller Kommunen im Verbandsgebiet verbindlich sein. Auch an dieser Stelle würde sich die Stadt Bad Homburg eine tiefergehende Auseinandersetzung des Regionalverbands mit den Zielabweichungsunterlagen wünschen. Der Regionalverband ist für die Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes federführend zuständig. Ihm liegt auch das im März 2016 von dem Gutachter Stadt + Handel erarbeitete Gutachten vor, welches als Grundlage für die Fortschreibung des REHK bzw. RPS / RegFNP 2010 dienen soll. Zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“ hat sich der Regionalverband auf folgende Aussage beschränkt: „Die Begründung, dass das Kongruenzgebot für ein Möbelhaus dieser Größenordnung selbst in einem Oberzentrum aufgrund des großen Einzugsbereiches nicht einzuhalten wäre, ist richtig.“ Die Aussage ist nichtssagend, da es an einer fachlichen Beurteilung fehlt. Wenn das Möbelhaus in dieser Größenordnung auch in einem Oberzentrum nicht dem Kongruenzgebot entsprechen kann, ist das Vorhaben schlichtweg überdimensioniert. Wie dem Regionalverband aus dem Gutachten zur Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes bekannt sein muss, stellt das Kongruenzgebot im Zusammenspiel mit dem Zentralitätsgebot eines der wichtigsten Steuerungsinstrumente des großflächigen Einzelhandels im Verbandsgebiet dar. Im REHK-Gutachten steht dazu in Anlehnung an das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts unter Punkt 3.1 auf Seite 34 ausführlich: „Großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche nach Lage, Umfang und Art nicht der jeweiligen zentralörtlichen Hierarchiestufe der Standortgemeinde entsprechen, wird selbst dann die Raumunverträglichkeit unterstellt, wenn sie nicht zur Beeinträchtigung führen, da sie wegen ihrer überörtlichen, über den Verflechtungsbereich der Standortkommune hinausgehenden Wirkung zur Zersiedelung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen und damit dem übergeordneten Grundprinzip eines schonenden Flächen- und Ressourcen- verbrauchs und dem Grundsatz der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur und des Verkehrs widersprechen.“ Der Regionalverband hat sich weiterhin in seiner Stellungnahme auf eine kurze Darstellung zum Integrationsgebot und zur Ausnahme aus der Sortimentsliste für Lampen/Leuchten begrenzt. Insgesamt hätte hier eine umfassende fachliche Prüfung und Einschätzung der Folgen der Ansiedlung im Verbandsgebiet erfolgen sollen. Bei einer solchen großzügigen Abweichung von vier bzw. fünf (Lampen/Leuchten) formulierten Zielen der Regionalplanung, welche sich auf den Einzelhandel beziehen, wird die gesamte Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Frage gestellt. Insbesondere die Abweichung von dem Ziel „kein Einzelhandel im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ wird für die Zukunft einen Präzedenzfall schaffen. An dieser Stelle hätte der Regionalverband die Verbindlichkeit des REHK betonen und vor der Präzedenzwirkung der Segmüller-Abweichung warnen sollen. Wird aber eine solche großzügige Abweichung vom Regionalverband als plankonform angesehen, ist aus unserer Sicht das Festhalten an der Verbindlichkeit des REHK nicht mehr zu rechtfertigen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Zielabweichung 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) wurde im Rahmen eines Zielabweichungsbescheides vom 27.01.2021 für die o. g. konkrete Planung für zulässig erklärt. Die Zielabweichungen betreffen maßgeblich das Regionale Einzelhandelskonzept, das in Z3.4.3 in den Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Eingang gefunden hat und von dessen o. g. Festsetzungen die Bauleitplanung für das in Rede stehende Vorhaben bei bestandskräftigem Zielabweichungsbescheid abweichen kann.

Aus der Begründung des Zielabweichungsbescheids selbst geht hervor, dass das Zielabweichungsverfahren und die Prüfung des Antrags von einer umfassenden Auseinandersetzung mit den Belangen und Einwendungen der Nachbargemeinden und der Träger der öffentlichen Belange geprägt ist.

