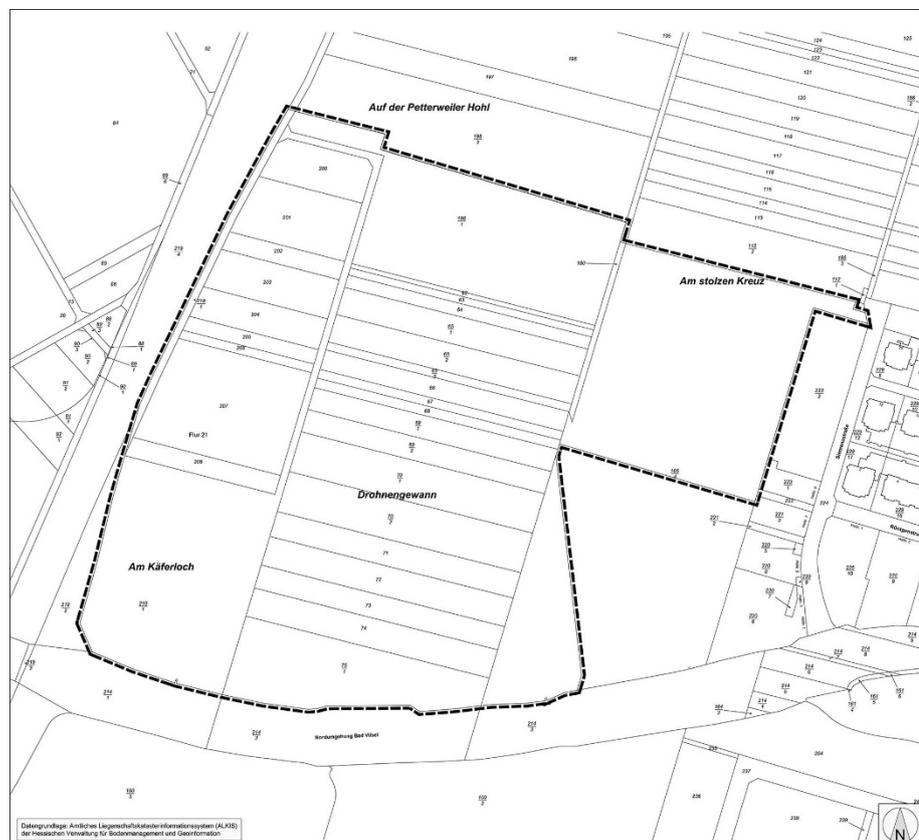


# Bad Vilbel

## 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ mit integriertem Grünordnungsplan



Vorentwurf, 06.03.2020

# Bad Vilbel

## 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ mit integriertem Grünordnungsplan

### Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der  
Stadt Bad Vilbel  
Stand: 06.03.2020

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach



GPM - Büro für Geoinformatik,  
Umweltplanung und Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>7</b>
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>8</b>
1.1	Sonstiges Sondergebiet SO .....	8
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>8</b>
2.1	Sonstiges Sondergebiet SO .....	8
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Bauweise .....	9
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	9
<b>4</b>	<b>Mindestgröße des Baugrundstücks</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Oberirdische und unterirdische Stellplätze, Garagen und Carports</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Straßenverkehrsflächen</b> .....	<b>9</b>
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	9
6.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	10
6.2.1	Fußgänger- und Radwegbereich .....	10
6.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten .....	10
<b>7</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b> .....	<b>10</b>
7.1	Zweckbestimmung Elektrizität .....	10
<b>8</b>	<b>Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>10</b>
9.1	Öffentliche Grünflächen .....	10
9.1.1	Zentraler Park .....	10
9.1.2	LGZ 2 Landschaftsgestaltungszone 2 – Feldgehölzpflanzungen im nördlichen Randbereich der Bebauung .....	10
9.2	Private Grünflächen .....	11
9.2.1	LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand .....	11
<b>10</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>11</b>
10.1	Neupflanzung von Bäumen .....	11
10.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen .....	11
10.2.1	Zentraler Park .....	11
10.2.2	LGZ 2 Landschaftsgestaltungszone 2 – Feldgehölzpflanzungen im nordwestlichen Randbereich der Bebauung .....	12
10.2.3	LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand .....	12
10.2.4	LGZ 4 Landschaftsgestaltungszone 4 – Neuanlage naturnahes Gewässer .....	12
10.3	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen .....	13
10.3.1	Nicht überbaute Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes .....	13
10.3.2	Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke .....	13
10.3.3	Tiefgaragen .....	13
<b>10.3.4</b>	<b>Dachbegrünung des Sonstigen Sondergebietes</b> .....	<b>13</b>
<b>10.3.5</b>	<b>Fassadenbegrünung des Sonstigen Sondergebietes</b> .....	<b>13</b>
10.3.6	LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 – Straßenbegleitgrün L 3008 (Nordumgehung Massenheim) und an der B3 .....	14
10.3.7	LGZ 5 Landschaftsgestaltungszone 5 – Feldgehölzpflanzungen im nordöstlichen Randbereich der Bebauung .....	14

10.4	Ökologische Baubegleitung .....	14
10.5	Pflanzqualitäten .....	14
<b>11</b>	<b>Vorkehrungen gegen Gewerbelärm.....</b>	<b>14</b>
11.1	Sonstiges Sondergebiet SO.....	15
<b>12</b>	<b>Sonstige Festsetzungen.....</b>	<b>15</b>
12.1	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	15
12.2	Führung von Versorgungsleitungen .....	15
12.3	Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte .....	15
<b>C</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
<b>1</b>	<b>Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....</b>	<b>16</b>
<b>2</b>	<b>Werbeanlagen .....</b>	<b>16</b>
<b>D</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>17</b>
<b>1</b>	<b>Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten .....</b>	<b>17</b>
1.1	Großkronige Bäume (I Wuchsordnung) .....	17
1.2	Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung).....	17
1.3	Obstbäume (Hochstamm).....	17
1.4	Sträucher .....	18
1.5	Geschnittene Hecken .....	18
<b>2</b>	<b>Sicherung von Bodendenkmälern.....</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>19</b>
3.1	Verwertung von Niederschlagswasser .....	19
3.2	Regenwassernutzung .....	19
3.3	Regenwasserableitung .....	19
3.4	Straßenentwässerung.....	19
<b>4</b>	<b>Heilquellenschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb.....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Funknetzbeeinflussung.....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Einwirkungen durch den Straßenverkehr .....</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Schutz bestehender und geplanter Leitungen .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Arten- und Biotopschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>E</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>22</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung .....</b>	<b>22</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung .....</b>	<b>23</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>23</b>
3.1	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	23
3.1.1	Allgemeines .....	25
3.1.2	Zentralitätsgebot (keine Abweichung).....	25
3.1.3	Kongruenzgebot (Abweichung).....	25
3.1.4	Integrationsgebot (Erforderlichkeit einer Abweichung bleibt offen).....	26
3.1.5	Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente (keine Abweichung).....	27
3.1.6	Ergänzungsstandorte (Abweichung).....	29
3.1.7	Beeinträchtigungsverbot (keine Abweichung).....	29
3.1.8	Ausweisung von Sonderbauflächen im Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung (Abweichung), Vorrang von Industrie- und Gewerbeentwicklung im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Abweichung).....	31

3.1.9	Fazit .....	33
3.2	Landesentwicklungsplan Hessen 2000 .....	33
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation .....</b>	<b>38</b>
6.1	Städtebauliche Situation .....	38
6.2	Landschaftliche Situation .....	40
6.3	Artenschutzrechtliche Situation .....	40
6.4	Verkehrliche Anbindung .....	41
<b>7</b>	<b>Planerische Zielsetzung .....</b>	<b>42</b>
7.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	42
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	47
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>48</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	48
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	49
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	50
8.3.1	Bauweise .....	50
8.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	50
8.4	Mindestgröße des Baugrundstücks .....	50
8.5	Oberirdische und unterirdische Stellplätze, Garagen und Carports .....	50
8.6	Straßenverkehrsflächen .....	51
8.7	Flächen für Versorgungsanlagen .....	53
8.8	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	53
8.9	Grünflächen .....	53
8.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	54
8.11	Vorkehrungen gegen Gewerbelärm .....	54
8.12	Sonstige Festsetzungen .....	55
8.12.1	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	55
8.12.2	Führung von Versorgungsleitungen .....	55
8.12.3	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	55
<b>9</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>56</b>
9.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....	56
9.2	Werbeanlagen .....	56
<b>10</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>56</b>
<b>11</b>	<b>Zusatzbewertung Landschaftsbild .....</b>	<b>57</b>
<b>12</b>	<b>Lokalklimatische Bewertung .....</b>	<b>58</b>
<b>13</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>58</b>
<b>14</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>59</b>
14.1	Löschwasserversorgung .....	59
14.2	Trinkwasserversorgung .....	59
14.3	Abwasserbeseitigung .....	60
14.4	Stromversorgung .....	60
<b>15</b>	<b>Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange .....</b>	<b>60</b>
15.1	Geologie .....	60
15.2	Geohydrologie .....	61
15.3	Pedologie .....	61
15.4	Bodenmechanik .....	61
15.5	Altlasten .....	61

15.6	Versickerung.....	62
15.7	Abdichtungen im Grundbau .....	62
15.8	Heilquellenschutzgebiet.....	62
<b>16</b>	<b>Schallschutz.....</b>	<b>62</b>
<b>17</b>	<b>Wirkungsanalyse .....</b>	<b>63</b>
<b>18</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>63</b>
<b>F</b>	<b>Verzeichnisse.....</b>	<b>66</b>
<b>1</b>	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>66</b>
<b>2</b>	<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>67</b>
<b>3</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>68</b>

## A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4) - (9) BauNVO)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO

(gem. § 11 BauNVO)

Als Zweckbestimmung wird festgesetzt:

- „Möbelmarkt“.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von großflächigem Möbeleinzelhandel zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze beträgt pro Grundstück wie folgt:

• Möbelkernsortiment:	41.400 m <sup>2</sup>
• Teppiche:	1.600 m <sup>2</sup>
• Lampen und Leuchten:	800 m <sup>2</sup>
• Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente:	400 m <sup>2</sup>
• zentrenrelevante Sortimente insgesamt max.: davon:	800 m <sup>2</sup>
○ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunst:	max. 500 m <sup>2</sup>
○ Heimtextilien:	max. 500 m <sup>2</sup>
○ Babyartikel:	max. 500 m <sup>2</sup>
○ Sonstige zentrenrelevante Sortimente:	max. 250 m <sup>2</sup>
• Maximal zulässige Verkaufsfläche Gesamt:	45.000 m <sup>2</sup>

Zulässig sind ferner die folgenden Nutzungen, die mit dem großflächigen Möbeleinzelhandel in einem funktionalen Zusammenhang stehen:

- Lagerflächen
- Flächen für Warenauslieferung
- Büro- und Verwaltungsflächen
- Flächen für gastronomische Einrichtungen
- Technik-, Service- und sonstige Nebenfläche

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb des Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

#### 2.1 Sonstiges Sondergebiet SO

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Baumassenzahl BMZ beträgt 10,0.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus den Planeinträgen in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen. Der untere Bezugspunkt wird auf 121,00 m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen durch eine Einhausung der Gebäudetechnik die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen auf bis zu 35 % der überbaubaren Grundfläche um max. 5,00 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)*

#### **3.1 Bauweise**

In dem Sonstigen Sondergebiet SO wird keine Bauweise festgesetzt.

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4 Mindestgröße des Baugrundstücks**

*(gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)*

Die Mindestgröße des Baugrundstücks innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO beträgt 105.000 m<sup>2</sup>.

### **5 Oberirdische und unterirdische Stellplätze, Garagen und Carports**

*(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)*

In dem Sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung oberirdischer und unterirdischer Stellplätze in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Festsetzung 12.1). In diesen Flächen ist die Errichtung oberirdischer und unterirdischer Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig.

### **6 Straßenverkehrsflächen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

#### **6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

## **6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

### **6.2.1 Fußgänger- und Radwegbereich**

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt.

## **6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

## **7 Flächen für Versorgungsanlagen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)*

### **7.1 Zweckbestimmung Elektrizität**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

## **8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

*(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)*

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser inklusive der Errichtung eines 1,80 m hohen Schutzzauns.

## **9 Grünflächen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)*

### **9.1 Öffentliche Grünflächen**

Siehe Einzeichnungen im Plan

#### **9.1.1 Zentraler Park**

Parklandschaft mit Fuß- und Radwegen und eingestreuten Bereichen für Erholung, Sport und Spiel. Innerhalb des zentralen Parks ist die Errichtung offener Wasserbecken und -flächen allgemein zulässig.

#### **9.1.2 LGZ 2 Landschaftsgestaltungszone 2 – Feldgehölzpflanzungen im nördlichen Randbereich der Bebauung**

Vornehmlich mit Gehölzen bepflanzte Flächen zur landschaftlichen Einbindung der überörtlichen Verkehrswege und mit ökologischen Funktionen im Übergangsbereich zur offenen Landschaft.

## 9.2 Private Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

### 9.2.1 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand

Streuobstwiesen als Ausgleichsflächen.

## 10 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)*

### 10.1 Neupflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

- Es sind Arten nach Vorschlagliste D1.1 zu pflanzen.
- Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2 m dauerhaft vorzusehen.
- Sämtliche Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

### 10.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen

#### 10.2.1 Zentraler Park

Zulässig sind:

- Bäume I + II Wuchsordnung nach Vorschlagliste,
- Scherrasenflächen als Liegewiesen, Bolzflächen, Kleinspielfelder, Spielplätze und/oder Festwiese (max. 40% der Gesamtfläche),
- Extensivrasenflächen (mind. 30% der Gesamtfläche),
- Strauchflächen (mind. 15% der Gesamtfläche),
- Gräser- und Staudenflächen,
- temporäre Wasserflächen.

Festgesetzt wird:

- Für Extensivrasenflächen:
  - Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).
  - 1 großkroniger Baum I WO je 200 m<sup>2</sup> Fläche.
  - 3 mittelkronige Bäume II WO je 600 m<sup>2</sup> Fläche.
  - Arten ausschließlich nach Vorschlagliste.
  - Einzelbäume gemäß Planeintrag (siehe Festsetzung D1.1) werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.
- Für Strauchflächen:
  - 1 großkroniger Baum I WO je 300 m<sup>2</sup> Fläche.
  - Arten ausschließlich nach Vorschlagliste.

- Einzelbäume gemäß Planeintrag (siehe Festsetzung D1.1) werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

### **10.2.2 LGZ 2 Landschaftsgestaltungszone 2 – Feldgehölzpflanzungen im nordwestlichen Randbereich der Bebauung**

Festgesetzt wird:

- Je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist 1 Großbaum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 80 % der Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 20 % der Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

### **10.2.3 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand**

Festgesetzt wird:

- Es sind Obstbäume als Hochstämme gemäß Vorschlagliste D1.3 je 100 m<sup>2</sup> Fläche 1 Baum zu pflanzen, zu befestigen, gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft zu pflegen.
- Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

### **10.2.4 LGZ 4 Landschaftsgestaltungszone 4 – Neuanlage naturnahes Gewässer**

Zulässig sind:

- Bäume I + II Wuchsordnung nach Vorschlagliste,
- Standortheimische Schilf- und Röhrichtflächen,
- Extensivrasenflächen als Übergangflächen zwischen Schilf-/Röhricht- sowie Strauchflächen zu umgebenden Flächen,
- Strauchflächen.

Festgesetzt wird:

- Mindestens 70% der gesamten Uferzone ist mit standortheimischen Schilf- und Röhrichtpflanzungen herzustellen,
- alle übrigen angrenzenden Flächen sind mit heimischen Gehölzen (min. 40 %) und Extensivrasen herzustellen.
- Für Extensivrasenflächen:
  - Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).
  - 1 großkroniger Baum I WO je 200 m<sup>2</sup> Fläche.
  - 3 mittelkronige Bäume II WO je 600 m<sup>2</sup> Fläche.
  - Arten ausschließlich nach Vorschlagliste.
- Für Strauchflächen:

- 1 großkroniger Baum I WO je 300 m<sup>2</sup> Fläche.
- Arten ausschließlich nach Vorschlagliste.

### **10.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen**

#### **10.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes**

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagliste (s.o. Festsetzung B10.1).
- Zusätzlich ist je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche 1 Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

#### **10.3.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke**

Festgesetzt wird:

- Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist je 100 m<sup>2</sup> Fläche 1 großkroniger Baum I WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen dazu sind min. 9 m<sup>2</sup> groß herzustellen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern der Vorschlagliste ist vorzunehmen, dabei sind 2 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche zu pflanzen.
- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

#### **10.3.3 Tiefgaragen**

Festgesetzt wird:

- Tiefgaragen sind erd- oder substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erd- oder Substratüberdeckung 80 cm betragen.

#### **10.3.4 Dachbegrünung des Sonstigen Sondergebietes**

Festgesetzt wird:

- Dachflächen sind zu 100 % extensiv zu begrünen. Oberlichten und verglasten Dachflächen ist Vorrang einzuräumen.

#### **10.3.5 Fassadenbegrünung des Sonstigen Sondergebietes**

*Wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.*

### 10.3.6 LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 – Straßenbegleitgrün L 3008 (Nordumgehung Massenheim) und an der B3

Festgesetzt wird:

- Je 300 m<sup>2</sup> Fläche ist 1 großkroniger Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 600 m<sup>2</sup> Fläche sind 3 mittelkronige Bäume II WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 20 Stk. Sträucher gemäß Raster RAS und Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

### 10.3.7 LGZ 5 Landschaftsgestaltungszone 5 – Feldgehölzpflanzungen im nordöstlichen Randbereich der Bebauung

Festgesetzt wird:

- Je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist 1 Großbaum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 80 % der Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 20 % der Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung)

## 10.4 Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird.

## 10.5 Pflanzqualitäten

Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

- |                             |          |           |
|-----------------------------|----------|-----------|
| • Großkronige Bäume I WO    | 4 x vmDB | STU 20/25 |
| • Mittelkronige Bäume II WO | 4 x vmDB | STU 20/25 |
| • Kleinsträucher            | 3 x vmB  | 80/100    |
| • Großsträucher             | 3 x vmB  | 125/150   |

## 11 Vorkehrungen gegen Gewerbelärm

(gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

**Die in den Festsetzungen zu Vorkehrungen gegen Gewerbelärm in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, 2. OG, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.**

### 11.1 Sonstiges Sondergebiet SO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$$L_{EK,SO,Tag/Nacht} = 63 / 48 \text{ dB(A)/m}^2.$$

## 12 Sonstige Festsetzungen

### 12.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

*(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)*

In den Bauverbotszonen der Bundesstraße B 3 und der Landesstraße L 3008 sind Nebenanlagen, oberirdische und unterirdische Stellplätze, Carports und Garagen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Weiterhin ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

### 12.2 Führung von Versorgungsleitungen

*(gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)*

Die Verlegung von Versorgungsleitungen, insbesondere von Telefonleitungen, darf im gesamten Geltungsbereich, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers, nur unterirdisch erfolgen.

