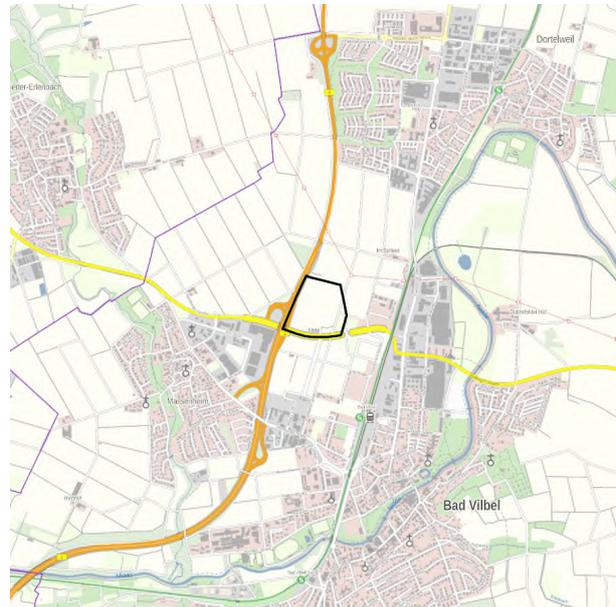


Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

7. Änderung Stadt Bad Vilbel Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: Im Schleid

Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

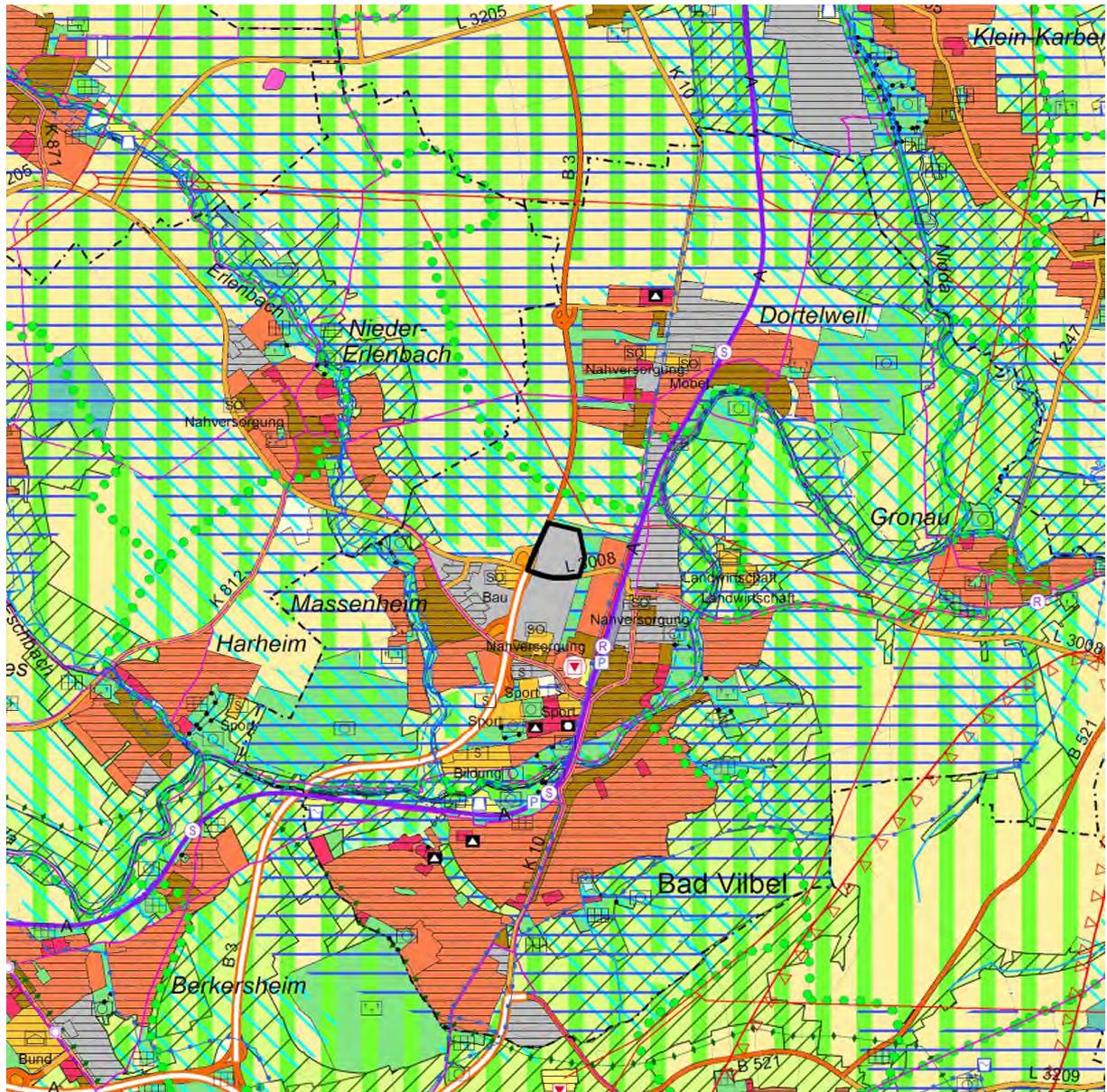
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	11.11.2020
Frühzeitige Beteiligung:	04.01.2021 bis 03.03.2021
Auslegungsbeschluss:	30.06.2021
Öffentliche Auslegung:	20.07.2021 bis 19.08.2021
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