Bei der vorliegenden Abweichung handelt es sich somit um eine Einzelfallentscheidung und nicht per se um einen Präzedenzfall. Vielmehr müsste auch im Falle einer vergleichbaren weiteren Vorhabenplanung erneut umfassend entschieden werden, ob das Vorhaben den Zielen des RegFNP 2010 entspricht oder wie vorliegend von den Zielen abgewichen werden kann.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02643

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Kein Bedarf an weiteren Möbelhäusern

In den Antragsunterlagen (Begründung zum B-Plan, Seite 45; GMA-Analyse III. 4, Seite 66) sowie im Antrag auf die Zielabweichung – Kapitel 4.1, Seite 16, bezieht sich die Stadt Bad Vilbel auf das Gutachten zum Regionalen Einzelhandelskonzept von Büro Dr. Acocella⁹. Auf Basis dieses Gutachtens aus dem Jahr 2006 gibt es laut GMA einen nicht gedeckten Bedarf von 70.000 m² Verkaufsfläche im Segment Möbel- und Einrichtungshandel zu verzeichnen. Der aktuelle „Bedarf“ wird laut Antragsbegründung, nach Abzug der bis zum heutigen Tag realisierten Vorhaben, auf ca. 35.000 m² Verkaufsfläche geschätzt. Diese Aussage ist nicht korrekt und basiert auf einer Fehlinterpretation des Gutachtens. Der Regionalverband ist der Auftraggeber des o.g. Gutachtens und wäre im Zielabweichungsverfahren an dieser Stelle gefragt, die Aussage in ihrem ursprünglichen Sinne zu interpretieren. Bei den festgestellten Zahlen handelt es sich nämlich keineswegs um einen tatsächlichen Bedarf an Möbel- und Einrichtungshäusern. Die anhand der Kaufkraftentwicklung und Umsatzschätzung errechnete Zahlen stellen lediglich ein quantitatives Entwicklungspotenzial dar. Hieraus kann keine Zielaussage für eine Bedarfsplanung abgeleitet werden. Die gesamte Textpassage aus dem Gutachten¹⁰ lautet: „Die mit Abstand größten Flächenbedarfe sind in den Sortimentsgruppen Baumarkt Gartencenter (knapp 75.000 qm) und Möbel, Antiquitäten (rd. 70.000 qm) zu verzeichnen, wobei der relativ hoch anmutende Flächenbedarf in beiden Sortimentsbereichen in hohem Maße auf die angenommene Steigerung der Kaufkraftbindung zurückzuführen ist.“ Vielmehr wird in dem Zusammenhang in dem REHK-Gutachten von 2006 von einer Ausweisung neuer Sondergebiete für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel eindeutig abgeraten: „Im direkt angrenzenden Umfeld des Planungsverbands sind erhebliche Flächen dieser Sortimentsgruppen vorhanden, so dass die Frage zu stellen ist, ob es sich der Planungsverband leisten kann, meist wertvolle, weil verkehrlich gut erschlossene Gewerbegebiete derart extensiv mit Bau- und Gartenmärkten und/oder Möbelhäusern zu verbrauchen. In diesem Sortimentsbereich umso mehr, wenn berücksichtigt wird, dass im Umland des Ballungsraumes entsprechende Angebote, die der Versorgung des Ballungsraumes dienen, zur Verfügung stehen.“¹¹ Auch wenn die Region bzw. der Regionalverband den Empfehlungen des Gutachtens nicht folgt und weitere Ansiedlungen im Segment Möbel mitträgt, bleibt die Ausschöpfung des regionalen Entwicklungspotenzials durch eine Gemeinde raumplanerisch höchst fragwürdig. Somit werden Entwicklungsmöglichkeiten für andere Gemeinden erheblich eingeschränkt bzw. komplett weggenommen. Die nächste Frage, die sich in diesem Zusammenhang stellt, ist, warum wird die Segmüller-Verkaufsfläche mit 41.400 m² im Kernsortiment Möbel nicht planerisch hinterfragt, wenn es, laut dem zitierten Gutachten, in der Region ein Potenzial von „nur“ 35.000 m² in diesem Segment gibt? Diese zusätzlichen, durch das quantitative Entwicklungspotenzial nicht gedeckten, 6.400 m² Verkaufsfläche werden die Ansiedlungsfolgen des Vorhabens weiterhin verschärfen.