### 12.3 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte

*(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)*

In dem Sonstigen Sondergebiet werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der OVAG Netz AG festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und die OVAG Netz AG die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

## C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

### 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Je 5 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen ist unmittelbar angrenzend an einen Stellplatz ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können.

Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszustatten, dass jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann.

*Weitere Angaben zur Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen sowie eine eventuelle Abweichung von den Festlegungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel werden im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.*

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil D1 Hinweise).

### 2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 3 und der Landesstraße L 3008 (40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Rechtsgrundlagen: §§ 4 und 9 Abs. 6 FStrG, §§ 23 und 47 HStrG)) nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind jedoch nur zulässig, wenn sie in ihrer Größe, Art und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B. Ablenkung, Blendwirkung usw.) auf den fließenden Verkehr auf den klassifizierten Straßen zu nehmen. Des Weiteren sind innerhalb der Baubeschränkungszone Aufschüttungen für Werbeanlagen nicht zulässig.

Die Überdeckung durch Werbeanlagen ist bis maximal 20 % der Fassadenfläche zulässig. Überdachwerbeanlagen und Pylonen sind unzulässig. Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 8,00 m zulässig. Fahnen sind bis zu einer Größe von 1,50 m x 4,00 m zulässig und ausschließlich senkrecht anzubringen.

Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende Werbeanlagen.

Eine Beleuchtung mit Wechselschaltung oder mit unverdeckten Leuchtmitteln ist unzulässig.

Werbeanlagen in Signalfarben sind unzulässig. Gleiches gilt auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen.

## D Hinweise

### 1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

#### 1.1 Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Straßenesche)  
Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum)  
Pinus sylvestris (Waldkiefer)  
Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)  
Quercus cerris (Zerreiche)  
Quercus frainetto (Ungarische Eiche)  
Quercus palustris (Sumpfeiche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine)  
Salix alba „Liempde“ (Silberweide)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde)  
Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

#### 1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)  
Alnus spaethii (Purpurerle)  
Betula nigra (Schwarzbirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)  
Ginkgo biloba (Ginkgo)  
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)  
Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)  
Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)  
Parrotia persica (Eisenholzbaum)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)  
Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche)  
Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)  
Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde)  
Ulmus „Regal“ -S- Resista (Regal-Ulme)

#### 1.3 Obstbäume (Hochstamm)

##### Apfelsorten:

Bittenfelder, Bohnapfel, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brauner Matapfel, Brettacher, Boikenapfel, Champagner Renette, Edelsdorfer, Gehrers Rambur, Goldparmäne, Goldrenette von Blenheim, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Harberts Renette, Hauxapfel, Hedelfinger, Ingrid Marie, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Maunzenapfel, Odenwälder, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Weißer Matapfel, Winterrambur.

##### Birnen:

Amanlis Butterbirne, Bayrische Weinbirne, Betzelsbirne, Frankfurter, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Hermannsbirne, Josephine von Mechelen, Junker Hans, Karcherbirne,

Katzenkopf, Knausbirne, Madame Verte´, Mollebusch, Muskatellerbirne, Pastorenbirne, Vereinsdechantsbirne.

Pflaumen / Zwetschen:

Auerbacher, Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Zibarte Wildpflaume.

Mirabellen:

Frühe Mirabelle, Mirabelle aus Nancy.

Kirschen:

Büttners Rote Knorpel, Dolleseppler, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger.

Sonstige:

Mispel (*Mespilus germanica*), Maulbeere (*Morus nigra*), Walnussbaum (*Juglans regia*), Speierling (*Sorbus domestica*).

#### 1.4 Sträucher

*Cornus alba* (Weißer Hartriegel)  
*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Hasel)  
*Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)  
*Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn)  
*Ligustrum vulgare* „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)  
*Prunus spinosa* (Schwarzdorn)  
*Rosa arvensis* (Feldrose)  
*Rosa canina* (Hundsrose)  
*Rosa gallica* (Essigrose)  
*Rosa rubiginosa* (Weinrose)  
*Rubus fruticosus* (Brombeere)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Sambucus racemosa* (Traubenholunder)  
*Salix purpurea* (Purpurweide)  
*Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder)  
*Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

#### 1.5 Geschnittene Hecken

*Acer campestre* (Feldahorn)  
*Berberis thunbergii* (Thunberg-Berberitze)  
*Berberis vulgaris* (Gewöhnliche Berberitze)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Crataegus spec.* (Weißdorn)  
*Ligustrum vulgare* „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster)  
*Taxus baccata* (Europäische Eibe)

## 2 Sicherung von Bodendenkmälern

Das Plangebiet wurde im Jahr 2009 bzgl. des Vorhandenseins einer „Villa Rustico“ untersucht. Die Ergebnisse wurden in Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises protokolliert. Als Ergebnis der Grabungen im Jahr 2009 wurden alle bekannten archäologischen Strukturen innerhalb des Plangebietes geklärt. Innerhalb des Plangebietes sind

in Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine weiteren archäologischen Untersuchungen mehr erforderlich.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

### **3 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **3.1 Verwertung von Niederschlagswasser**

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

#### **3.2 Regenwassernutzung**

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) des Wetteraukreises anzuzeigen.

#### **3.3 Regenwasserableitung**

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers gilt die Auflage, dass sowohl für die angeschlossenen privaten Grundstücke als auch für die öffentlichen Bereiche der Straßen, Wege und Plätze max. 10 l/sxha bezogen auf ein 5-jähriges Regenereignis zum Abfluss kommen dürfen. Entsprechende Rückhalteräume mit Drosseleinrichtungen sind im Zuge der Bauantragsstellung nach den einschlägigen Bemessungs- und Dimensionierungsvorgaben jeweils verbindlich nachzuweisen.

#### **3.4 Straßenentwässerung**

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005, erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der Bundesstraße B 3 und der Landesstraße L 3008. Durch geplante bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der klassifizierten Straßen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger die Ableitung der Oberflächengewässer der klassifizierten Straßen durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. Dem Straßengelände der Bundesstraße B 3 und der Landesstraße L 3008 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärt) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

## 4 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

## 5 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

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 der 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 Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

## 6 Funknetzbeeinflussung

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu beteiligen (DB Netz AG, I.NPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt).

## 7 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von den bestehenden klassifizierten Straßen Landesstraße L 3008 und Bundesstraße B 3 ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

## 8 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

## 9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Baumpflanzungen müssen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straßen (Landesstraße L 3008 und Bundesstraße B 3) gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme – RPS 2009, aber mindestens 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand (der jeweils größere Abstand ist maßgebend) einhalten. Alle Bepflanzungen parallel zu den klassifizierten Straßen sind regelmäßig zu pflegen. Dabei ist aus Verkehrssicherheitsgründen das seitliche Lichttraumprofil zu den klassifizierten Straßen dauerhaft freizuhalten. Alle erforderlichen Pflege- und Läumungsmaßnahmen an Bepflanzungen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

## 10 Arten- und Biotopschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

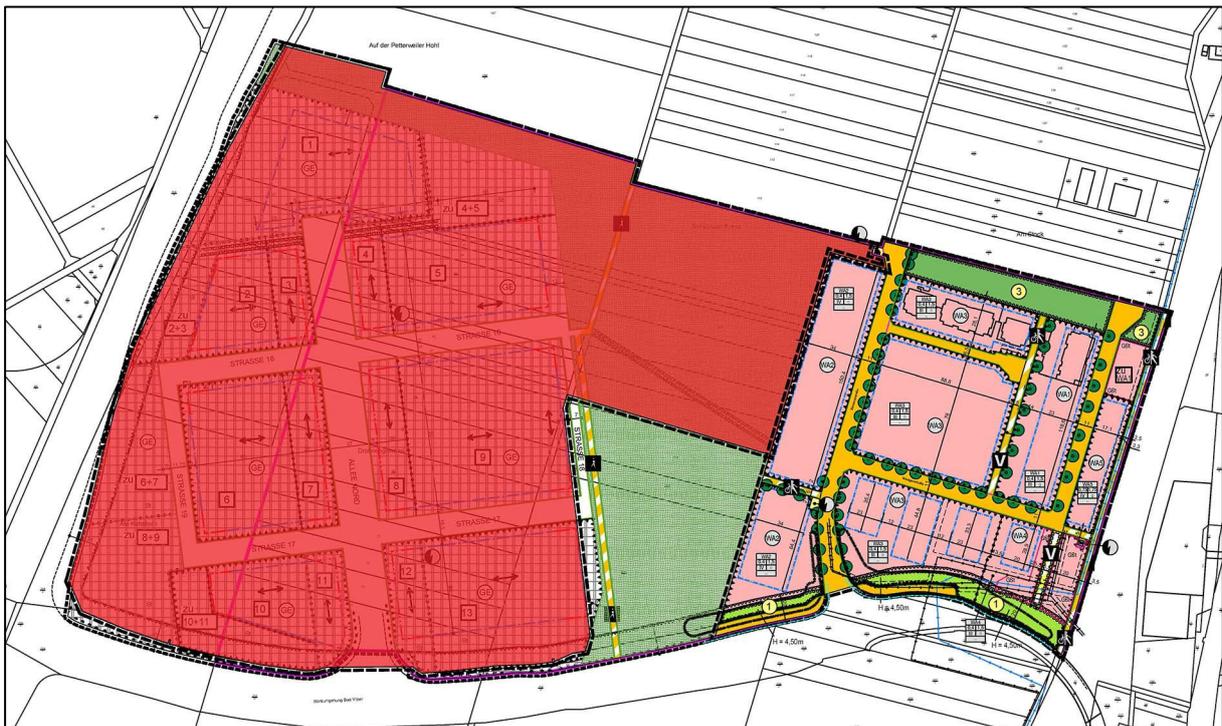
## E Begründung

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Möbelhaus Segmüller möchte sich im Quellenpark in Bad Vilbel ansiedeln. Als Standort ist hierfür das Gebiet nördlich der Landesstraße L 3008, westlich der Bahnlinie Bad Vilbel - Friedberg und östlich der Bundesstraße B 3 vorgesehen. Dieses Gebiet ist planungsrechtlich durch den seit 2004 bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Schleid“ überplant.

Am 18.12.2012 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ als Satzung beschlossen. Diese hatte bereits die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung eines Möbelhauses zum Gegenstand. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist jedoch nie rechtskräftig geworden, weshalb ein erneutes Änderungsverfahren durchzuführen ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Schleid“ aus dem Jahr 2004 setzt für die betroffene Fläche überwiegend Gewerbegebiete (GE) fest. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Festsetzung der betroffenen Fläche als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) als planungsrechtliche Grundlage zur Genehmigungsfähigkeit und Ansiedlung des Betriebs erfolgen.



**Abbildung 1:** Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich der aktuellen Bebauungspläne „Im Schleid“ (rot markierte Fläche)

Die Grundzüge des – dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden – städtebaulichen Konzepts mit der durchgängigen Grünverbindung ebenso wie der zentralen Fuß- und Radwegeverbindung von und nach Dortelweil werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Da die geplante Bebauung nur einen Teilbereich des Baugebietes „Im Schleid“ betrifft, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ nur in dem entsprechenden Teilbereich (siehe Abbildung 1). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren.

## 2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 134.148 m<sup>3</sup> (rund 13,4 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Im Süden wird das Plangebiet durch die Nordumgehung Bad Vilbel (Landesstraße L 3008) und im Westen durch die Bundesstraße B 3 begrenzt. Östlich des Plangebietes befinden sich die geplanten und zum Großteil bereits realisierten Wohnbauflächen des Baugebietes „Im Schleid“. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Fläche an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung an.

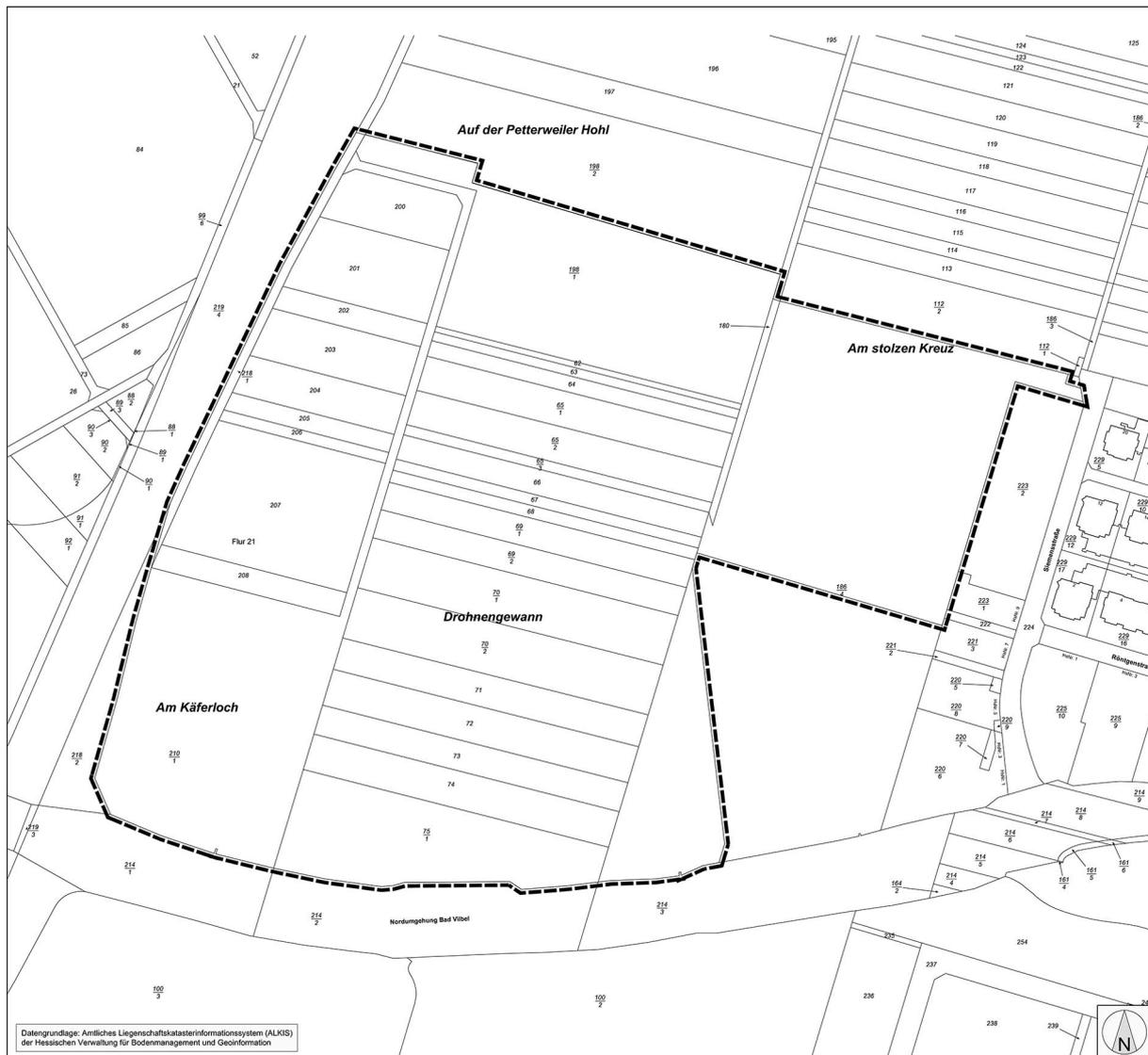


Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 13 Abs. 4 ROG verbindet der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 die Funktionen und Darstellungen eines Regionalplans und eines Flächennutzungsplans in einem Planwerk. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Bad Vilbel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ sowie als „Grünfläche – Parkanlage“ überlagert mit einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ gekennzeichnet (siehe Abbildung 3). Damit entsprechen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes in dem Bereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ nicht den Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

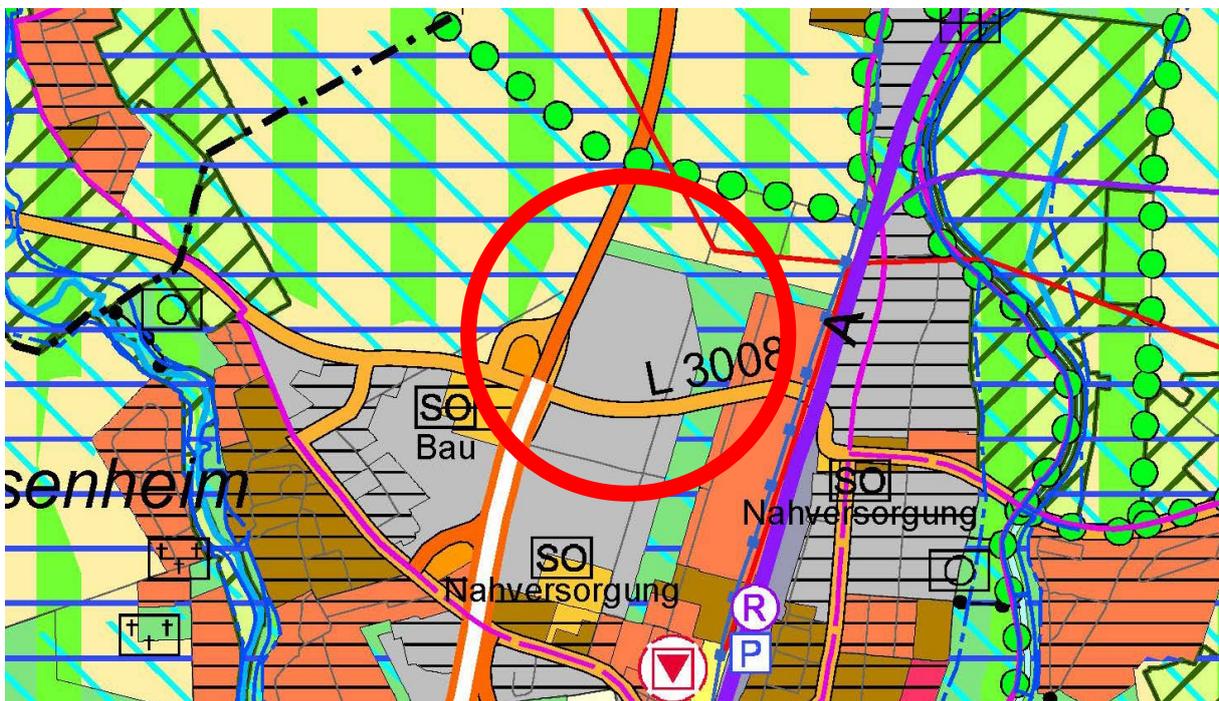


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (unmaßstäblich)

Westlich des Plangebietes weist der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 die Bundesstraße B 3 als „Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand“ aus. Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 3008 als „Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße“.