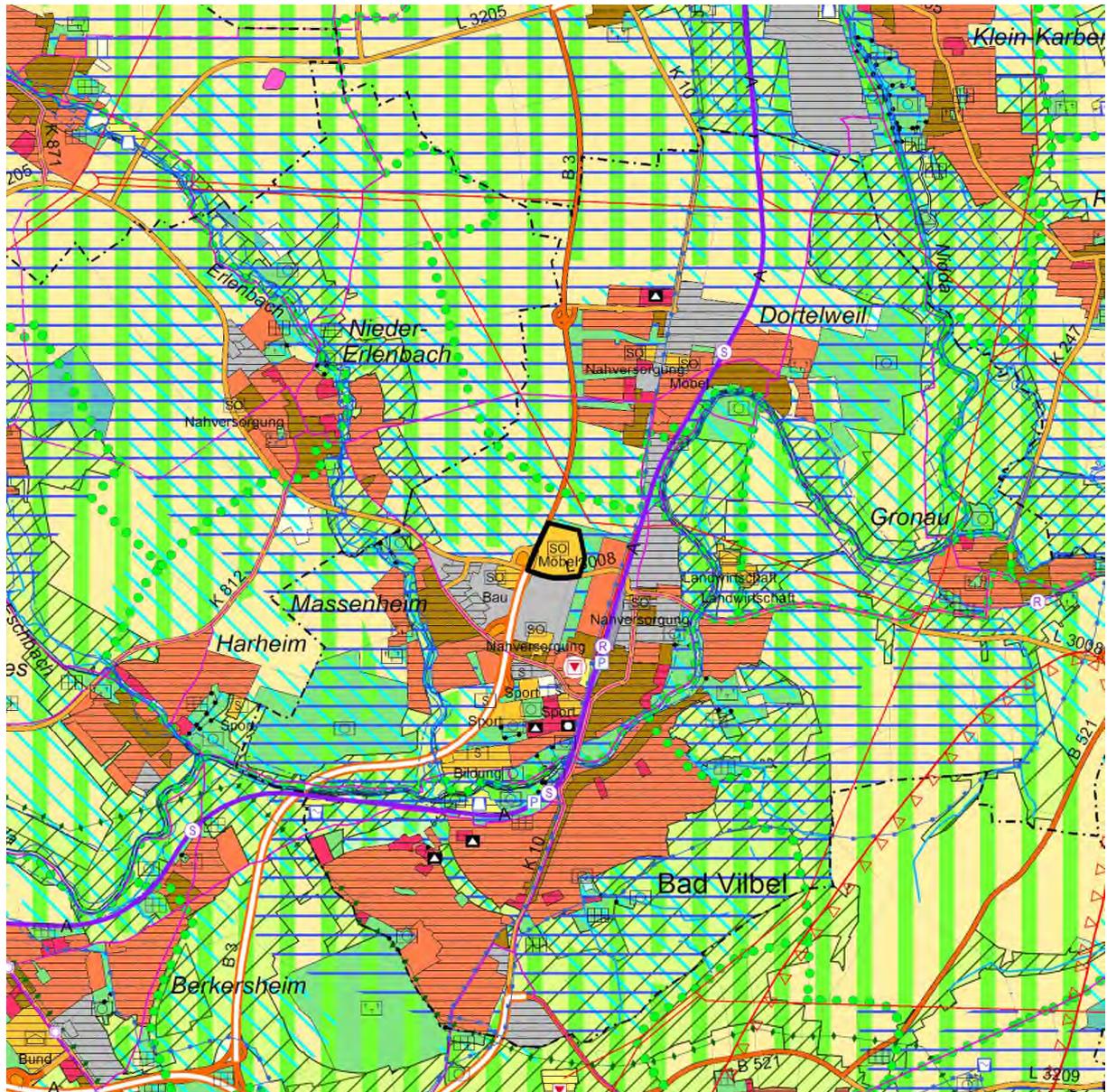
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