Zu diesem Thema bitten wir den Regionalverband um eine fachliche Aussage.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Gutachten mit seinen Prognosen des Büros Acocella ist aus dem Jahr 2006 und hat andere Bevölkerungs- und Kaufkraftzahlen als Basis, als man sie heute, 15 Jahre später, annehmen würde. Die Prognosewerte haben daher heute keine Aussagekraft mehr und können lediglich als Orientierungswert gelten. Daher ist eine Überschreitung um ca. 6.400 m² im Segment Möbel im Gegensatz zu den 2006 prognostizierten Potenzials im Segment Möbel durchaus gerechtfertigt.

Angesichts des Alters des Gutachtens und der gestiegenen Bevölkerungs- und Kaufkraftzahlen war die planerische Entscheidung für die Segmüller-Verkaufsfläche von ca. 45.000 m² jedenfalls nicht hinsichtlich des noch offenen großen Entwicklungspotenzials zu hinterfragen.

Die Inanspruchnahme des ermittelten Entwicklungspotenzials durch die Stadt Bad Vilbel für das in Rede stehende Planungsvorhaben führt zudem nicht dazu, dass nicht ergänzend noch weiterer Entwicklungsbedarf für ähnliche Einzelhandelsprojekte an anderer Stelle/ in anderen Gemeinden bestünde.

Letztendlich hat die Stadt Bad Vilbel mit dem Gutachten der GMA plausibel und begründet dargelegt, dass das Vorhaben nicht gegen das Beeinträchtungsverbot verstößt (vgl. die Begründung des Zielabweichungsbescheids vom 27.01.2021, Punkt D.1.4).

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02644

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Fehlende Alternativprüfung
Insgesamt fehlt bei der Alternativprüfung eine ausreichende planerische Begründung für die Änderung der Flächennutzung. Die alleinige betriebswirtschaftliche Eignung einer Fläche, so wie sie in den Antragsunterlagen (Begründung zum B-Plan, Seite 45) dargestellt ist, reicht nicht aus. Demnach wären auch viele Grünflächen oder Flächen für die Landbewirtschaftung aus betriebswirtschaftlicher Sicht für andere Nutzungen geeignet – dies kann jedoch die Aufgabe der planerischen Zielsetzung nicht rechtfertigen.
Für die Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB muss von der Antragstellerin eine planerische Alternativprüfung vorgelegt werden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Das Unternehmen Segmüller hat eine mehrjährige, intensive Suche nach geeigneten Flächen in und nördlich von Frankfurt durchgeführt. Angedachte Standorte waren u.a. das Gelände der Golfranch in Frankfurt-Kalbach, das interkommunale Gewerbegebiet Frankfurt/Maintal sowie Konversionsflächen in Friedberg und Butzbach. Gründe, warum es auf diesen Flächen nicht zur Verwirklichung des Projektes kam, waren u.a. entgegenstehende Eigentumsverhältnisse, die fehlende Flächenverfügbarkeit, keine gute Erreichbarkeit mit dem Auto und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), und seitens der Kommunen galt der Vorrang der Gewerbenutzung vor einer Einzelhandelsnutzung (vgl. Punkt A.7 der Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, 7. Änderung Stadt Bad Vilbel (...), Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung, 11.11.2020).

Der Vorhabenort „Im Schleid“ in der Stadt Bad Vilbel bietet hingegen eine unbebaute und bereits für Industrie und Gewerbe vorgesehene Baufläche sowie eine vorhandene, weitläufige Verkehrsinfrastruktur.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02645