Als Mittelzentrum ist Bad Vilbel als Standort für großflächigen Einzelhandel zulässig. Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben weicht jedoch auf Grund des geplanten Standorts sowie des weiten Einzugsgebietes von weiteren Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ab, wie den nachfolgenden Ausführung zu entnehmen ist.

### 3.1.1 Allgemeines

Grundsätzlich ist in Bezug auf die regionalplanerischen Auswirkungen des Vorhabens festzuhalten, dass das vorgesehene Kernsortiment Möbel in der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) sowie auch in den Sortimentslisten z.B. von Frankfurt a. M. und Bad Homburg als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft sind.

Weiterhin ist festzustellen, dass gerade im Vollsortimentsbereich noch Ansiedlungspotenziale vorhanden sind. Bereits im Gutachten zum Regionalen Einzelhandelskonzept 2006 des Büros Dr. Acocella wurde bis zum Jahr 2015 ein Verkaufsflächenbedarf bei Möbeln in Höhe von ca. 70.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgestellt. Seitdem sind zwei Mömax-Märkte in Eschborn und Frankfurt sowie das IKEA-Haus in Frankfurt und zwei Roller-Märkte in Offenbach und Hanau hinzugekommen – also Anbieter aus den Bereichen Mitnahmemöbel und Discountmöbel. Im Vollsortimentssegment gab es dagegen keine Neuansiedlungen im Verbandsgebiet. Diese Entwicklung in Zusammenschau mit dem starken Einwohnerwachstum im Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain - allein zwischen 2012 und 2017 stieg die Einwohnerzahl im Verbandsgebiet um rund 6,2 % (ca. 138.000 Personen) – bestätigt die Einschätzung für weiteren Bedarf im Möbel- und Einrichtungshandel in der Region.

Im nördlichen Bereich des Gebietes des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main in dem sich der vorgesehene Standort befindet, ebenso im Oberzentrum Frankfurt a. M., sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 derzeit keine Ergänzungsstandorte vorhanden, in denen ausreichend Fläche für ein Möbelhaus zur Verfügung stünden.

### 3.1.2 Zentralitätsgebot (keine Abweichung)

**Regionalplanerisches Ziel Z3.4.3-2**

*Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.*

Bad Vilbel ist als Mittelzentrum als Standort für großflächige Einzelhandelsvorhaben zulässig. Ein Widerspruch zu den Anforderungen an das Zentralitätsgebot liegt nicht vor.

### 3.1.3 Kongruenzgebot (Abweichung)

**Regionalplanerisches Ziel Z3.4.3-2**

*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.*

Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bad Vilbel wird durch den Einzugsbereich des geplanten Möbelhauses deutlich überschritten. Daher liegt eine Abweichung von diesem Ziel vor. Jedoch wäre eine Einhaltung des Kongruenzgebotes selbst in einem Oberzentrum wie Frankfurt a.M. wohl nicht möglich, da das Einzugsgebiet eines Möbelhauses in der geplanten Größenordnung bis in die Einzugsgebiete weiterer Oberzentren wie Hanau oder Gießen reicht. Das mit dem Kongruenzgebot verbundene Ziel, die jeweilige Versorgungsfunktion der zentralen Orte nicht durch Neuansiedlungen einzuschränken, werden wie in Kapitel E3.1.7, Beeinträchtigerungsverbot, beschrieben, durch die geplante Errichtung des Möbelhauses jedoch nicht beeinträchtigt.

### 3.1.4 Integrationsgebot (Erforderlichkeit einer Abweichung bleibt offen)

#### **Regionalplanerisches Ziel Z3.4.3-2**

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen 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.*

Nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind Standorte städtebaulich integriert, wenn sie sich in einem „insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen“ befinden. „Städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie an den ÖPNV angebunden sind und fußläufig maximal 700 m von Wohnstandorten entfernt liegen.“

Der gewählte Standort des geplanten Vorhabens liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel. Dieser Bereich ist Teil des städtebaulichen Gesamtkonzepts, das dem Wohn- und Gewerbestandort Quellenpark zu Grunde liegt. Die wesentlichen städtebaulichen Ziele dieses Gesamtkonzepts werden durch die geplante Ansiedlung nicht beeinträchtigt und bedürfen keiner grundsätzlichen Änderung.

Der Planstandort befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 150 m zum in der Realisierung befindlichen Wohngebiet „Im Schleid“. Hier entstehen derzeit in verdichteter Bauweise (Geschosswohnungsbau und Stadthäuser) rund 330 Wohneinheiten. Ein Großteil der Gebäude ist bereits realisiert und bezogen.

Des Weiteren befindet sich der Planstandort in einer fußläufigen Entfernung von rund 300 m zum in der Realisierung befindlichen Wohngebiet „Krebsschere“. Hier sollen in verdichteter Bauweise (Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, Reihenhäuser) rund 1.280 Wohneinheiten entstehend. Mit der Realisierung ist bereits begonnen worden. Die ersten Wohnhäuser sollen im Jahr 2020 bezogen werden.

Südlich des Planstandortes unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L 3008 entsteht derzeit ein moderner Gewerbestandort mit rund 8.000 Arbeitsplätzen. Ziel ist ein aktives und zu allen Wochentagen und Tageszeiten belebtes Quartier, welches den künftigen Anforderungen an eine moderne Arbeitsatmosphäre gerecht wird. Um der Symbiose und Lebendigkeit zu allen Tageszeiten gerecht zu werden, ist die Vorhaltung geringer Flächen für den Einzelhandel zur quartiersbezogenen Nahversorgung (z.B. sogenannte ToGo-Läden) vorgesehen. Zudem sollen Restaurants, Fitness, Hotel, Serviced Apartments, Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und andere Kleingewerbe sowie betriebsbezogene Kindertageseinrichtungen die Vielfältigkeit des Standortes ergänzen.

Der ÖPNV-Anschluss des Standortes sowie des Gesamtgebiets Quellenpark ist durch den unmittelbar an das Gebiet Quellenpark angrenzenden Bahnhof Bad Vilbel mit Anschluss an die Regionalbahn, die S-Bahn-Linie S 6 von Frankfurt a.M. nach Friedberg sowie das regionale Busnetz gegeben. Ferner soll eine Buslinie, die durch das Baugebiet Quellenpark und den Planstandort führt, realisiert werden. Sollte die kommunale Buslinie zum Zeitpunkt der Eröffnung des Möbelhauses noch nicht eingerichtet sein, wird der Vorhabenträger eine Pendelbuslinie zwischen dem Bahnhof Bad Vilbel und dem Möbelhaus einrichten. Auf dem Areal des Möbelhauses soll eine Bushaltestelle mit Buswendeplatz errichtet werden.

Des Weiteren ist der Standort durch die Nähe zum zentralen Fuß- und Radweg, der durch den öffentlichen Park östlich des Planstandortes geführt wird (geplante Fertigstellung im Frühjahr

2020), sehr gut mit dem Fahrrad sowie zu Fuß von dem Bahnhof Bad Vilbel sowie aus dem übrigen Stadtgebiet Bad Vلبels zu erreichen.

Im Hinblick auf alternative Mobilitätsangebote wird es Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität im Bereich der PKW-Parkplätze und Fahrradstellplätze des Möbelhauses geben. Zudem stellt das Möbelhaus seinen Kunden PKWs, Kleintransporter und Lastenfahrräder zum Transport der gekauften Waren zur Verfügung. In dem südlich des Planstandortes in der Realisierung befindlichen Gewerbestandortes, ist die Errichtung eines Carsharing-Modells mit ca. 200 Fahrzeugen geplant. Diese sind offen auch für Nutzer außerhalb des Gewerbestandortes und können somit durch die Kunden des Möbelhauses ebenfalls genutzt werden.

Ob der Vorhabenstandort aufgrund der jedenfalls von zwei Seiten heranrückenden Wohnbebauung als lediglich teilintegriert oder integriert gelten kann, wird ausdrücklich offengelassen. Denn jedenfalls wurde im Hinblick auf das auch im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 enthaltende Integrationsgebot eine Abweichung zugelassen. Wenn die obere Landesplanungsbehörde bereits 2011 die Abweichung vom Integrationsgebot für den seinerzeit noch von jeglicher Wohnbebauung isolierten Standort zugelassen hat, ist der Standort im Hinblick auf das Integrationsgebot aufgrund der geänderten Situation heute erst recht unproblematisch.

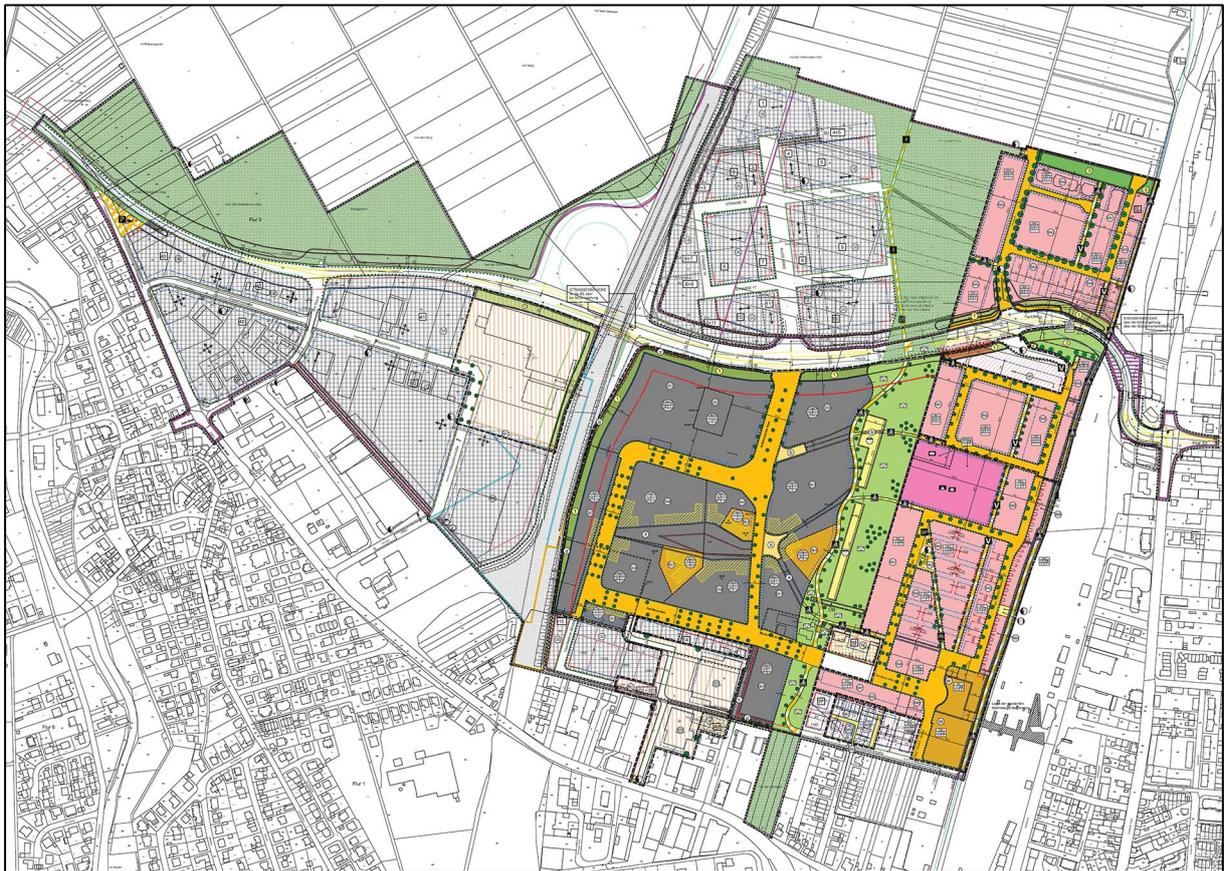


Abbildung 4: Rechtskräftige Bebauungspläne „Krebsschere“ und „Im Schleid“

### 3.1.5 Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente (keine Abweichung)

#### **Regionalplanerisches Ziel Z3.4.3-5**

Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.

Mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (ca. 1,8 % der Gesamtverkaufsfläche) widerspricht das geplante Vorhaben nicht den Zielen der Regionalplanung.

Das Sortiment Beleuchtungskörper / Lampen ist in der Liste des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als zentrenrelevant eingeordnet. Um unterschiedliche örtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen, ist diese Sortimentsliste jedoch nicht als abschließende Aufzählung anzusehen. Vielmehr kann die Liste im Einzelfall bei entsprechender Begründung angepasst werden, um die ortsspezifischen Gegebenheiten der jeweiligen Standortkommune zu berücksichtigen. Grundlage dafür sind sachkundige Erhebungen und eine planerische Entscheidung der Standortkommune im Einvernehmen mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und der Regionalversammlung Südhessen.

Die GMA hat 2009 ein kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Vilbel erstellt, in dessen Rahmen auch eine Bad Vilbeler Sortimentsliste definiert wurde, die im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Anwendung findet (z. B. im B-Plan-Verfahren zu Erweiterung des Bauzentrums Maeusel 2015). In der Bad Vilbeler Liste wurde das Sortiment Lampen und Leuchten als nicht zentrenrelevant eingeordnet, da die Angebotsverteilung damals klar einen Schwerpunkt an dezentralen Standorten hatte. Diese Einschätzung hat sich auch im Rahmen der aktuellen Vor-Ort-Erhebung in diesem Sortiment bestätigt. Damals wie heute sind das Möbelhaus Porta und das Bauzentrum Maeusel die beiden flächenmäßig größten Anbieter in diesem Sortiment in Bad Vilbel. Damit liegen von den insgesamt 1.280 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lampen in Bad Vilbel 1.260 m<sup>2</sup> in sonstigen Lagen, lediglich 20 m<sup>2</sup> entfallen auf einen Anbieter in der Innenstadt. Für die Innenstadt ist dieses Angebot sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch hinsichtlich des dort getätigten Umsatzes untergeordnet und nicht prägend.

Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Markt- und Standort- sowie Betriebstypenentwicklung in diesem Sortiment ist auch künftig von einer solchen Standortverteilung in Bad Vilbel auszugehen. Nach GMA-Marktbeobachtungen gibt es keine nennenswerte Expansion in diesem Sortiment außerhalb der Möbelhäuser und Baumärkte. Leuchtenanbieter in innerstädtischen Lagen sind meist dem hochpreisigen Segment zuzuordnen und oft mit Planungs- und Dienstleistungsangeboten (z. B. Beleuchtungskonzepte für Privatwohnungen und Gewerbetunden) verknüpft. Eine Expansion durch Filialisten mit Lampen / Leuchten im Kernsortiment ist nicht festzustellen.

Im Übrigen zeigt die tatsächliche Verteilung der Verkaufsflächen in diesem Sortiment auch in den weiteren zentralen Orten in der Region auf, dass dieses Sortiment keine wesentliche Innenstadtprägung aufweist. In allen untersuchten Städten und Gemeinden sind die wesentlichen Anbieter bei Lampen / Leuchten – sofern vorhanden – ganz überwiegend an dezentralen Standorten bzw. Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig. Der Verkaufsflächenanteil in Zone I in zentralen Versorgungsbereichen liegt bei ca. 17 – 18 %, bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche dieses Sortiments; hier vor allem aufgrund einiger hochpreisiger Spezialanbieter in der Frankfurter Innenstadt (z.B. Tobias Grau, Prediger Lichtberater, Lichtcenter Frankfurt). In Zone II sind Lampen / Leuchten zu rd. 11 % in zentralen Versorgungsbereichen vertreten, hier v.a. durch kleinteilige Fachanbieter in den Innenstädten von Bad Homburg, Bad Nauheim und Kronberg. Selbst im Oberzentrum Frankfurt a. M., welches Lampen / Leuchten noch als zentrenrelevant deklariert, nimmt der Verkaufsflächenanteil in diesem Sortiment im A-Zentrum Innenstadt sowie den weiteren B-Zentren, bezogen auf die Gesamtstadt, nur rund 20 % ein (vgl. Auswirkungsanalyse GMA, Kapitel III., 5.).

Das Sortiment Lampen / Leuchten übt de facto in der Region keine zentrenprägende Wirkung aus. Die Auswirkungen bei Lampen / Leuchten beziehen sich somit schwerpunktmäßig auf dezentrale Lagen. Hier bestehen keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen. Dies spiegelt sich auch in vielen kommunalen Sortimentslisten wider: So sind Lampen / Leuchten in den Einzelhandelskonzepten von Bad Vilbel, Bad Homburg und Oberursel als nicht zentrenrelevant eingestuft.