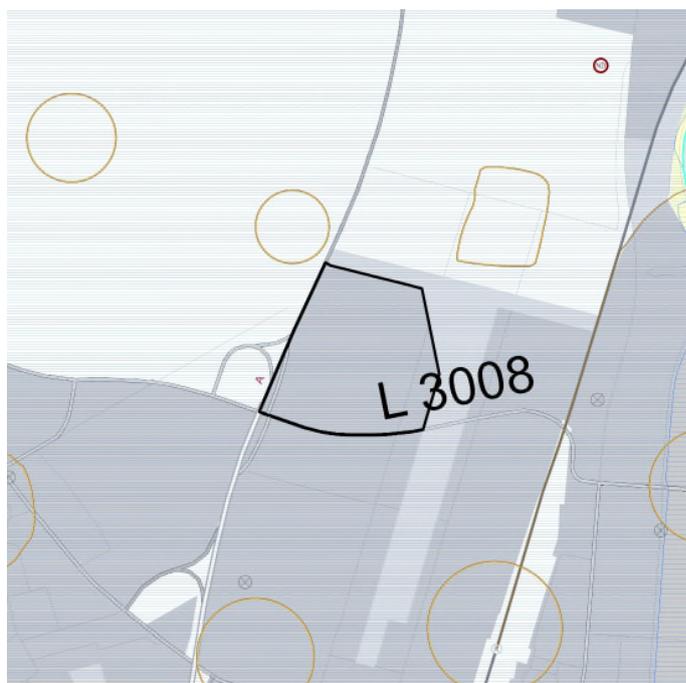


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

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

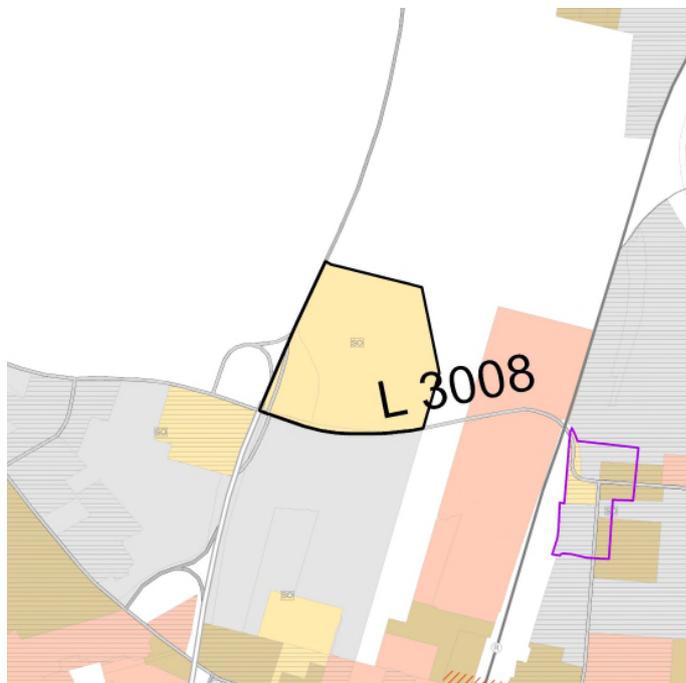
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Offenlage