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Belange der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ist im Regionalplan Südhessen ebenso wie die Stadt Bad Vilbel als Mittelzentrum eingestuft. Die Branche Möbel ist in Bad Homburg durch den Möbelanbieter Möbelland Hochtaunus geprägt. An ihrem Hauptstandort im Gewerbegebiet Niederstedter Weg betreibt die Familie Braum ein Möbelhaus mit ca. 15.000 m² Verkaufsfläche. Das zweite Möbelhaus, Möbelhaus Meiss, mit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche, befindet sich im Eingangsbereich der Fußgängerzone. Ein weiterer Standort, Möbel Braum (ca. 2.000 m²), liegt im Stadtteilzentrum Kirdorf. Durch den durch das Segmüller-Vorhaben ausgelösten Kaufkraftabfluss wird voraussichtlich das Unternehmen geschädigt. Besonders die Möbelgeschäfte in der Fußgängerzone und in dem Kirdorfer Stadtteilzentrum stellen für die Vitalität und das Profil der jeweiligen Versorgungsbereiche einen ganz maßgeblichen Standortfaktor dar. Der Verlust dieser Geschäfte würde für die Versorgungsbereiche einen Verlust maßgeblicher Anziehungspunkte bedeuten. Gleichzeitig erfüllt das Möbelhaus am Niederstedter Weg im Sortiment Möbel eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt Bad Homburg und für die umliegenden Kommunen im Hochtaunuskreis.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 bestätigt, dass gegen das Beeinträchtungsverbot des regionalplanerischen Ziels Z3.4.3-2 Abs. 5 nicht verstoßen wurde.

Vielmehr hat die Stadt Bad Vilbel mit dem Gutachten der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH dargelegt, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller weder im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel, noch bei dem Sortiment Lampen und Leuchten negative Auswirkungen für die Versorgungsbereiche der von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffenen Kommunen zu befürchten sind. Durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche ist auch hier nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen. Einzelhandelsbetriebe mit demselben Kernsortiment (Möbel), die in gewerblichen Bauflächen und somit in nicht integrierter städtebaulicher Lage liegen, sind aus regionalplanerischer Sicht nicht schützenswert. Absatzwirtschaftliche Folgen können regionalplanerisch daher nicht beeinflusst werden.

Ein Ausscheiden eines Konkurrenten aus dem Markt ist nach Prüfung der GMA zudem nicht zu befürchten. Darüber hinaus kommt das Gutachten überzeugend zu dem Ergebnis, dass auch ein Ausscheiden eines Anbieters in der Stadt Bad Homburg nicht zu einem dauerhaften Leerstand und negativen städtebaulichen Entwicklungen führen würde.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02646

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Plausibilitätsprüfung der Stadt Bad Homburg (Kurzfassung)
Um die Auswirkungen der Ansiedlung des Segmüller-Möbelhauses zu ermitteln und die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens festzustellen, hat die Firma Segmüller eine Wirkungsanalyse bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) beauftragt. Die GMA- Verträglichkeitsprüfung kommt zum Ergebnis, dass das untersuchte Vorhaben raumordnerisch und städtebaulich als verträglich einzustufen ist. Das Gutachten von GMA (GMA 2020) wurde im Anschluss einer Plausibilitätskontrolle¹⁴ durch das Büro Stadt + Handel Beckmann und Föhner Stadtplaner (Auftraggeber: Firma Segmüller) unterzogen und wurde hiermit vollumfänglich bestätigt. Die von der Stadt Bad Homburg beauftragte Plausibilitätsprüfung beider Gutachten vom Büro Junker + Kruse hat untersucht, ob die Wirkungsanalyse der GMA eine sachgerechte Abwägung im Rahmen der Beurteilung der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Planvorhabens ermöglicht. Kritisch wird die Einschätzung bewertet, dass im Kernsortiment Möbel keine städtebaulichen Wirkungen zu erwarten sein sollen. Der Aspekt einer möglichen Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet (sogenannte versorgungsstrukturelle Auswirkungen) wird von Seiten der GMA nicht ausreichend thematisiert. Aus Sicht des Büros Junker + Kruse greift es zu kurz, aufgrund der mikroräumlichen Lage der im Wesentlichen betroffenen Wettbewerber (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) versorgungsstrukturelle Auswirkungen per se auszuschließen, da auch die hier lokalisierten Betriebe einen wichtigen Beitrag zur zentralörtlichen Versorgungsfunktion einer Stadt beziehungsweise Gemeinde leisten. Der Gutachter Junker + Kruse kommt in seiner Plausibilitätsprüfung zum Ergebnis, dass die von GMA errechnete Flächenproduktivität zu niedrig angesetzt ist. Infolgedessen werden die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen im Einzugsgebiet des Segmüller Möbelhauses deutlich höher ausfallen. Ein Umschlagen der bislang rein wettbewerblichen Umsatzumverteilungswirkungen in städtebauliche, speziell im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel, versorgungsstrukturelle Folgewirkungen, ist somit nicht grundsätzlich auszuschließen, sondern tatsächlich zu erwarten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Zielabweichungsbescheid vom 27.01.2021 bestätigt, dass gegen das Beeinträchtigungsverbot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 5 nicht verstoßen wurde. Aktuell wird der Zielabweichungsbescheid noch gerichtlich überprüft.