### 3.1.6 Ergänzungsstandorte (Abweichung)

#### **Regionalplanerisches Ziel Z3.4.3-5**

*Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nach Möglichkeit den zentrenrelevanten Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.*

Die durchgeführte Alternativenprüfung (siehe Kapitel E7.1) hat ergeben, dass der Standort innerhalb des Quellenparks der Stadt Bad Vilbel als einziger überhaupt möglicher Standort im nördlichen Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, in dem sich der vorgesehene Standort befindet, ebenso im Oberzentrum Frankfurt a. M., zu betrachten ist. Die Ansiedlung des geplanten Möbelhauses in einem zentralen Versorgungsbereich oder in einem ausgewiesenen Ergänzungsstandort ist u.a. aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs des Möbelhauses nicht möglich.

### 3.1.7 Beeinträchtigungsverbot (keine Abweichung)

#### **Regionalplanerisches Ziel Z3.4.3-2**

*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. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.*

Die zentrenrelevanten Randsortimenten werden im Flächenpool auf max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Aufgrund dieser vergleichsweise geringen Größenordnung und des umfangreichen Bestandes bei Wettbewerbern in Möbelhäusern, aber auch in innerstädtischen Lagen (v. a. Fachgeschäfte und innerstädtische Warenhäuser), sind in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen jeweils nur sehr geringe Umverteilungen festzustellen. Städtebauliche Auswirkungen sind in keinem zentralen Versorgungsbereich zu erwarten; dies gilt sowohl für die Innenstadt von Bad Vilbel als auch die näher liegenden Innenstädte von Bad Homburg, Oberursel oder die verschiedenen Frankfurter Stadtbezirkszentren (B-Zentren) bzw. die Frankfurter City.

Im nicht zentrenrelevanten Möbelkernsortiment zeigen sich zwar zum Teil hohe Umverteilungswirkungen von bis zu 19 %, in Bad Vilbel selbst bis zu ca. 20 -21 %. Diese beziehen sich jedoch auf nicht integrierte, dezentrale Standorte, insbesondere der großen Möbelhäuser und Baumärkte mit ihren entsprechenden Randsortimenten, so dass sich hieraus keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergeben.

Angesichts der Höhe der Umverteilungswirkungen, die insbesondere die wesentlichen Wettbewerber in Bad Vilbel, Bad Homburg, Eschborn und Frankfurt im Möbelkernsortiment erfahren, können betriebliche Anpassungsmaßnahmen notwendig werden. Versorgungsstrukturelle Auswirkungen oder gar der Verlust der Funktionsfähigkeit einzelner zentraler Orte ist hieraus jedoch nicht abzuleiten. Im Einzugsgebiet, insbesondere auch im Kerneinzugsgebiet, sind eine Vielzahl unterschiedlicher Betriebstypen und –größen im Möbelhandel ansässig. Somit haben alle Kunden kurze Wege zum nächst gelegenen Möbelanbieter, selbst wenn vereinzelt Anbieter aus dem Markt ausscheiden sollten. Die vorliegenden Umverteilungswirkungen lassen auch vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit der meisten Möbelhausstandorte in Fachmarkttagglomerationen nicht auf Versorgungslücken im Sinne von unzumutbaren Entfernungen für die Kunden rückschließen. In den Städten mit den höchsten Umverteilungswirkungen im Möbelkernsortiment (Bad Homburg, Eschborn, Frankfurt a. M.) sind mehrere Möbelanbieter

vorhanden, sodass selbst im unwahrscheinlichen Fall des Ausscheidens eines Betriebes noch weitere Möbelanbieter ansässig wären. Des Weiteren haben sowohl Frankfurt a.M. als auch Bad Homburg attraktive Innenstädte und – im Falle Frankfurts a.M. – eine Vielzahl sonstiger Einzelhandelslagen, die die oberzentrale Versorgungsfunktion begründen. In Eschborn ist selbst bei vergleichsweise hohen Umverteilungsquoten (Größenordnung ca. 18 – 19 %) nicht von Betriebsaufgaben auszugehen, da sich diese in einem stark durch Einzelhandel geprägten Fachmarktumfeld befinden. Für Bad Vilbel selbst scheiden versorgungsstrukturelle Auswirkungen aus, da sich dort das geplante Möbelhaus befindet.

Die vorstehenden Ausführungen gelten ebenfalls für das nicht zentrenrelevante Sortiment Teppiche, in dem ebenfalls zum Teil zweistellige Umverteilungsquoten ermittelt wurden. Auch hier sind schwerpunktmäßig die Randsortimente größerer Möbelhäuser betroffen, allerdings liegen die Umverteilungsquoten bei Teppichen deutlich niedriger als im Möbelkernsortiment.

Die Auswirkungen bei Lampen und Leuchten beziehen sich schwerpunktmäßig auf dezentrale Lagen und liegen in den einzelnen Städten des Einzugsgebietes durchgängig bei max. 7 – 8 % (Bad Homburg, Eschborn). Hier sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Zu Bad Vilbel ist zusätzlich Folgendes zu berücksichtigen:

Mit Datum vom 05.11.2018 hat die Stadt Bad Vilbel den Aufnahmebescheid vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung in das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereich in Hessen“ (jetzt: „Lebendige Zentren“) erhalten. Mit dem Programm „Lebendige Zentren“ gibt das Land Hessen den Programmkommunen ein neues Instrument an die Hand, um die Unverwechselbarkeit und das städtische Leben in den Kernbereichen mit seiner Vielfalt aus Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Kultur und Gastronomie, öffentlichen Nutzungen und Wohnen nachhaltig zu stärken.

Um negative Auswirkungen auf die innerstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Bad Vilbel zu minimieren, wurde die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe im östlich der Bundesstraße B 3 gelegenen Bereich des Baugebietes Quellenpark im Zuge der vergangenen Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Krebsschere“ ausgeschlossen.

In den unmittelbar südlich der Landesstraße L 3008 angrenzenden Gewerbeflächen sind Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig (Plangebiet 9. Änderung „Krebsschere“). In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.150 m<sup>2</sup> zulässig. Diese sollen u.a. der quartiersbezogenen Nahversorgung der Beschäftigten in dem Gebiet dienen. Ziel ist es, neue und innovative Einzelhandelskonzepte in den Urbanen Gebieten zu erproben, sodass die Flächen keinesfalls in Konkurrenz zum bestehenden Einzelhandel in der Stadt stehen. Die Leitgedanken zu diesen Nutzungseinheiten belaufen sich auf kleinere Einzelhandelsflächen, welche jedoch jeweils nicht größer als maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sein sollen. Die Herstellung großflächiger – kern- oder sondergebietspflichtiger – Einzelhandelsbetriebe ist in den Urbanen Gebieten planungsrechtlich nicht zulässig.

Weitere, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit jeweils einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (Flächengröße: 8.292 m<sup>2</sup>) auf der Westseite des Bahnhofs Bad Vilbel im Bereich der geplanten Piazza möglich (Plangebiet 10. Änderung „Krebsschere“). Hier sollen in den Erdgeschosszonen Läden, Gaststätten und Dienstleistungsbetriebe entstehen. In den darüber liegenden Geschossen sollen Büronutzungen und Wohnungen liegen. Das Gebiet soll sich als typisches Mischgebiet entwickeln. Die Herstellung großflächiger – kern- oder sondergebietspflichtiger – Einzelhandelsbetriebe ist in den Mischgebieten planungsrechtlich nicht zulässig.

In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus vorgesehen, in Zusammenarbeit zwischen der Firma Segmüller, dem Bad Vilbeler Gewerbeverband und dem Stadtmarketingverein

Lösungswege zu entwickeln, die die positiven Abstrahleffekte des Möbelmarktes auf die innerstädtische Situation umsetzen sollen.

Die für Segmüller übliche Zusammenarbeit mit den örtlichen Zusammenschlüssen der Gewerbetreibenden besteht in der Regel aus einer beitragszahlenden Mitgliedschaft, der Unterstützung durch Beratung und Personal bei werblichen Veranstaltungen, Märkten, Festen, dem Zurverfügungstellen von Werbe- und Hinweisflächen auf dem Areal des Einrichtungshauses. Im Einzelnen orientiert sich das Engagement am Bedarf und den Aktivitäten des örtlichen Zusammenschlusses.

### **3.1.8 Ausweisung von Sonderbauflächen im Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung (Abweichung), Vorrang von Industrie- und Gewerbeentwicklung im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Abweichung)**

#### **Regionalplanerisches Ziel Z 3.4.1-3**

*Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. [...] Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar.*

#### **Regionalplanerisches Ziel Z 3.4.2-5**

*In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.*

#### **Regionalplanerisches Ziel Z 3.4.3-3**

*In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsfächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.*

*Die genannten Ziele gelten auch:*

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

Der Planstandort ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche – geplant – dargestellt („Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“). Somit befindet sich der Planstandort nicht in einem „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“, so dass es im Hinblick auf die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel als auch im Hinblick auf die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 einer Abweichung von dem regionalplanerischen Ziel Z 3.4.1-3 bedarf. Zudem hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen, wie beispielsweise der Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes, so dass es sowohl im Hinblick auf die Änderung des Bebauungsplans als auch im Hinblick auf die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 einer Abweichung von dem regionalplanerischen Ziel Z 3.4.2-5 bedarf. Im Zuge eines Änderungsverfahrens muss der geplante Standort als Sonderbaufläche, geplant, in den Regionalen Flächennutzungsplan 2010 aufgenommen werden. Dies entspricht einem „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ im Regionalplan Südhessen. Wie

bereits ausgeführt, handelt es sich hier nur um einen formalen Widerspruch, da erhebliche negative Auswirkungen durch die geplante Ansiedlung nicht vorliegen.

Nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind in Bad Vilbel und Massenheim für Gewerbeansiedlungen insgesamt 55 ha in gewerblichen Bauflächen sowie in gemischten Bauflächen vorgesehen. Davon stehen derzeit (abzüglich der Fläche des Planstandortes) noch 2 ha im Stadtteil Dortelweil im Bereich südlich des Dortelweiler Platzes zur Verfügung. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 besitzt einen Planungshorizont von 10 Jahren. Die Stadt Bad Vilbel hat den Planungshorizont im Hinblick auf die Vermarktung ihrer Gewerbeflächen erfolgreich genutzt. Im Rahmen der Kommunalgespräche 2019 mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain wurde festgelegt, eine Entwicklungsfläche nördlich der Theodor-Heuss-Straße im Stadtteil Dortelweil mit einer Größe von 7,34 ha als gewerbliche Baufläche, geplant, in den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2030 aufzunehmen.

Wie im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zu den gewerblichen Entwicklungstendenzen dargestellt, ist im Verbandsgebiet eine rückläufige Flächeninanspruchnahme durch Handwerk und Industrie zu verzeichnen. Nachgefragt wurden zuletzt überwiegend Flächen für Handel und Dienstleistungen.

Nach den Angaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 könnte die Anzahl der Beschäftigten im Verbandsgebiet gegenüber 2006 um ca. 50.000 Beschäftigte oder knapp 4 % zunehmen. Die mögliche Nachfrage nach neuen Bauflächen für Gewerbe und Dienstleistungen im Verbandsgebiet bis 2020 ist als moderat zu bezeichnen. Bei einer geschätzten Zahl der Gesamtbeschäftigten im Jahr 2020 von rund 1.357.000 könnte sich eine Flächennachfrage von insgesamt rund 500 ha Baufläche für gewerbliche Zwecke im Ballungsraum ergeben. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird dieser Nachfrage eine Ausweisung von rund 2.100 ha gewerblicher Baufläche und gemischter Baufläche (anteilig zu 50 %) gegenübergestellt, so dass gesamtträumlich Flächenvorsorge in einem Umfang getroffen ist, der für alle denkbaren wirtschaftlichen Entwicklungspfade ausreichend ist. Es erfolgt eine Flächenvorsorge, die den Bedarf deutlich überschreitet.

Nach dem Flächenmonitoring des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain – Jahresbericht 2018 – sind im Verbandsgebiet von den geplanten Gewerbeflächen (1.850 ha) rund 1.300 ha noch unbebaut. Dementsprechend sind lediglich rund 30 % der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan geplanten gewerblichen Bauflächen bereits bebaut. Zudem sind rund 600 ha im Gewerbebestand noch unbebaut. Zusammengefasst gibt es im Verbandsgebiet ausreichende Flächenpotenziale auf geplanten Gewerbeflächen sowie im Gewerbebestand für die Ansiedlung von Unternehmen. Es gibt im Verbandsgebiet rund 100 unbebaute Gewerbeflächen mit einer Größe von mehr als 5 ha, womit auch für größere Ansiedlungsvorhaben Flächen zu Verfügung stehen. Insbesondere im Wetteraukreis sind noch viele Flächenpotenziale vorhanden. Regional gesehen sind daher keine Engpässe in der Flächenverfügbarkeit für die Ansiedlung von Unternehmen zu erwarten.

Es ist auf der Grundlage der bisherigen gewerblichen Entwicklungen sowie der verfügbaren bzw. auf der Grundlage der Kommunalgespräche 2019 auf absehbare Zeit verfügbaren Flächenpotenziale in Bad Vilbel, im Wetteraukreis und im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main davon auszugehen, dass auch nach der Umwidmung der bestehenden gewerblichen Bauflächen von rund 10,6 ha in eine Sonderbaufläche für die geplante Ansiedlung eines Segmüller-Möbelhauses, die verbleibenden Flächen auch langfristigen Entwicklungstendenzen eines gewerblichen Siedlungsdrucks in ausreichendem Maße gerecht werden können.

### 3.1.9 Fazit

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 45.000 m<sup>2</sup>, davon max. 800 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente, hat das geplante Einzelhandelsvorhaben keine erheblichen nachteiligen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen der zentralen Orte und auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Vorhabens, insbesondere auch auf die innerstädtischen Einzelhandelslagen, zur Folge. Trotz der Abweichung von einzelnen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist das Beeinträchtigungsverbot (keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen) eingehalten. Die Abweichung von den betroffenen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist im Hinblick auf die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel als auch im Hinblick auf die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Raumordnung, so dass die Voraussetzungen für ihre Zulassung gegeben sind.

Es wird daher parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren der Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den regionalplanerischen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets „Möbelmarkt“ im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel gestellt.

Zudem ist die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Hinblick auf die Darstellung des Plangebietes als Sonderbaufläche „Möbelmarkt“ erforderlich. Nach Rücksprache mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain kann das bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ begonnene Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 fortgeführt werden. Von der Stadt Bad Vilbel ist daher kein neues Änderungsverfahren beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen. Die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erfolgt parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren.

## 3.2 Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde bereits ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 gestellt. Soweit das Vorhaben auch von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 im Abschnitt „Großflächige Einzelhandelsvorhaben“ des Gliederungspunktes 4.1.2 abweicht, liegt der Zulassungsbescheid vom 23.05.2011, Az. 2 / I 6 - Abweichung 673-10-N-D idF des Vergleichs vom 03.07.2013, VG Gießen, Az. 1 K 436/12.GI vor. Dieser ist weiterhin gültig.

## 4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 11.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ gefasst.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erfolgt im Vollverfahren.

## 5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Rechtskräftig im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist der ursprüngliche Bebauungsplan „Im Schleid“ (siehe Abbildung 5) mit Rechtskraft vom 14.07.2004. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Schleid“ setzt für die betroffene Fläche überwiegend Gewerbegebiete (GE) fest.

Am 18.12.2012 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ als Satzung beschlossen. Diese hatte bereits die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung eines Möbelhauses zum Gegenstand (siehe Abbildung 6). Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist jedoch nie rechtskräftig geworden, weshalb ein erneutes Änderungsverfahren durchzuführen ist.

Prägend für das Baugebiet „Im Schleid“ ist seit jeher die Untergliederung in zwei verschiedene Teilbereiche, die Gewerbeflächen im Westen und die Wohnbauflächen im Osten. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“, die am 18.12.2018 als Satzung beschlossen wurde, bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Wohngebiete im westlichen Bereich des Baugebietes (siehe Abbildung 7). Die beiden Teilbereiche sind durch einen öffentlichen Grünzug voneinander getrennt. Diese Nutzungstrennung zwischen Wohnen und Gewerbe sowie der öffentliche Grünzug setzen sich im südlich angrenzenden Baugebiet „Krebsschere“ fort (siehe Abbildung 11).

Südlich des Plangebiets befindet sich das bereits genannte Baugebiet „Krebsschere“. Rechtskräftig sind hier die 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 15. Juli 2003 als Satzung beschlossen wurde, die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ und der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 11. September 2012 als Satzung beschlossen wurden, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 04.11.2014 als Satzung beschlossen wurde, die 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 12.11.2019 als Satzung beschlossen wurde, die 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 08.05.2018 als Satzung beschlossen wurde, die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 26.03.2019 als Satzung beschlossen wurde sowie die 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 14.05.2019 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 10 und Abbildung 11). Innerhalb des Baugebietes „Krebsschere“ befindet sich der Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ derzeit in Aufstellung (siehe Abbildung 10).