Luftbild (Stand 2017)



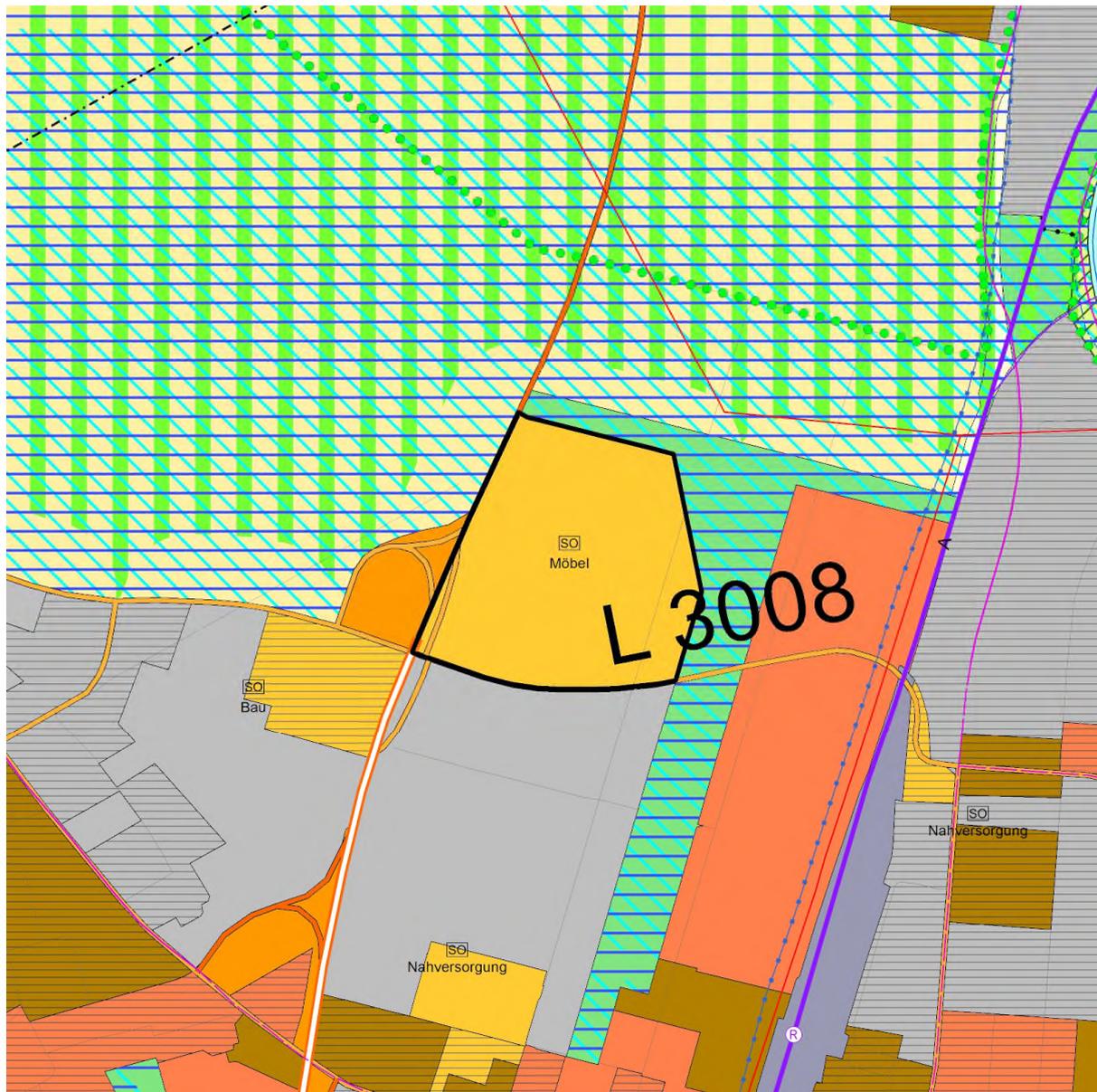
Digitale Orthophotos 2017: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 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 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	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 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, 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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	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, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, 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
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen 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; Hafeneisenbahngleis Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafeneisenbahngleise 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)

HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

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, HAlt-IBodSchG 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, Altablagerungen 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)