Ein Verstoß gegen das regionalplanerische Beeinträchtigungsverbot liegt nach Punkt D.I.4.a des Zielabweichungsbescheides schon deshalb nicht vor, weil mit dem Wert von 3.100 EUR pro m² eine deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächenproduktivität im Vergleich zu den durchschnittlich im Möbeleinzelhandel in Deutschland geschätzten Flächenproduktivitäten der von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Wirkungsanalyse der GMA zugrunde gelegt wurde. Die überzeugende Darlegung der angenommenen Raumleistung folgt auch aus dem Vergleich mit anderen Filialen der Firma Segmüller. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 02. Oktober 2013 - 7 D 18/13.NE (nicht veröffentlicht) auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse eine Flächenproduktivität von 3.300,- €/m² für realistisch gehalten. Seinerzeit wurden ein Umsatz von 794.000.000,- € im Jahr 2011, eine geschätzte Gesamtverkaufsfläche von 215.000 m², sowie ein Anteil des Restaurant- und Onlineumsatzes von 10% angenommen. Für das Jahr 2019 lag der Gesamtumsatz des Unternehmens bei rund 730.000.000,- €. Im Vergleich zum Jahr 2011 dürfte der Anteil der Restaurant- und Onlineumsätze zwar auf 15% gestiegen sein, im Sinne eines Worst-case-

Szenarios wird jedoch weiterhin von einem Anteil von 10% ausgegangen. Die Verkaufsfläche hat sich durch die zwischenzeitliche Errichtung des Standortes Pulheim auf geschätzte 245.000m² erhöht. Daraus resultiert eine durchschnittliche, unternehmensbezogene Flächenproduktivität von rund 2.700,- €/m².

Die Flächenproduktivität einer Filiale in Bad Vilbel liegt auch deutlich hinter der des Standortes Weiterstadt. Der Standort der Segmüller-Filiale in Weiterstadt liegt bereits an einer großen Bundesautobahn (A5) und ist entsprechend in der Region sichtbar und bekannt. Zudem ist dieser in seinem zentrenrelevanten Sortiment wesentlich großzügiger bestückt. Darüber hinaus bleibt die Umsatzerwartung der geplanten Filiale in Bad Vilbel auch wegen der Konkurrenz-Möbelhäuser in unmittelbarer Nähe zurück.

Auch die erwarteten Umsatzverteilungen wurden mittels der GMA-Analyse hinreichend prognostiziert. Zwar sei mit nicht unerheblichen Umsatzverteilungen im Kernsortiment Möbel sowie dem Sortiment Teppiche zu rechnen; mit einem dauerhaften Leerstand und negativen städtebaulichen Auswirkungen im Falle eines Marktaustritts der genannten Möbel-Einrichtungshäusern Bad Homburgs ist aber nicht zu rechnen. Entgegen der Auffassung der Stadt Bad Homburg vor der Höhe folgt aus dieser Annahme gemäß des Zielabweichungsbescheids vom 27.01.2021 nicht, dass die GMA den innerhalb der Zonen I bis III (Einzugsgebiet) durch einen zu hohen Anteil an Kunden außerhalb des Einzugsbereiches geschmälert und dadurch die Umsatzverteilungen minimiert habe (vgl. jeweils im Zielabweichungsbescheid vom 27. Januar 2021 Punkt D.I.4.a und b).