Die Bebauungspläne setzen für den Teilbereich westlich des öffentlichen Grünzugs Gewerbegebiete, Urbane Gebiete, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baufachzentrum“ sowie sonstige Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ fest. Östlich des öffentlichen Grünzugs sind Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

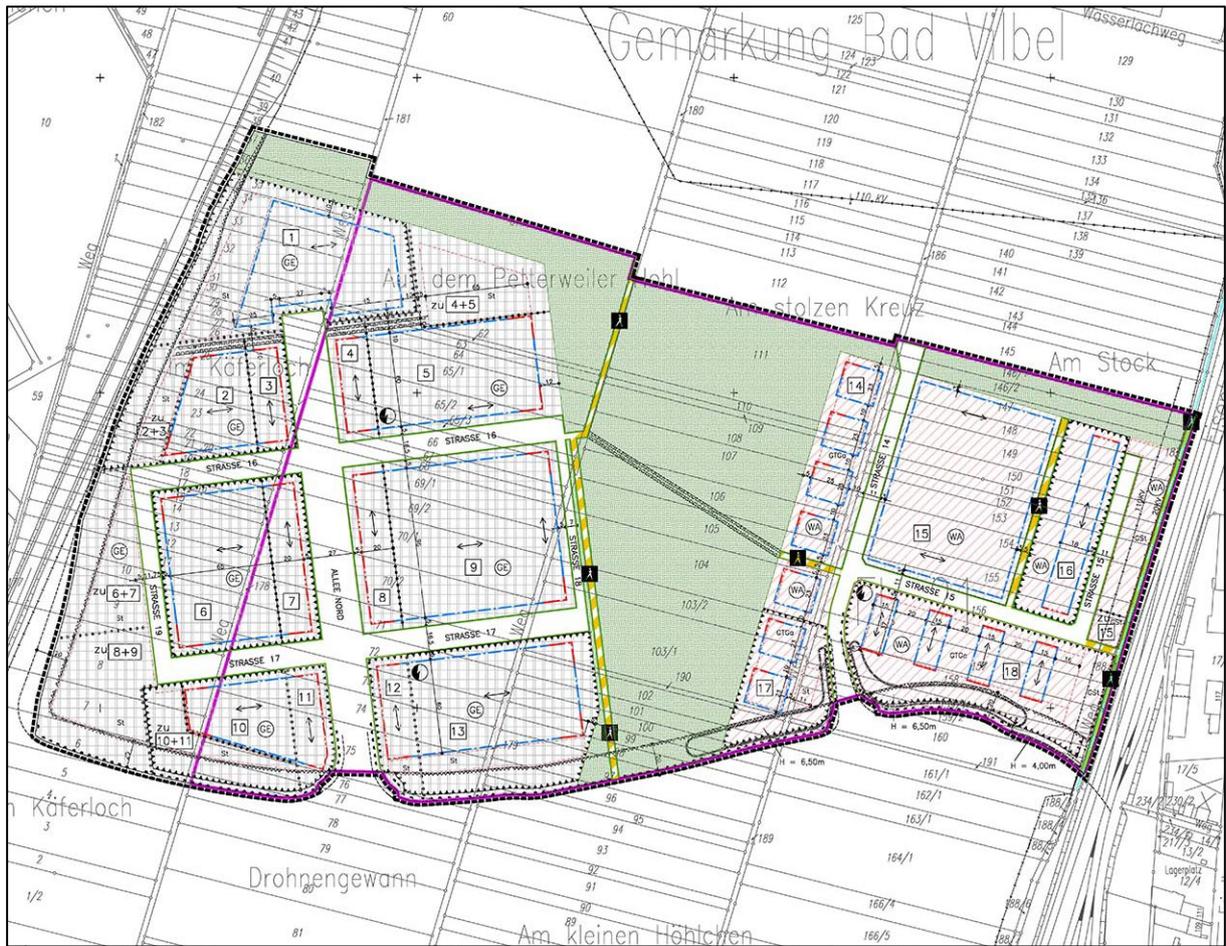


Abbildung 5: Bebauungsplan „Im Schleid“



Abbildung 6: 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (nicht rechtskräftig)



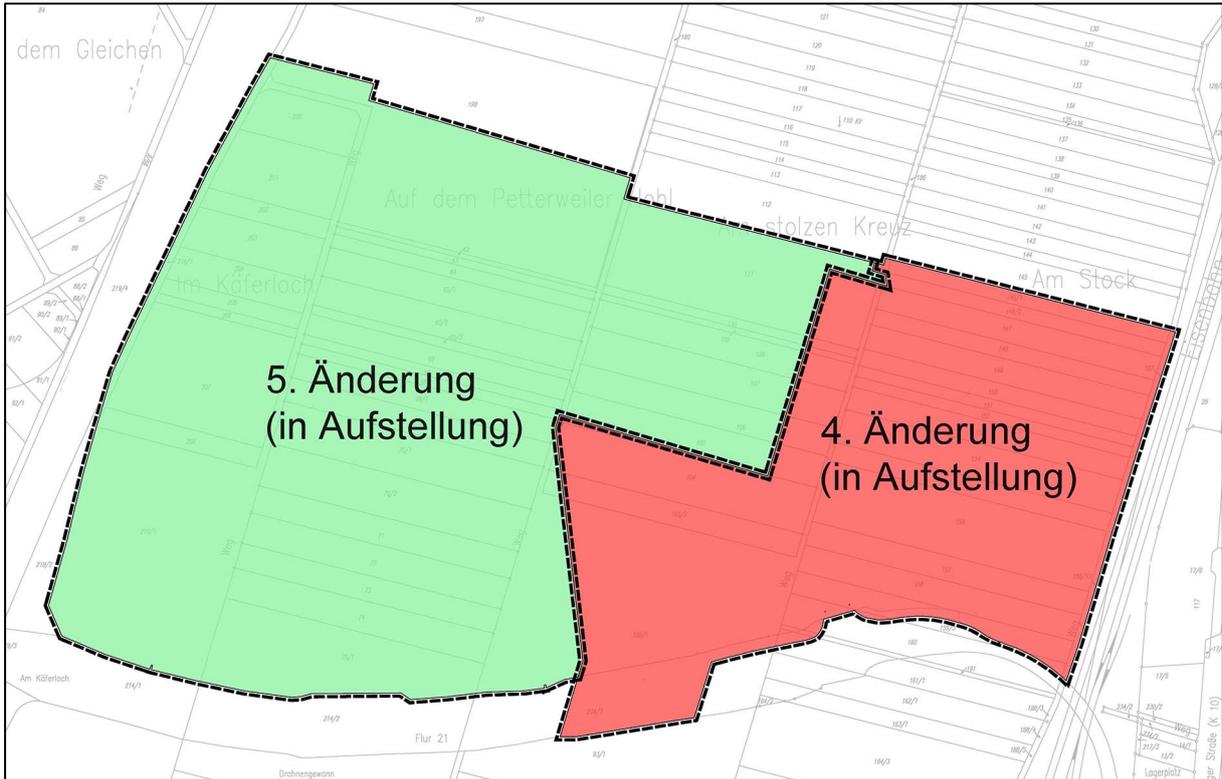


Abbildung 9: Übersicht über die in Aufstellung befindlichen Änderungen im Baugebiet „Im Schleid“

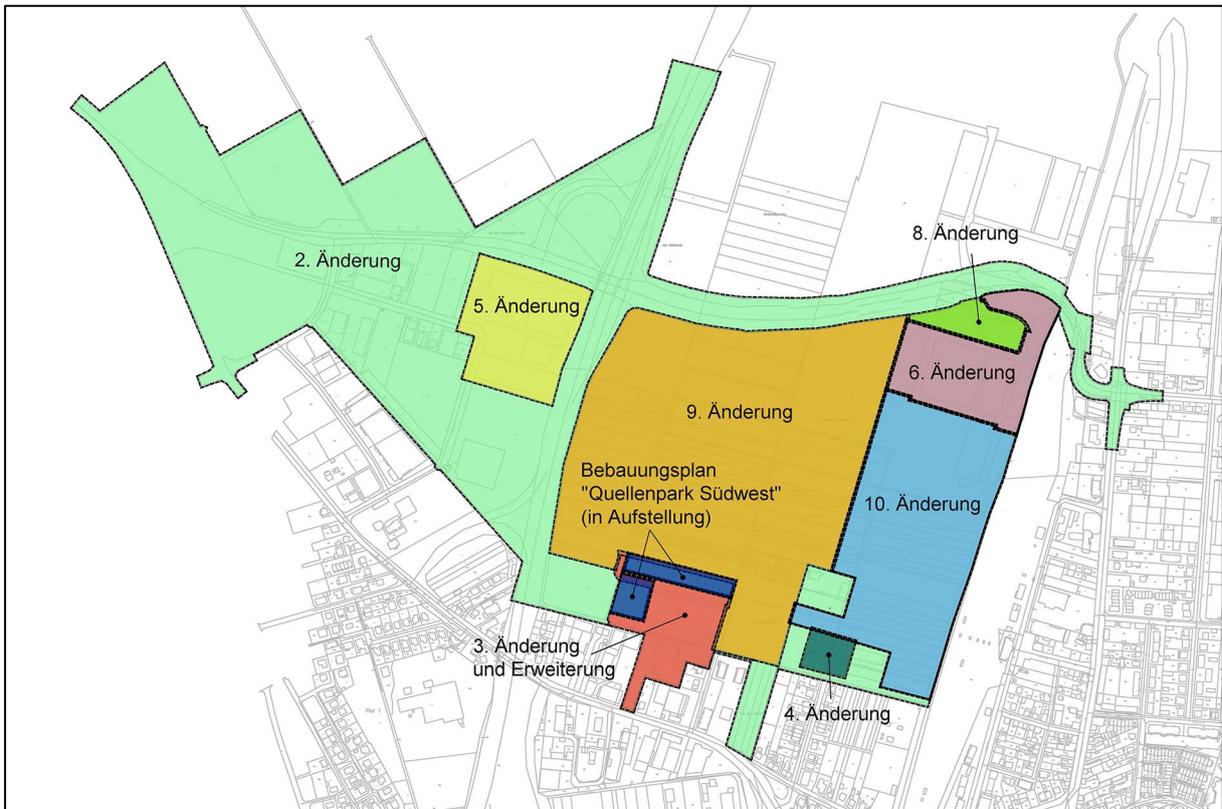


Abbildung 10: Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Krebsschere“

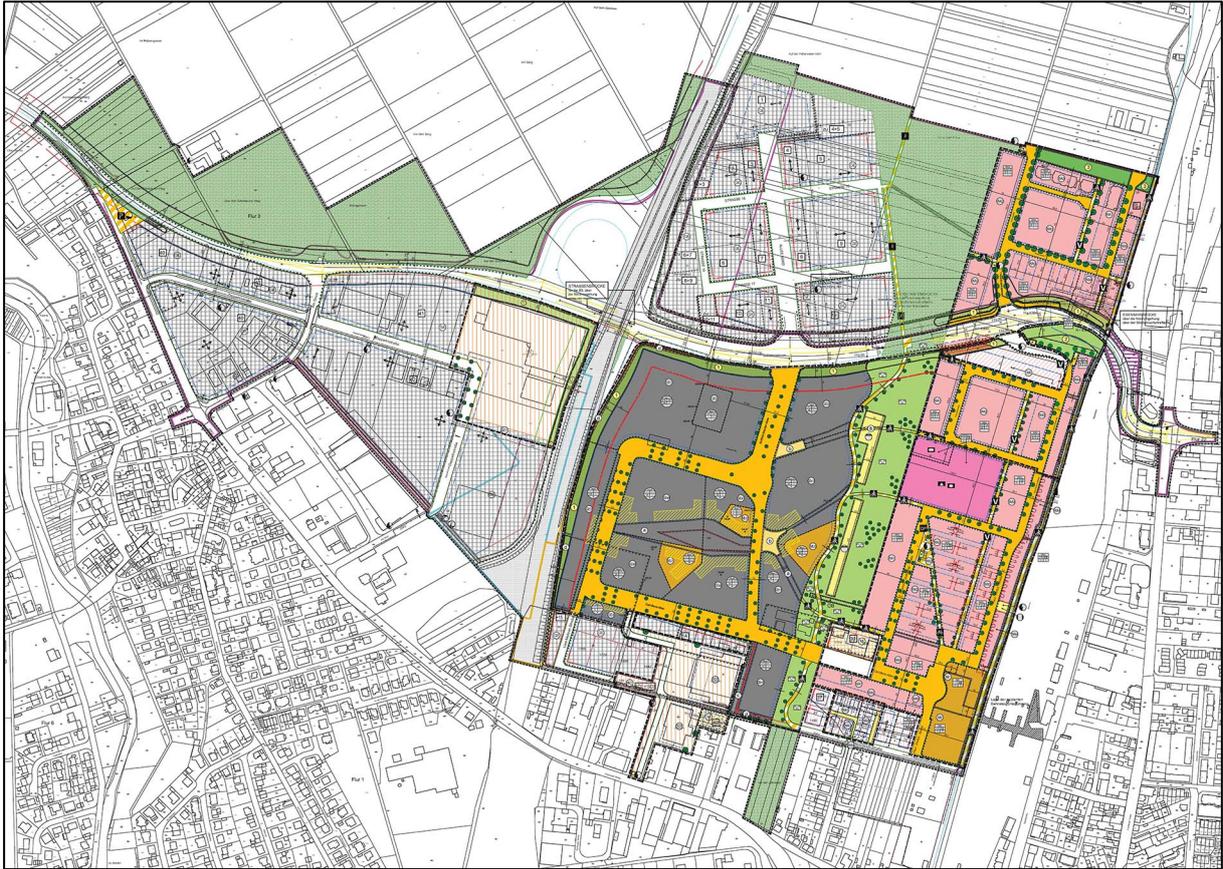


Abbildung 11: Aktuelle Bebauungspläne der Baugebiete „Krebschere“ und „Im Schleid“

## 6 Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation

### 6.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan „Im Schleid“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese festgesetzte Nutzung wurde bislang noch nicht realisiert. Das Plangebiet ist noch unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (siehe Abbildung 13). Im Jahr 2020 findet in Bad Vilbel der Hessentag statt. Im Rahmen des Hessentages finden unterschiedliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes statt. Zum einen ist dort die Hessentagsarena mit einer Kapazität für maximal 20.000 Besucherinnen und Besuchern inklusive der erforderlichen Infrastruktur (Großbühne, Backstage, Unfallhilfestelle, Produktionsbüro, Crew-Town, Kassen, Behindertentribüne usw.) vorgesehen (siehe Abbildung 12). Zum anderen entstehenden auf der Fläche auch Teile des Großparkplatzes P1 (hellgelbe Fläche, siehe Abbildung 12) sowie von Behindertenstellplätzen (dunkelblaue Fläche, siehe Abbildung 12). Eine Vornutzung der Fläche findet daher zeitnah statt.

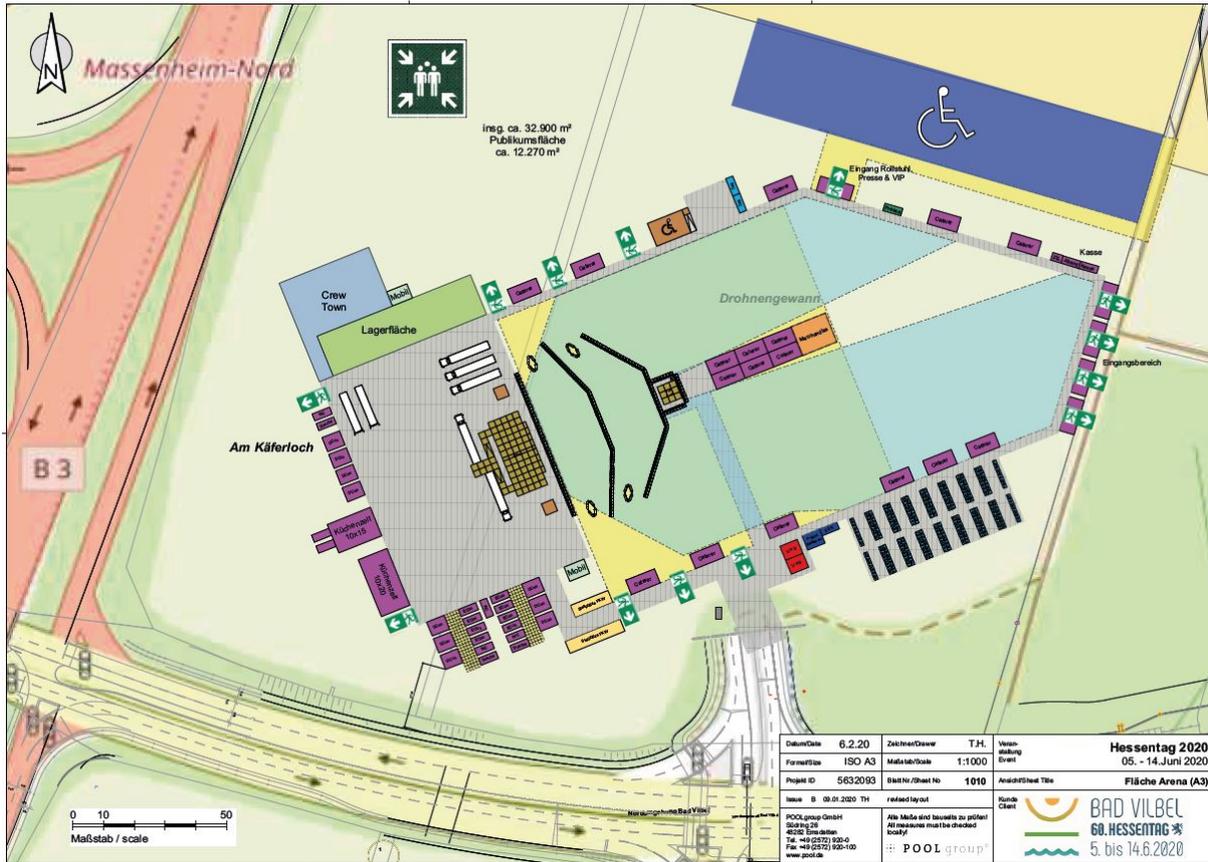


Abbildung 12: geplante Nutzung des Planstandortes im Rahmen des Hessentags 2020

Östlich des Plangebietes befindet sich das in der Realisierung befindliche Wohngebiet des Baugebietes „Im Schleid“ mit einer Höhenentwicklung von drei bis vier Vollgeschossen (siehe Abbildung 13). Südlich des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L 3008 entsteht derzeit ein moderner Gewerbestandort. Geplant ist hier eine überwiegend siebengeschossige Bebauung. Zudem sollen innerhalb des Gewerbestandortes drei Hochpunkte mit Gebäudehöhen von maximal 55,0 m entstehen.

Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Bundesstraße B 3 an. Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 13: Landwirtschaftliche Flächen innerhalb des Plangebietes (links); Östlich des Plangebietes befindliche Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ (rechts)

## 6.2 Landschaftliche Situation

Hinsichtlich der landschaftlichen Situation im Plangebiet hat sich seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Im Schleid“ nichts Wesentliches geändert. Der überwiegende Teil des Geländes wird noch immer ackerbaulich intensiv genutzt. Die vorrangigen Anbaufrüchte sind Zuckerrüben und Getreide im Wechsel. Ruderalfluren und einzelne Gehölze befinden sich lediglich entlang der Bundesstraße B 3 im Westen und der Nordumgehung L 3008 im Süden. Ansonsten ist die Feldflur in diesem Bereich als ausgeräumt (ohne Saum- oder sonstige Vernetzungsstrukturen) zu bezeichnen. Im Sinne der floristischen Artenvielfalt haben sich lediglich die im Zuge des Neubaus der Umgehungsstraße entstandenen Böschungs- und Übergangsflächen positiv entwickelt. Diese Flächen befinden sich jedoch noch in der Entwicklungsphase.



**Abbildung 14:** Blick vom Anschluss an die Nordumgehung L 3008 nach Norden; ausgeräumte Feldflur, intensiv ackerbaulich genutzt; im Hintergrund Gehölzpflanzung entlang der Bundesstraße B 3 (außerhalb des Plangebiets)

## 6.3 Artenschutzrechtliche Situation

Auch die artenschutzrechtliche Situation ist im Bereich der geplanten Ansiedlung weitgehend unverändert. Das Gebiet „Im Schleid“ und die südlich angrenzende „Krebschere“ sind faunistisch sehr gut untersucht, da in den letzten Jahren eine Vielzahl an Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt worden sind und die faunistischen Bestandserfassungen im Gebiet ständig aktualisiert wurden. Die weitläufigen Ackerflächen besitzen eine hohe Funktion als Nahrungshabitat für Greifvögel, Reiher und Rabenvögel sowie Säugetiere (Fuchs). Die randlichen Ruderalfluren besitzen wichtige Funktionen als Brut-, Nahrungs- und Deckungsraum für Feldflurarten wie Rebhuhn, Feldlerche und Feldhase. Durch ihren Samenreichtum bieten die krautigen Pflanzen Nahrung für viele weitere Vogelarten, wie z.B. den Distelfink und den Feldsperling. Das Gebiet wird zudem sporadisch als Jagdhabitat einzelner Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse genutzt. Das frühere Feldhamstervorkommen im Gebiet gilt als erloschen. Auf Grund fehlender Lebensräume wurden im Plangebiet keine Amphibien festgestellt. Im südöstlichen Bereich des Gebietes „Im Schleid“ wurden in Randbereichen Zauneidechsen nachgewiesen, welche inzwischen umgesiedelt wurden. Für den Bereich der vorliegenden Änderung ist ein Vorkommen jedoch nicht wahrscheinlich. Zuletzt wurde 2018 eine Erfassung von Rebhühnern durchgeführt, die sich im Bereich der Grünbrücke und den nördlich angrenzenden Ackerflächen aufhielten. Auch hier wurden inzwischen Ersatzbiotope auf der Westseite der B 3 geschaffen. Zudem läuft seit dem Jahr 2018 ein dreijähriges Monitoring der Rebhuhn-

und Feldlerchenbestände im gesamten Bebauungsplangebiet „Im Schleid“. Außerdem wurden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für diese beiden Vogelarten erarbeitet, um die durch den Hesseitag zu erwartenden Störungen auf der Fläche zu minimieren bzw. auszugleichen.

#### 6.4 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung von Bad Vilbel erfolgt in erster Linie über die in Nord-Süd-Richtung unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 3, die zwischen der Kernstadt von Bad Vilbel und dem Stadtteil Massenheim verläuft, sowie über die Bundesstraße B 521, die südlich der Kernstadt liegt und bis in die Frankfurter Innenstadt führt. Beide Straßen verbinden Bad Vilbel im Fernverkehr mit der A 661 und im weiteren Verlauf auch mit der A 5 sowie der A 66. Mit der Realisierung der unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufenden Nordumgehung (L 3008) konnte eine Verbesserung der Verbindung zum überregionalen Straßennetz hergestellt sowie eine Verkehrsentlastung innerhalb der Kernstadt von Bad Vilbel erreicht werden.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung von einem landwirtschaftlichen Wegenetz durchzogen. Die Bebauung des Plangebietes ist durch den bereits hergestellten Knotenpunkt an die Nordumgehung (L 3008) bereits vorbereitet (siehe Abbildung 15). Durch die direkte Lage im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 3 und der Landesstraße L 3008 ist der Planstandort in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen. Die Leistungsfähigkeit des bereits hergestellten Knotenpunktes sowie der weiteren Knotenpunkte ebenso wie des übergeordneten Verkehrsnetzes, wurden gutachterlich überprüft und kann als gegeben angesehen werden (siehe Kapitel E12).



**Abbildung 15:** Bestehender Knotenpunkt innerhalb des Plangebietes zur Anbindung an die Nordumgehung (L 3008)

Östlich des Plangebietes verläuft die Trasse der Main-Weser-Bahn. Der ÖPNV-Anschluss des Standortes sowie des Gesamtgebietes Quellenpark ist durch den unmittelbar an das Gebiet Quellenpark angrenzenden Bahnhof Bad Vilbel mit Anschluss an die Regionalbahn, die S-Bahn-Linie S 6 von Frankfurt a.M. nach Friedberg sowie das regionale Busnetz gegeben. Die direkte Erschließung des Baugebietes Quellenpark und des Planstandortes für den ÖPNV soll durch eine Buslinie erfolgen. Prinzipiell besteht innerhalb der Kernstadt von Bad Vilbel ein dichtes Busliniennetz zu den Stadtteilen sowie in die Region. Sollte die kommunale Buslinie zum Zeitpunkt der Eröffnung des Möbelhauses noch nicht eingerichtet sein, wird der Vorhabenträger eine Pendelbuslinie zwischen dem Bahnhof Bad Vilbel und dem Möbelhaus einrichten. Die Bushaltestelle soll auf dem Areal des Möbelhauses mit Buswendepplatz errichtet werden.

Durch das Plangebiet verläuft derzeit eine überörtliche Radwegeverbindung. Diese wird im Rahmen der Gestaltung des zentralen Grünzuges durch die Parkfläche geführt und stellt

zukünftig die zentrale Fuß- und Radwegeverbindung vom Plangebiet zum Bahnhof Bad Vilbel sowie in die Bad Vilbeler Innenstadt dar. Die Realisierung der zentralen Fuß- und Radwegeverbindung ist für den Zeitraum Dezember 2019 bis Frühjahr 2020 geplant. Das Plangebiet ist daher sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß gut erreichbar.

## 7 Planerische Zielsetzung

### 7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Für das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ergeben sich hinsichtlich der planerischen Zielsetzung keine wesentlichen Änderungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“. Das Ziel ist weiterhin die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung eines Möbelmarktes.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Festsetzung der betroffenen Fläche als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) als planungsrechtliche Grundlage zur Genehmigungsfähigkeit und Ansiedlung des Betriebs erfolgen. Die zulässigen Verkaufsflächen sollen dabei entsprechend der nachstehenden Auflistung festgesetzt werden.

Die Grundzüge des - dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden - städtebaulichen Konzepts mit der durchgängigen Grünverbindung ebenso wie der zentralen Fuß- und Radwegeverbindung von und nach Dortelweil werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Im Zuge der geplanten Ansiedlung des Möbelmarktes sollen negative Auswirkungen auf die innerstädtische Einzelhandelssituation minimiert werden. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, in Zusammenarbeit zwischen der Firma Segmüller, dem Bad Vilbeler Gewerbeverein und dem Stadtmarketingverein Lösungswege zu entwickeln, die die positiven Abstrahleffekte des Großmarktes auf die innerstädtische Situation umsetzen sollen.

### Beschreibung des Vorhabens

Die Firma Segmüller möchte sich im Quellenpark in Bad Vilbel auf einer Fläche von rund 10,6 ha (reine Baufläche) ansiedeln. Als Standort ist hierfür das Gebiet nördlich der Landesstraße L 3008, westlich der Trasse der Main-Weser-Bahn mit Anschluss an die Regionalbahn und die S-Bahn-Linie S 6 von Frankfurt a.M. nach Friedberg und östlich der Bundesstraße B 3 vorgesehen. Dieses Gebiet ist planungsrechtlich durch den seit 2004 bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Schleid“ als Gewerbegebiet überplant und betrifft den Teilbereich zwischen der Bundesstraße B 3 und dem im Bebauungsplan festgesetzten zentralen Grünzug.

Die Firma Segmüller beabsichtigt, auf dem Gelände ein Möbelhaus bestehend aus einer Verkaufsfläche von 45.000 m<sup>2</sup>, 8.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und Restaurant, 33.000 m<sup>2</sup> Neben- und Lagerfläche sowie einen Warenauslieferungsbereich mit 15.000 m<sup>2</sup> zu errichten. Weiterhin ist die Anlage von bis zu 1.564 Stellplätzen vorgesehen.

Die vorgesehene Verkaufsfläche teilt sich dabei in die wie folgt aufgelisteten Sortimentsgruppen auf:

Möbelkernsortiment:	41.400 m <sup>2</sup>
Teppiche:	1.600 m <sup>2</sup>
Lampen und Leuchten:	800 m <sup>2</sup>
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente:	400 m <sup>2</sup>
verschiedene zentrenrelevante Sortimente insgesamt max.:	800 m <sup>2</sup>
davon:	
o Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunst: max. 500 m <sup>2</sup>	
o Heimtextilien: max. 500 m <sup>2</sup>	
o Babyartikel: max. 500 m <sup>2</sup>	
o Sonstige zentrenrelevante Sortimente: max. 250 m <sup>2</sup>	
<b>Maximal zulässige Verkaufsfläche gesamt:</b>	<b>45.000 m<sup>2</sup></b>



Abbildung 16: Plandarstellung des Vorhabens mit Erschließung (Stand: 02.03.2020)

### **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch das geplante Vorhaben soll eine höchstmögliche Ausnutzung des Baugrundstückes erfolgen. Typische vergleichbare Einrichtungshäuser von Segmüller oder Wettbewerbern betreiben am Standort des Einrichtungshauses lediglich ein Lager für die sofort durch den Kunden mitzunehmende Ware sowie zur Bestückung des Einrichtungshauses. Die Warenauslieferung an den Kunden erfolgt in der Regel von einem anderen, getrennt liegenden Auslieferungsstandort. Hintergrund sind die höheren Grundstückskosten für ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ im Vergleich zu den Grundstückskosten in einem Gewerbegebiet. So sah die Segmüller-Planung aus 2010 nicht vor, die Warenauslieferung, unmittelbar am Einrichtungshaus unterzubringen.

Der Flächenbedarf einer separaten Auslieferung beträgt bei optimaler Ausnutzung etwa 25.000 m<sup>2</sup>. Dieser folgt aus dem Flächenbedarf für das Lager selbst mit 15.000m<sup>2</sup>. Diese sind wegen der notwendigen Ladevorgänge notwendig ebenerdig eingeschossig. Hinzu kommt ein Freiflächenbedarf von ca. 10.000m<sup>2</sup> als Ladehof, Rangier- und Wartefläche und Mitarbeiterstellplätze. Durch eine Anpassung der geplanten Betriebsabläufe ist am Planstandort Bad Vilbel vorgesehen, die Warenauslieferung am Standort des Einrichtungshauses anzubinden. Dies wird erreicht, indem im Lager ein zusätzliches Geschoss in die Höhe gebaut wird. Statt in der Ebene werden dadurch mehr Warenbewegungen in der Vertikalen über Aufzüge erforderlich. Die damit verbunden längeren Einlager- und Kommissionierzeiten werden bewusst in Kauf genommen, ebenso die im Vergleich zu einem ebenerdigen Gebäude erhöhten Kosten z.B: durch Fahrstühle.

Zum Vergleich: Das Auslieferungslager der Firma Segmüller für die Standorte Weiterstadt und Mannheim weist eine Grundstücksfläche von etwa 45.000 m<sup>2</sup> auf.

Durch eine intensive Nutzung des Vorhabengrundstückes wird mithin der Fläschenverbrauch an andere Stelle um mindestens 25.000m<sup>2</sup>, realistisch eher 30.000m<sup>2</sup> bis 35.000m<sup>2</sup> reduziert.

Ferner ist vorgesehen ca. 40% der erforderlichen Kundenstellplätze untergeschossig zu erstellen.

Das Einrichtungshaus ist, um möglichst wenig Grundfläche in Anspruch zu nehmen, in eine Höhe von vier Geschossen geplant. Das Untergeschoss ist dabei weitgehend unter die Geländeoberkante versenkt, um der dominanten Höhenwirkung des Gebäudes zu begegnen und einen gefassten Vorplatz zu schaffen. Die Überlegung auf kleinerer Grundfläche ein Geschoss höher zu bauen, wurde verworfen. Bereits bei vier Geschossen zeigt sich, dass die Kundenfrequenz von unten nach oben in jedem Geschoss abnimmt. Dem wird in vergleichbaren Einrichtungshäusern der Firma Segmüller bereits dadurch Rechnung getragen, dass der Anteil der Verkaufsfläche an der Geschossfläche mit jedem Geschoss abnimmt. Das unterste Geschoss ist vollflächig Verkaufsfläche ohne Nebenflächen, das oberste Geschoss enthält die meisten der über das Gebäude verteilten 25% Nebenflächen. Ein weiteres Geschoss in die Höhe würde vom Kunden nicht angenommen.

Des Weiteren soll auf den geplanten Gebäuden eine hochwertige Dachbegrünung zur gezielten Diversifizierung der Flora als Baustein gegen Insektensterben errichtet werden.

Bereits im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Schleid“ wurden die Flächen des jetzt geplanten Sonstigen Sondergebietes als Gewerbegebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl von bis zu 0,6 sowie die hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen festgesetzt. Durch die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erfolgende Überplanung dieser rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiete wird im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden.

Weitere Angaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

### **Alternativenprüfung**

Der Wahl des Standortes im Quellenpark von Bad Vilbel ging seitens des Unternehmens eine mehrjährige Suche nach geeigneten Flächen in und nördlich von Frankfurt a.M. voraus.

Bereits im Gutachten zum Regionalen Einzelhandelskonzept 2006 stellt das Büro Acocella für Frankfurt einen Bedarf von weiteren 70.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Möbeleinzelhandel fest. Bis heute - 2020 - ist jedoch eine entsprechende Verkaufsflächenzunahme nicht gegeben, vgl. Wirkungsanalyse der GMA, III 4. Zugleich ergibt eine Postleitzahlenerfassung der Kunden des Segmüller Einrichtungshauses in Weiterstadt deutliche Unterschiede in der Marktdurchdringung. Aus den südlichen Teilen Frankfurts stammen erheblich mehr Kunden als aus den nördlichen Teilen Frankfurts.

Erstes wesentliches Anforderungsmerkmal bei der Standortsuche ist damit die Erreichbarkeit von den nördlichen Frankfurter Stadtteilen aus. Der zweite auf den Frankfurter Markt gerichtete Segmüller-Standort muss für den Kunden aus dem Frankfurter Norden besser, also schneller und bequemer erreichbar sein als der Segmüller-Standort Weiterstadt.

Favorisiert wurde hier vor allem das Gelände um die Golf Range Kalbach unweit des 2007 eröffneten Ikea-Hauses am Autobahnkreuz Bad Homburg. Eine Fläche zur Verlagerung des Golfplatzes und eine Sicherstellung der Finanzierung der Verlagerung waren gegeben. Nach mehreren Gesprächen erklärte jedoch die seinerzeitige Verwaltungsspitze der Stadt Frankfurt im Jahr 2009 den Golfplatz an dieser Stelle halten zu wollen.

Favorisiert wurde hier vor allem ein Gelände unweit des 2007 eröffneten Ikea-Hauses am Autobahnkreuz Bad Homburg. Die Ansiedlungspläne ließen sich jedoch durch die herrschenden Eigentumsverhältnisse der in Frage kommenden Grundstücke und durch die Verkehrerschließung nicht realisieren.

Des Weiteren wurde die Flächenverfügbarkeit innerhalb des interkommunalen Gewerbegebietes Frankfurt a.M./Maintal geprüft. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit von Seiten der Stadt Maintal sowie der Zielsetzung der Stadt Frankfurt a.M., in diesem Gewerbegebiet klassische Gewerbebetriebe anzusiedeln und keinen Einzelhandel, ist hier keine Ansiedlungsfläche für das Möbelhaus verfügbar.

Ferner wurden Konversionsflächen in Friedberg und Butzbach (ehemalige Ayers Kaserne) geprüft. Beide Standorte erwiesen sich als ungeeignet für die Ansiedlung eines Möbelhauses, da diese schon dem ersten wesentlichen Anforderungsmerkmal nicht entsprechen. Beide Standorte sind für den Kunden aus den nördlichen Frankfurter Stadtteilen nicht besser erreichbar als die Filiale Weiterstadt. Die Segmüller-Filiale Weiterstadt ist von Frankfurt Norden-West nach Routenplaner in 24 Minuten per PKW zu erreichen. Der Standort in Friedberg ist bei gleichem Routenplaner in 27 Minuten und der Standort in Butzbach in 29 Minuten zu erreichen. Eine Verbesserung des Angebotes an den Frankfurter Norden erfolgt also nicht für das Stadtgebiet, sondern allenfalls für den nördlich um Frankfurt herumgelegenen Gürtel von Kommunen. Das Ziel, das Frankfurter Stadtgebiet besser zu bedienen, würde nicht erreicht und nicht kompensiert durch den Hinzugewinn von kleineren Kommunen in Richtung Gießen.

Bei der Standortsuche waren folgende Anforderungen an die gesuchte Fläche gestellt:

- Bessere Erreichbarkeit vom nördlichen Frankfurter Stadtgebiet als der Segmüller-Standort in Weiterstadt

- Flächengröße von mindestens 60.000m<sup>2</sup>, sofern eine weitere Fläche mit 25.000m<sup>2</sup> zur Warenabholung für den Kunden unmittelbar benachbart zur Verfügung steht.
- Eine hinreichende Anbindung an das Straßenverkehrsnetz für den Kunden von heute, der noch auto-orientiert ist.
- Eine hinreichende Anbindung an den ÖPNV, der eine gute Erreichbarkeit auch bei einer künftigen Abkehr des Kunden vom Auto gewährleistet.
- Vereinbarkeit des Standortes mit RegFNP und LEP

Diese Kriterien werden vom Planstandort erfüllt, vorausgesetzt, dem hier beantragten Zielabweichungsantrag wird entsprochen und eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Der Standort in Bad Vilbel ist mit dem PKW von Frankfurt Norden-West binnen 14 Minuten erreichbar und über die Bahnlinie Linie 6 optimal an den ÖPNV angebunden.