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02647

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ausbleiben der informellen Abstimmung

Auf den Einwand der betroffenen Kommunen im Zielabweichungsverfahren über die ausgebliebene informelle Abstimmung antwortet das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Beschlussvorlage zur „Segmüller-Abweichung“ Folgendes: „Hinzu kommt, dass das Vorhaben der Stadt Bad Vilbel bereits am 19. Januar 2011 anlässlich des ersten Abweichungsantrags mit den beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden erörtert wurde. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit eine erneute informelle Abstimmung an den seit Jahren feststehenden Positionen der Beteiligten etwas hätten ändern können.“ Trotz mehrerer Anforderungen seitens der von den Auswirkungen des Vorhabens betroffenen Kommunen wurde zu dem aktuellen Vorhaben der Firma Segmüller weder seitens des Regierungspräsidiums noch seitens des Regionalverbands ein Dialog zum Thema Segmüller initiiert. Dabei ist im RPS / RegFNP 2010 die informelle Abstimmung als Grundsatz der Regionalplanung formuliert. Bei strittigen Verfahren soll noch vor Einleitung des Änderungsverfahrens des RPS / RegFNP 2010 eine Abstimmung in der Region stattfinden. Dass es sich bei der Segmüller-Ansiedlung um ein strittiges Vorhaben handelt, ist dem Regionalverband bekannt. Bereits im vergangenen Änderungsverfahren im Jahr 2013 haben sich insgesamt 8 Kommunen im Verbandsgebiet gegen das Vorhaben positioniert. Dabei ging es nicht nur um die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente, sondern vielmehr um die Gesamtgröße des für die regionalen Verhältnisse überdimensionierten Vorhabens. Der Regionalverband, als Interessensvertreter aller Gemeinden im Verbandsgebiet ist hier gefragt, frühzeitig einen Dialog zu vermitteln und auf eine gemeinsame Lösungsfindung und eine Abstimmung zwischen den Beteiligten hinzuwirken. Eine informelle Abstimmung wäre ein wichtiges Signal für die betroffenen Kommunen, dass ihre Belange ernst genommen werden. Weder hat dies der Regionalverband aktiv gefordert noch hat er sich dazu in seiner Stellungnahme im Zielabweichungsverfahren geäußert. Dies lässt den Schluss zu, dass vom Regionalverband kein Wert auf eine Beteiligungskultur in der Region gelegt wird, und dass einzelne Interessen durchgesetzt werden können, ohne Rücksicht auf Interessen anderer Kommunen. Dieses Zurückhalten des Regionalverbands bedauern wir sehr. Auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist eine interkommunale Abstimmung erforderlich. Der Regionalvorstand wird von der Verbandskammer beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, durchzuführen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sollen Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abgestimmt werden. Dabei sieht § 2 Abs. 2 BauGB die planende Gemeinde und die benachbarten Gemeinden auf Augenhöhe, wo das Gesamtinteresse aller Beteiligten im Sinne des allgemeinen Wohls berücksichtigt werden muss. Schon deswegen darf die beantragte RegFNP-Änderung keine Formalität sein, wie die Antragstellerin Stadt Bad Vilbel behauptet, sondern vielmehr ein Thema, welches in der Region diskutiert werden muss.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das informelle Abstimmungsverfahren nach G3.4.3-8 dient der frühzeitigen Vorklärung und Abstimmung von strittigen Vorhaben mit regionaler und überregionaler Bedeutung. Damit sollen nachfolgende Verwaltungsentscheidungen vorbereitet sowie Verwaltungsverfahren beschleunigt und entlastet werden. Im Einzelfall können weitere sachkundige Stellen in das Verfahren einbezogen werden. Das informelle Abstimmungsverfahren dient somit vorwiegend dem Zweck der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens zugunsten der Vorhabengemeinde.

Das Vorhaben der Stadt Bad Vilbel wurde bereits im Januar 2011 aus Anlass des ersten Abweichungsantrags mit

allen beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden erörtert. Zudem hat die Stadt Bad Vilbel mit der Stadt Bad Homburg von der Höhe am 08.01.2020 ein informelles Abstimmungsgespräch geführt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass eine erneute informelle Abstimmung an den feststehenden Positionen der Beteiligten etwas geändert hätte.

Im Zielabweichungsverfahren hat sich die Regionalversammlung mit den Einwendungen der Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange umfassend befasst und unter deren Einbeziehung die planerische Entscheidung der positiven Abweichung von dem im Zielabweichungsbescheid genannten Ziele getroffen. Die Entscheidung gilt für die Stadt Bad Vilbel und für den Regionalverband gleichermaßen.