Die Fläche ist hinreichend groß und an den Straßenverkehr gut angebunden.

Bei der Suche nach alternativen Standorten, hat die Firma Segmüller

- beim Wirtschaftsdezernenten der Stadt Frankfurt a.M. angefragt mit dem Ergebnis, dass im Stadtgebiet der Stadt Frankfurt a.M. keine Flächen zur Verfügung stehen.
- Darüber hinaus wurden diverse Abstimmungsgespräche zur Standortsuche mit dem Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main geführt, leider ohne positives Ergebnis.
- Weiters wurde das Gespräch mit dem Regierungspräsidium Darmstadt geführt.
- Es wurden große Maklerbüros mit der Suche betraut.
- Die Firma Segmüller hat durch eigene Mitarbeiter über Luftbilder (google earth), Auswertung der Beikarte 1 zum geltenden RegFNP und ständige Überwachung der einschlägigen Immobiliensuchportale nach möglichen Flächen gesucht.

Die Suche hat keine weiteren verwertbaren Ergebnisse gebracht.

Mit der im derzeit planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ bietet sich hinsichtlich der geplanten Unternehmensansiedlung eine ausreichend dimensionierte, zusammenhängende Baufläche, die sowohl von ihrer Lage als auch grundsätzlich erschließungstechnisch den notwendigen Anforderungen des Möbelmarktes entspricht.

Im Stadtgebiet von Bad Vilbel befinden sich darüber hinaus keine weiteren Flächen, die in Bezug auf die erforderliche Größe und den erforderlichen Grundstückszuschnitt ebenso wie auf die verkehrliche Anbindung, die notwendigen planerischen Anforderungen erfüllen. Eine Überprüfung von Standortalternativen im Stadtgebiet ist daher nicht möglich.

Die durchgeführte Alternativenprüfung hat ergeben, dass der Standort innerhalb des Quellenparks der Stadt Bad Vilbel als einziger überhaupt möglicher Standort im nördlichen Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main zu betrachten ist.

### **Positive Wirkungseffekte / Notwendigkeit des Vorhabens**

Der für die Ansiedlung des Möbelhauses vorgesehene Standort im Gewerbegebiet Quellenpark verfügt, wenngleich in dezentraler Lage außerhalb der bestehenden Einzelhandelslagen, über positive Standortfaktoren, die dem weiterhin bestehenden Zusatzbedarf an

Verkaufsflächen im Möbelvollsortimentsbereich im Raum des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gerecht werden. Der Standort ist durch die unmittelbare Nähe zur B 3 und zum Bahnhof Bad Vilbel mit Anschluss an die Regionalbahn und die S-Bahn-Linie S 6 von Frankfurt a.M. nach Friedberg verkehrsgünstig gelegen und weist auch die notwendige Einsehbarkeit auf das Gelände aus. Es ist ein ausreichendes Flächenangebot für das geplante Möbelhaus und die notwendigen dazugehörigen Stellplätze vorhanden; stadträumliche, funktionale Einschränkungen durch angrenzende bauliche Nutzungen sind nicht vorhanden. Darüber hinaus ist der vorgesehene Standort durch die bereits ausgebauten Knotenpunkte an der L 3008 verkehrlich erschlossen. Bezogen auf die Realisierbarkeit des Vorhabens ist die Fläche als einziger überhaupt möglicher Standort im nördlichen Verbandsgebiet zu betrachten.

Mit der Ansiedlung des Vorhabens erfährt die städtische Wirtschaftskraft von Bad Vilbel eine weitere Stärkung und Diversifikation. Darüber hinaus stellen sich durch die geplante Schaffung von 630 neuen Arbeitsplätzen sowie von bis zu 60 Lehrstellen positive Effekte für den städtischen Arbeits- und Ausbildungsmarkt ein, die weiterhin den bestehenden Pendlerdruck in Richtung Frankfurt a.M. mindern können.

Für das Möbelhaus kann von einem Wirkungsbereich in einem Einzugsgebiet von bis zu 45 Minuten Fahrtzeit ausgegangen werden. In diesem Einzugsbereich leben derzeit ca. 2,4 Mio. Einwohner. Der Bereich ist damit deutlich größer als das durchschnittliche Einzugsgebiet des Bad Vilbeler Einzelhandels, insbesondere das der Innenstadt. Hier liegen wesentliche Voraussetzungen für positive Abstrahleffekte auf die Bad Vilbeler Innenstadt, die unter anderem mit ihren Burgfestspielen als überregionaler Kulturstandort eine wichtige Rolle spielt. Diese Abstrahleffekte können durch gezieltes Stadtmarketing intensiviert werden. Möglichkeiten bestehen z.B. durch die als „Arena“ geplante Aktionsfläche im Eingangsbereich des Möbelhauses, die von örtlichen Einzelhändlern, Dienstleistern oder Direktvermarktern genutzt werden kann und auf der innenstadtbezogene Aktionen stattfinden können. Weitere Möglichkeiten bestehen darin, bei großen städtischen Veranstaltungen die Stellplatzflächen des Möbelhauses als dezentrale Besucherparkplätze mit Shuttle-Verbindungen in die Innenstadt zu nutzen. Weitere Konzepte der gegenseitigen positiven Verstärkung sollen in Zusammenarbeit mit dem Möbelhaus, dem städtischen Gewerbeverband und dem Stadtmarketingverein von Bad Vilbel erarbeitet werden.

## 7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Das Planungsgebiet weist nahezu keine Baum- und Strauchstrukturen auf durch deren Erhaltung und Integration in die Bebauungsplanung sich unter bioklimatisch lufthygienischen Gesichtspunkten ein für den Menschen angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen lassen würde. Von daher ist die primäre Zielsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes für das Gesamtgebiet Schleid (im Zusammenhang mit dem Gebiet Krebschere) umfangreiche Grünstrukturen aufzubauen. Sie sollen vor allem folgende Funktionen im Naturhaushalt bzw. im Umfeld der hier lebenden und arbeitenden Menschen übernehmen:

- Bioklimatisch-lufthygienische Gunstwirkungen,
- Verzögerung und Verringerung des Oberflächenabflusses,
- vielfältiger Lebensraum für Fauna und Flora sowie Belebung und Verschönerung des Siedlungsbildes

Daraus folgt im Einzelnen: Zur Entlastung lokalklimatischer Beeinträchtigungen bzw. aus bioklimatisch-lufthygienischen Gründen sollen Stellplatz- und Dachbegrünungen sowie flächige Gehölzpflanzungen am Rande des Baugebietes erfolgen. Diese tragen durch Verminderung der Temperatur und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die

Dachbegrünung belebt als naturnaher Blickfang den optisch-ästhetischen Eindruck der Baulichkeiten; sie dient ferner der Regenwasserrückhaltung und der Verbesserung kleinräumiger Strahlungsverhältnisse und bietet schließlich auch Lebensraum für Flora und Fauna.

Alle nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Baugebietes sind aus klimatischer Sicht so zu gestalten, dass Baum- und Strauchgruppen im Wechsel mit Rasen- und Wiesenflächen angelegt werden. Die so erzeugte Beschattung von Teilbereichen am Tage in Verbindung mit nächtlicher Wärmeabstrahlung über den Rasenflächen bewirkt eine Kaltluftproduktion und kleinräumig wirksame, thermisch induzierte Luftzirkulationen, die sich positiv auf das Kleinklima des Planungsgebietes auswirken. Darüber hinaus sind Tiefgaragen erd- oder substratüberdeckt herzustellen, so dass auch hier eine ansprechende Begrünung erfolgen kann.

Befestigte Flächen wie Fuß-, Fahr- und Pkw-Stellplätze sollen so dicht als möglich mit großkronigen Bäumen überstellt werden. Das Aufheizen dieser Flächen wird so vermindert und das Kleinklima positiv beeinflusst. Der Versiegelungsgrad der Flächen soll so gering wie möglich gehalten werden; Wege, Plätze und dergleichen sind daher versickerungsfähig herzustellen.

Von herausragender Bedeutung für das Grünkonzept ist die zentrale Parkanlage, die das Gebiet von Nord nach Süd auf einer Breite von ca. 80 m durchschneidet. Dieser Park soll sozusagen zur Identifikationszone und zum Dreh- und Angelpunkt der Naherholung und Regeneration für die Menschen in diesem Stadtgebiet werden. Zugleich aber wird er auch eine überörtliche Vernetzungsfunktion einnehmen, ebenso wie über dieses grüne Band, das sich bis in die offene Landschaft erstreckt, die Translokation sogar für flugunfähige Organismen gewährleistet bleibt, was unter zoologischen Gesichtspunkten von großer Bedeutung ist. Insbesondere die Kinder der nahegelegenen Wohngebiete sollen in diesem Park Spiel- und Sportmöglichkeiten erhalten, die noch genügend Raum lassen für ihre eigene Kreativität und Phantasie.

Innerhalb der Parkanlage soll das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser von vollversiegelten Bereichen einer zentralen, offenen und naturnahen Versickerung/Verdunstung zugeführt werden, um auf diese Weise weitgehend zu vermeiden, dass dem Naturraum durch die Überbauung und Versiegelung Niederschlagswasser entzogen wird.

Hinsichtlich der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine Bilanzierung nach Kompensationsverordnung durchgeführt und dabei der derzeit rechtskräftige Planungszustand (2004) mit der vorliegenden 5. Änderung verglichen. Zudem erfolgt hinsichtlich des Eingriffs in das Landschaftsbild eine Landschaftsbildanalyse.

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die geplante Ansiedlung des Möbelhauses und die vorgesehenen Verkaufsflächen erfordern die planungsrechtliche Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes SO nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Um anderweitige Nutzungen mit Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auszuschließen (z.B. Lebensmittel-Großmärkte etc.), wird als Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ festgesetzt. Zulässig ist ausschließlich die Errichtung von großflächigem Möbele Einzelhandel. Zudem erfolgt auf der Grundlage des geplanten Vorhabens die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze pro Grundstück wie folgt:

• Möbelkernsortiment:	41.400 m <sup>2</sup>
• Teppiche:	1.600 m <sup>2</sup>
• Lampen und Leuchten:	800 m <sup>2</sup>
• Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente:	400 m <sup>2</sup>
• zentrenrelevante Sortimente insgesamt max.: davon:	800 m <sup>2</sup>
○ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunst:	max. 500 m <sup>2</sup>
○ Heimtextilien:	max. 500 m <sup>2</sup>
○ Babyartikel:	max. 500 m <sup>2</sup>
○ Sonstige zentrenrelevante Sortimente:	max. 250 m <sup>2</sup>
• Maximal zulässige Verkaufsfläche Gesamt:	45.000 m <sup>2</sup>

**Tabelle 1: Maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenzen**

Ferner werden Nutzungen zugelassen, die mit dem großflächigen Möbeleinzelhandels in einem funktionalen Zusammenhang stehen und/oder als untergeordnete Nutzungen im Rahmen des geplanten Vorhabens erforderlich sind. Dies sind Lagerflächen, Flächen für Warenauslieferung, Büro- und Verwaltungsflächen, Flächen für gastronomische Einrichtungen, Technik-, Service- und sonstige Nebenflächen.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet.

Für das Sonstige Sondergebiet SO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, um zu erreichen, dass die geplante Bebauung in die Höhe und nicht in die Breite entwickelt wird. Durch diese Festsetzung wird die zulässige Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete von 0,8 unterschritten. Als Baumassenzahl (BMZ) wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dadurch soll eine verträgliche städtebauliche Dichte innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden, die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht wird.

Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu steuern, werden für das Sonstige Sondergebiet SO baufensterbezogen maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind aus dem Freiflächenplan für das Vorhaben abgeleitet. Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 121,00 m ü. NN festgesetzt. Die bestehenden Geländehöhen der geplanten Bauflächen betragen zwischen ca. 129,00 m ü. NN und 117,00 m ü. NN. Das Gelände fällt dabei von der westlichen Plangebietsgrenze parallel zur Bundesstraße B 3 zum zentralen Park sowie zur Landesstraße L 3008 hin ab. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen bemessen sich anhand der Oberkante der Gebäude (oberer Bezugspunkt).

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen können durch Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen durch eine Einhausung der Gebäudetechnik auf bis zu 35 % der überbaubaren Grundfläche um max. 5,00 m überschritten werden. Aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen einer kleinteiligen Fernwirkung müssen die Überschreitungen allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

Durch diese erörterten Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Baumassenzahl und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig festgelegt.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	Erreichbare Grundfläche	BMZ
<b>Sonstiges Sondergebiet SO</b>	<b>106.404 m<sup>2</sup></b>	<b>79,3 %</b>	<b>0,6</b>	<b>63.842 m<sup>2</sup></b>	<b>10,0</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	445 m <sup>2</sup>	3,3 %	/	/	/
Fußgänger- und Radwegbereich	605 m <sup>2</sup>	4,5 %	/	/	/
<b>Straßenverkehrsfläche gesamt</b>	<b>1.050 m<sup>2</sup></b>	<b>0,8 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
Öffentliche Grünfläche	19.945 m <sup>2</sup>	14,9 %	/	/	/
Private Grünfläche	3.580 m <sup>2</sup>	2,6 %	/	/	/
<b>Grünfläche Gesamt</b>	<b>23.525 m<sup>2</sup></b>	<b>17,5 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>35 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</b>	<b>3.134 m<sup>2</sup></b>	<b>2,3 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Summe</b>	<b>134.148 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>0,6</b>	<b>63.842 m<sup>2</sup></b>	<b>10,0</b>

Tabelle 2: Flächenbilanz

### 8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### 8.3.1 Bauweise

In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist die Festsetzung der Bauweise aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Hier gelten die Vorschriften der HBO hinsichtlich der Abstände, die von Grenzen oder anderen Bauwerken einzuhalten sind.

#### 8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen beziehen sich auf den Freiflächenplan des Vorhabens und sind großzügig gestaltet, um im Hinblick auf die Realisierung der Planung eine architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

#### 8.4 Mindestgröße des Baugrundstücks

Die Mindestgröße des Baugrundstücks innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO beträgt 105.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht dem geplanten Vorhaben. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die für das Plangebiet festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen, die lediglich grundstücksbezogen festgesetzt werden können, eingehalten werden.

#### 8.5 Oberirdische und unterirdische Stellplätze, Garagen und Carports

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO ist die Errichtung oberirdischer und unterirdischer Stellplätze in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch soll die flexible Anordnung von oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO ermöglicht

werden. Geplant ist die Errichtung von bis zu 1.564 Stellplätzen, teilweise in Form unterirdischer Geschosse.

Die Errichtung von oberirdischen Carports und Garagen soll prinzipiell den baulichen Anlagen zugeordnet werden und ist daher nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Festsetzung B12.1). In diesen Flächen ist die Errichtung oberirdischer und unterirdischer Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig. Diese Flächen betreffen die Bauverbotszonen der Bundesstraße B 3 sowie der Landesstraße L 3008, die sich auf eine Fläche von 20,0 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, beziehen.

## **8.6 Straßenverkehrsflächen**

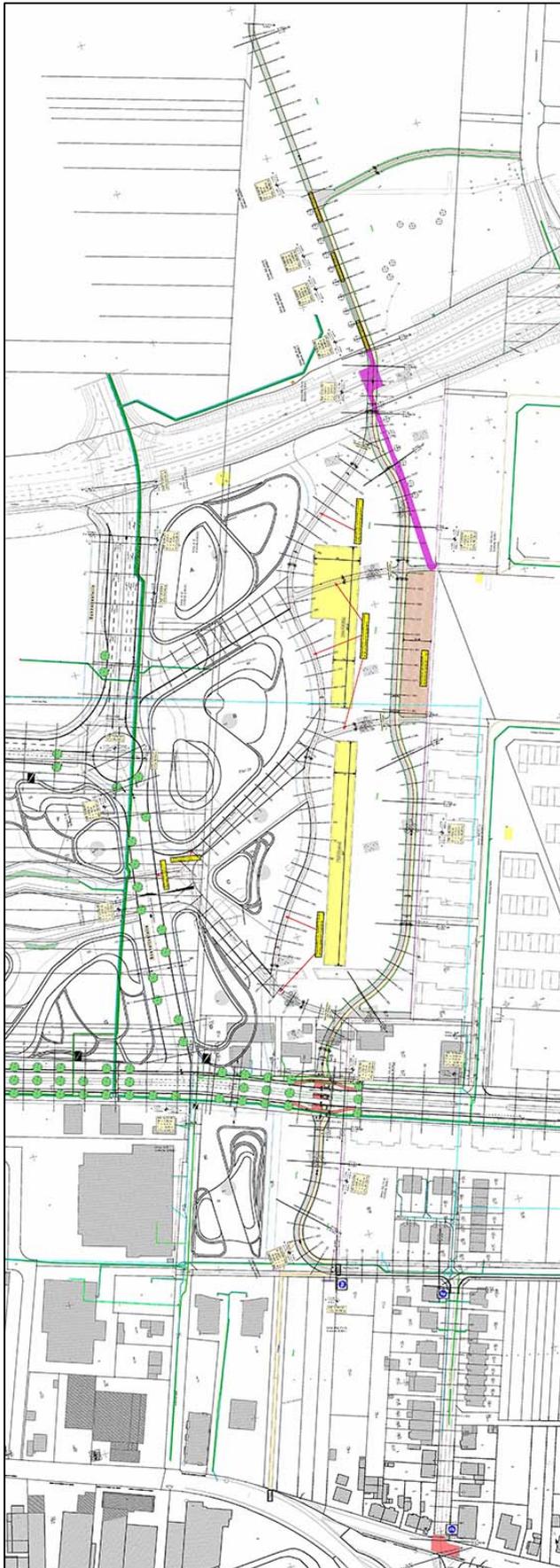
Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 3 sowie zum Bahnhof von Bad Vilbel ist die erschließungstechnische Grundvoraussetzung für eine gute Erreichbarkeit mit KFZ, ÖPNV, Fahrrad, zu Fuß und zukünftigen Fortbewegungsmitteln.