Auch das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB wird vorliegend gewahrt. Die Stadt Bad Homburg erhält im Zuge der aktuellen frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der nachfolgenden förmlichen Beteiligung im Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans hinreichend Gelegenheit, ihre Bedenken gegen das geplante Vorhaben anzubringen. Zudem bestätigt das Gutachten der GMA in überzeugender Weise, dass von dem Vorhaben in seiner konkreten Planung keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgehen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02648

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Folgen der beiden Pandemie-bedingten Lockdowns
Die Corona-Einschränkungen im Jahr 2020 haben die Verletzlichkeit der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche gezeigt. Noch vor einem Jahr, im Februar 2020, vor Beginn der Corona- Pandemie, wies die Bad Homburger Innenstadt einen relativ niedrigen Leerstand auf und war vor allem aufgrund der Angebotsvielfalt attraktiv. Die Folgen für den Einzelhandel sind zurzeit noch nicht absehbar. Es ist aber unumstritten und mittlerweile wissenschaftlich untermauert, dass diese gravierend sein werden. Es wird eine besondere Herausforderung für die Zukunft sein, die Innenstädte wieder zu beleben. Unter den Maßnahmen, die zur Belebung der Innenstädte bereits jetzt maßgeblich beitragen können, gehört unumstritten eine stringente Ansiedlungspolitik für den großflächigen Einzelhandel. Der Einzelhandel in der Innenstadt und auch der Einzelhandel in den Stadtteilzentren muss mehr denn je von den schädlichen Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben in Nachbarkommunen geschützt werden. Eine Ansiedlung eines Möbelhaus-Giganten in Zeiten der ungewissen Zukunft des Einzelhandels in der Innenstadt entspricht nicht den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei der Flächennutzungsplanänderung müssen die in § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch verankerten Ziele für die Bauleitplanung berücksichtigt werden. Insbesondere sollen demnach die zentralen Versorgungsbereiche erhalten und entwickelt werden. Auch die Wirtschaftsbelange, besonders die der mittelständischen Struktur, verdienen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in diesen Zeiten eine starke Unterstützung. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie sollen diese Belange bei der Abwägung besonders gewichtet werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Pandemie und die damit verbundenen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel konnten zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Zielabweichung sowie bei Antragstellung auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 noch niemand vorhersehen. Auch nach einem Jahr der Pandemie ist das wirkliche Ausmaß noch nicht greifbar. Der zunehmende Onlinehandel war schon länger ein Problem für den stationären Handel, insbesondere für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, und wurde durch die Pandemie ggfs. verstärkt vorangetrieben. Da das Kernsortiment Möbel des Vorhabens als nicht zentrenrelevantes Sortiment zählt, hat es keine nennenswerten Auswirkungen auf den stationären zentrenrelevanten Einzelhandel in den Innenstädten.

Auch hinsichtlich des zentrenrelevanten Sortiments hat die Stadt Bad Vilbel mit der Wirkungsanalyse der GMA überzeugend dargelegt, dass durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche mit keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen ist. Die Einhaltung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente ist letztendlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und des nachfolgenden Vollzugs von der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Ausschuss des Wetteraukreises sicherzustellen.

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Im Schleid-West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bad Homburg
Gruppe: Gemeinde

BAVIL_007_B-02649

Dokument vom: 03.03.2021
Dokument-Nr.: S-06734

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Verkehr

Das Vorhaben der Firma Segmüller in der geplanten Größenordnung wird verkehrliche Auswirkungen im übergeordneten Straßennetz mit sich bringen. Die der frühzeitigen Beteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu Grunde liegende verkehrliche Untersuchung¹⁸ bezieht sich auf den kleinräumlichen Untersuchungsmaßstab. Die hier dargestellten Verkehrszuwächse sowie die hieraus resultierenden Bewertungen und Leistungsfähigkeitsnachweise stellen keine ausreichende Grundlage dar, um die verkehrlichen Auswirkungen für das Verkehrsnetz der Stadt Bad Homburg zu ermitteln. In dem Gutachten wird auf eine aktuelle Analyse des umliegenden Verkehrsnetzes¹⁹ verwiesen, welche im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung „Krebsschere“ im Jahr 2018 ausgearbeitet worden ist. Da in dieser Analyse ein weiträumiges Verkehrsmodell mit Berücksichtigung der geplanten Sonderbaufläche „Möbelmarkt“ erstellt worden ist, ist es sinnvoll dieses Gutachten im Rahmen der TÖB-Beteiligung zur Verfügung zu stellen. Kundenströme aus dem Hochtaunuskreis in Richtung Segmüller werden mit Sicherheit die Stadt Bad Homburg tangieren und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur zusätzlich belasten. Zur Beurteilung der regionalen Verkehrsverflechtungen ist ein solches Gutachten unerlässlich. Darüber hinaus sollte die Entwicklung des Standortes am Quellenpark (Segmüller) im Zusammenhang mit den weiteren geplanten Entwicklungen im Stadtgebiet der Stadt Bad Vilbel betrachtet werden. So wird das geplante regional bedeutsame Projekt der Mega-Therme eine zusätzliche Verkehrsbelastung mit sich bringen. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang auf die Ziele der nachhaltigen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Sinne der Stadt der kurzen Wege hinzuweisen. Die Stadt Bad Homburg nimmt eine zentralörtliche Versorgungsfunktion für die Kommunen des Hochtaunuskreises wahr. Beim Wegfall der städtischen Versorgungsstrukturen im Segment Möbel ist es zu erwarten, dass der Verkehr bzw. der Durchgangsverkehr Richtung Bad Vilbel zunimmt. Aus regionalplanerischer Sicht ist das Vorhaben wegen des Überschreitens der angemessenen Verkaufsflächengröße (Verstoß gegen das Kongruenzgebot) im Hinblick auf die effektive, regionale Verkehrsverteilung als nicht verträglich einzustufen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Die detaillierte Überprüfung aller verkehrlichen Belange erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.

Das von der Stadt Bad Homburg angesprochene fehlende Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2018 ist Bestandteil des seit 2019 rechtswirksamen Bebauungsplans „Krebsschere“ (9. Änderung) und nicht des RegFNP-Änderungsverfahrens. Dennoch wird mit Einverständnis der Stadt Bad Vilbel das Gutachten (2018) in den weiteren Verfahrensschritten dieses RegFNP-Änderungsverfahrens offengelegt.

In dem aktuellen Gutachten (2020) wurden die aus dem Gutachten zum Bebauungsplan Krebsschere (9. Änderung) enthaltenen Grundlagendaten sowie die Prognosen erneut überprüft und konnten aufgrund der noch vorhandenen Aktualität weiterhin verwendet werden. Es wurde nicht nur die gesamte Verkehrssituation weiträumig analysiert, sondern auch alle bekannten Entwicklungspotenziale in Bad Vilbel (Im Schleid, Krebsschere, Schwimmbad, Quellenpark Südwest/Südost etc.) und um Bad Vilbel berücksichtigt. Auch sind darin die Veränderungen im

Verkehrsnetz erfasst (z.B. Riederwaldtunnel). Es erfolgte eine abschließende Bewertung der Verkehrserschließung über die künftige Verkehrsqualität der angrenzenden Knotenpunkte (Spitzenstunden morgens/abends) und Strecken bis hin zum weiterführenden klassifizierten Verkehrsnetz. Zusammenfassend zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die Verkehrserschließung für das Planvorhaben gewährleistet ist. Der Nachweis auf der Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung wurde somit erbracht.

Notwendige Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsabläufe, z.B. die Steuerung von Lichtsignalanlagen, Beschilderungen, sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Dem Regionalverband FrankfurtRheinMain liegt zum RegFNP-Änderungsverfahren die Stellungnahme des Straßenbaulastträgers für die B 521/B 3/L 3008, Hessen Mobil Gelnhausen, vor. Aus der Stellungnahme sind keine Hinweise ersichtlich, die der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans entgegenstehen. Hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche des geplanten Vorhabens wurde durch den Zielabweichungsbescheid vom 27. Januar 2021 von der oberen Landesplanungsbehörde festgestellt, dass von den Bindungen des Kongruenzgebotes vorliegend befreit werden kann. Der Zielabweichungsbescheid wird aktuell gerichtlich überprüft und ist noch nicht bestandskräftig, aber - da er gerichtlich nicht außer Vollzug gesetzt wurde - wirksam und vollziehbar und ermöglicht damit den Fortgang der Bauleitplanung.