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über einen bereits hergestellten Anschluss an die Nordumgehung L 3008 und weiter an die Bundesstraße B 3. Dieser Anschluss wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und sichert somit die Erschließung Plangebietes.

Die im Bebauungsplan im Bereich der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radwegbereich dient der gebietsübergreifenden Erschließung für Fußgänger und Radfahrer. Eine in Nord-Süd-Richtung durchgängige Fuß- und Radwegebeziehung verbindet dabei über die Landschaftsbrücke der Nordumgehung hinweg das Plangebiet mit den südlich der Nordumgehung gelegenen Siedlungsflächen und dem südlich angrenzenden Stadtgebiet (siehe Abbildung 17).

Der in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg südlich angrenzend an das Plangebiet verbindet das Plangebiet mit den östlich der öffentlichen Grünfläche befindlichen Wohnbauflächen und vernetzt beide Gebiete miteinander (siehe Abbildung 17).

Um die geordnete Erschließung des Plangebietes sicherzustellen, werden im Einfahrtsbereich des Baugebietes sowie entlang der Nordumgehung L 3008 planzeichnerisch Bereiche festgesetzt, in denen keine Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den Baugrundstücken erfolgen dürfen.



**Abbildung 17: Fuß- und Radwegeverbindung von Nord nach Süd innerhalb des zentralen Parks (Quelle: IMB Plan, Hanau)**

### 8.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird für den Bau einer Übergabestation für Strom eine Fläche von 5,0 m x 7,0 m als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

### 8.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird eine Fläche zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Sonstigen Sondergebiet festgesetzt. Geplant ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (siehe Abbildung 18), welches das Niederschlagswasser von Dachflächen des Sonstigen Sondergebietes aufnehmen soll. Die Fläche wird mit einem Überlauf versehen, von wo aus bei starken Regenfällen überschüssiges Niederschlagswasser in das städtische Kanalnetz eingeleitet wird. Da es sich bei dem Regenrückhaltebecken um eine technische Anlage handelt, muss dieses aus Haftungsgründen eingezäunt werden.

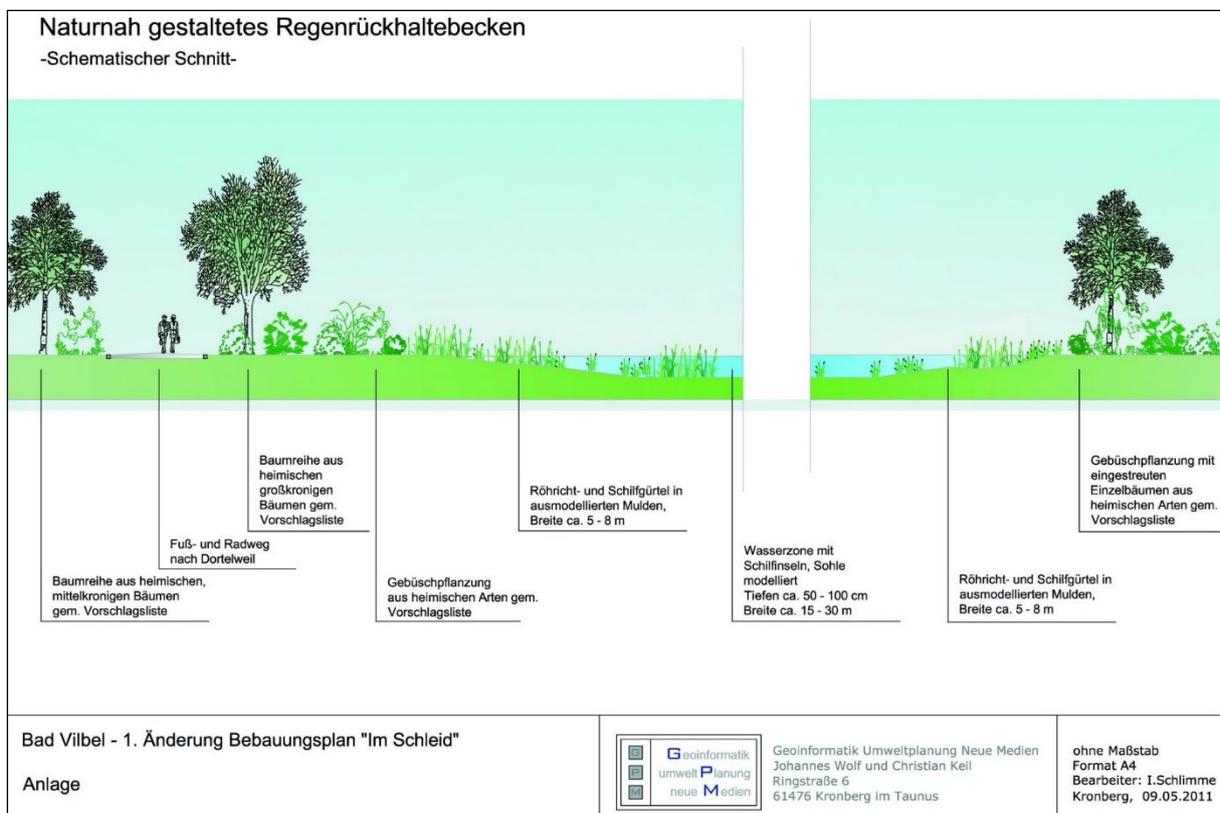


Abbildung 18: Schemaschnitt Regenrückhaltebecken

### 8.9 Grünflächen

Das Plangebiet wird durch eine sehr großzügige öffentliche und private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) eingerahmt. Hierzu zählen Straßenbegleitgrün (Landschaftsgestaltungszone 1), Feldgehölzpflanzungen (Landschaftsgestaltungszonen 2 und 5), Streuobst (Landschaftsgestaltungszone 3) sowie die Parkanlage mit Regenrückhaltebecken. Die Parkanlage setzt sich bis zur Nordumgehung und darüber hinaus nach Süden (Gebiet Krebschere) fort.

Wie in Kapitel E7.2 bereits ausgeführt, soll insbesondere die Parkanlage der Entwicklung von flächenhaften Biotopen und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur im Sinne der barrierefreien Vernetzung des Stadtgebietes mit dem Umland dienen. Fuß- und Radwege

sollen hier die Erreichbarkeit der offenen Landschaft für die Erholungssuchenden gewährleisten und stellen eine durchgängige Verbindung bis nach Dortelweil-West dar. Für Kinder sollen hier durch Geländemodellierung je nach Alter Spielflächen in naturnaher Umgebung entstehen, die teilweise von Ihnen selbst gestaltet werden. Im Park sind aber auch große Grünlandflächen geplant, die einerseits intensiv gepflegt werden, um als Bolzflächen oder als Liege- bzw. Festwiesen zu fungieren. Andererseits sollen aber auch Extensivrasenflächen zur biologisch-ökologischen Bereicherung des Lebensraumes entwickelt werden.

Insgesamt wird die Anlage eines vielfältigen Mosaiks aus Grünstrukturen angestrebt, die sowohl den Menschen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten als auch Tieren und Pflanzen unterschiedliche Lebensraumfunktionen bietet.

### **8.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sollen alle Stellplatzanlagen mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden. Zusätzlich werden die Oberflächenwasser von vollversiegelten Bereichen des Sondergebietes einer zentralen, offenen und naturnahen Versickerung/Verdunstungsfläche (LGZ 4) in der benachbarten Parkanlage zugeführt werden, um auf diese Weise weitgehend zu vermeiden, dass dem Naturraum durch die Überbauung und Versiegelung Niederschlagswasser entzogen wird.

Ebenfalls aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen die Dachflächen des Sonstigen Sondergebietes zu 100% extensiv begrünt werden.

Schließlich ist für alle Tiefgaragen eine Erd- bzw. Substratüberdeckung von mindestens 80 cm vorgesehen, um auf diese Weise auch auf diesen Flächen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit ihren vielfältigen bioklimatischen, ökologischen und siedlungsästhetischen Funktionen zu ermöglichen.

Durch eine Vielzahl von Planeinträgen großkroniger Bäume I Wuchsordnung, deren Pflanzgröße im Zuge der 5. Änderung im Sinne einer Erhöhung der ökologischen und landschaftsbildbezogenen Funktionen von 16/18 auf 20/25 angehoben wird, sollen die städtebaulichen Grundideen und Leitlinien auch im Zuge der Grünordnung nachgezeichnet und betont werden.

Im Bebauungsplan wird im Hinblick auf die Nordumgehung eine Flächenkategorie bezüglich der straßenbegleitenden Pflanzungen planungsrechtlich ausgewiesen (Landschaftsgestaltungszone 1). Sie dient vor allem der gestalterischen Integration der Trasse in ihrem innerörtlichen Verlauf und ihrer besseren Einbindung in die angrenzende Landschaft.

Neben der Parkanlage dienen auch die festgesetzten Feldgehölz- und Streuobstpflanzung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Aufwertung der strukturarmen Umgebung.

### **8.11 Vorkehrungen gegen Gewerbelärm**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch die Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, eine schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ zur Festlegung der Emissionskontingentierung für die Gewerbegebietsflächen durchgeführt.<sup>a</sup> Auf der Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung werden für das Sonstige Sondergebiet Emissionskontingente nach der DIN 45691 festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das Plangebiet soll vollständig als Sondergebiet festgesetzt werden. Gemäß den Berechnungsergebnissen [...] ergeben sich für die Sondergebietsfläche Emissionskontingente für den Tag bzw. für die Nacht in Höhe von

$$L_{EK,Tag/Nacht} = 63 / 48 \text{ dB(A)/m}^2.$$

Unter Berücksichtigung der genannten Emissionskontingente sowie der schalltechnischen Vorbelastung aus umliegenden Gebieten, werden die jeweils gültigen Planwerte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten [...].

Für eine Festsetzung im Bebauungsplan eignet sich nachfolgender Formulierungsvorschlag:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$$L_{EK,SO,Tag/Nacht} = 63 / 48 \text{ dB(A)/m}^2. \text{“}^b$$

## 8.12 Sonstige Festsetzungen

### 8.12.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Dargestellt sind die nach den derzeit gültigen Straßengesetzen (§ 9 Abs. 1 FStrG und § 23 Abs. 1 HStrG) einzuhaltenden Bauverbotszonen von 20,0 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 3008 und der Bundesstraße B 3. In diesen Zonen sind Nebenanlagen, oberirdische und unterirdische Stellplätze, Carports und Garagen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen.

### 8.12.2 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungs-, hier im Besonderen Telefonleitungen dürfen im gesamten Planungsgebiet, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers, nur unterirdisch verlegt und geführt werden. Jedwede oberirdische Führung von Versorgungsleitungen widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer räumlich geordneten und auf einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung aufbauenden Stadtgestalt. Dies gilt für die Leitungen an sich ebenso wie für die dafür notwendigen Masten. Des Weiteren erschwert eine oberirdische Leitungsführung die zentrale landschaftsplanerische Zielsetzung, im Geltungsbereich umfangreiche Grünstrukturen aufzubauen, da der Luftraum für die Leitungen freigehalten werden müsste. Durch die zwangsläufig flächenhafte Ausdehnung eines oberirdischen Versorgungsnetzes wird die Umsetzung eines zusammenhängenden Freiflächen- und Landschaftsgestaltungskonzeptes als stadtplanerische Grundlage der Gebietsentwicklung nahezu unmöglich gemacht

### 8.12.3 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In dem Sonstigen Sondergebiet SO werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der OVAG Netz AG für die bestehenden 20 kV-Kabel sowie Wasser- und Gasleitungen festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und die OVAG Netz AG die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen. Insbesondere bei der Parkgestaltung sowie bei der Anlage der übrigen Landschaftsgestaltungszonen muss auf die bestehenden Kabel und Leitungen Rücksicht genommen werden.

## 9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 3 Abs. 6 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vom 18.06.2019 ist je 5 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen unmittelbar angrenzend an einen Stellplatz ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können. Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszustatten, damit jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil D1 Hinweise).

### 9.2 Werbeanlagen

Auf Anregung von Hessen Mobil wird festgesetzt, dass Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 3 und der Landesstraße L 3008 (40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Rechtsgrundlagen: §§ 4 und 9 Abs. 6 FStrG, §§ 23 und 47 HStrG)) nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Des Weiteren sind innerhalb der Baubeschränkungszone Aufschüttungen für Werbeanlagen nicht zulässig.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Überdeckung durch Werbeanlagen bis maximal 20 % der Fassadenfläche zulässig ist. Überdachwerbeanlagen und Pylonen sind unzulässig. Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 8,00 m zulässig. Fahnen sind bis zu einer Größe von 1,50 m x 4,00 m zulässig und ausschließlich senkrecht anzubringen. Des Weiteren sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende Werbeanlagen zulässig. Eine Beleuchtung mit Wechselschaltung oder mit unverdeckten Leuchtmitteln ist unzulässig. Werbeanlagen in Signalfarben sind ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen.

## 10 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Situation ist im Bereich der geplanten Ansiedlung weitgehend unverändert. Das Gebiet „Im Schleid“ und die südlich angrenzende „Krebsschere“ sind faunistisch sehr gut untersucht, da in den letzten Jahren eine Vielzahl an Planänderungen durchgeführt worden sind und die faunistischen Bestandserfassungen im Gebiet ständig aktualisiert wurden. Die weitläufigen Ackerflächen besitzen eine hohe Funktion als Nahrungshabitat für Greifvögel, Reiher und Rabenvögel sowie Säugetiere (Fuchs). Die randlichen Ruderalfluren besitzen wichtige Funktionen als Brut-, Nahrungs- und Deckungsraum für Feldflurarten wie Rebhuhn, Feldlerche und Feldhase. Durch ihren Samenreichtum bieten die krautigen Pflanzen Nahrung für viele weitere Vogelarten, wie z.B. den Distelfink und den Feldsperling. Das Gebiet wird zudem sporadisch als Jagdhabitat einzelner Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse genutzt. Das frühere Feldhamstervorkommen im Gebiet gilt als erloschen. Auf Grund fehlender Lebensräume wurden im Plangebiet keine Amphibien festgestellt. Im südöstlichen Bereich des Gebietes „Im Schleid“ wurden in Randbereichen Zauneidechsen nachgewiesen, welche inzwischen umgesiedelt wurden. Für den Bereich der vorliegenden Änderung ist ein Vorkommen jedoch nicht wahrscheinlich. Zuletzt wurde 2018 eine Erfassung von Rebhühnern

durchgeführt, die sich im Bereich der Grünbrücke und den nördlich angrenzenden Ackerflächen aufhielten. Auch hier wurden inzwischen Ersatzbiotope auf der Westseite der B 3 geschaffen. Zudem läuft seit dem Jahr 2018 ein dreijähriges Monitoring der Rebhuhn- und Feldlerchenbestände im gesamten Bebauungsplangebiet „Im Schleid“. Außerdem wurden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für diese beiden Vogelarten erarbeitet, um die durch den Hesttag zu erwartenden Störungen auf der Fläche zu minimieren bzw. auszugleichen.

Unabhängig davon wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans umfangreiche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, welche einer Vielzahl von Tierarten (auch besonders geschützten Arten) entgegenkommen. Die Landschaftsbrücke, die eine barrierefreie Verbindung in die offene Landschaft selbst für flugunfähige Arten ermöglicht, in Verbindung mit der - noch zu realisierenden - großflächigen naturnahen Parklandschaft, die durch eine große Wasserfläche noch zusätzlich ökologisch bereichert wird, gewährleistet nicht nur den Fortbestand der vorkommenden Tierpopulationen sondern sogar eine Verbesserung von deren Habitaten. Feldgehölzpflanzungen sowie die Neuanlage von Streuobstwiesen bilden weitere strukturanreichende Elemente. Zusätzlich wurden in anderen Gemarkungsteilen von Bad Vilbel weitere Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Von Bedeutung ist auch die im Sonstigen Sondergebiet festgesetzte extensive Dachbegrünung, welche nicht nur Insekten Lebensraum bietet, sondern auch für verschiedene Vogelarten als Nahrungs- und sogar als Bruthabitat dient.

Auch hat die Stadt Bad Vilbel mit Beginn der baulichen Realisierung im Gebiet Schleid/Krebschere eine ökologische Baubegleitung eingerichtet, um so sicherzustellen, dass bei den Arbeiten keine Tiere getötet und eventuell aufgefundene streng geschützte Arten oder nach EU-Recht geschützte Arten in Absprache mit der UNB umgesiedelt werden. Die ökologische Baubegleitung ist das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht vorauszusehende Probleme zu bewältigen.

## 11 Zusatzbewertung Landschaftsbild

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien (GPM), Kronberg, eine Zusatzbewertung Landschaftsbild erarbeitet.<sup>c</sup> Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Der Eingriff in das Landschaftsbild durch das geplante Möbelhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schleid“ wurde innerhalb eines maximalen Radius von 5.000 m (Entfernung zum Eingriffsort) untersucht. Ausgeschlossen von der Analyse sind Flächen, von denen aufgrund topografischer oder baulich-räumlicher Gegebenheiten der Eingriff nicht zu sehen sein wird (Verschattungsbereiche).*

*Im genannten Radius finden sich mehrere Landschaftstypen mit unterschiedlicher Vorbelastung und Empfindlichkeit (E). Neben der ohnehin existierenden Belastung des Landschaftsbilds durch intensive Landwirtschaft sind die häufigsten Vorbelastungen das Vorhandensein nicht landschaftsangepasster, baulicher Elemente (Freileitungstrassen, stark befahrene Straßen, Bahnlinie etc.).*

*Die Intensität des Eingriffs (I) wird zum einen an der baulichen Ausdehnung (Gebäudehöhe bis 28 m, Ausdehnung bis 220 m), zum anderen an der Charakteristik gemessen. Hier wurde die Einstufung in „landnutzungsuntypische Einzelbauwerke“ mit Abschlägen für die geplante Eingrünung sowie Dachbegrünung des Gebäudes sowie Aufschlägen für dessen Signalwirkung vorgenommen.*

*Der Untersuchungsraum besteht zu etwa 44 % aus dem Landschaftstyp 2 d.h. „Feldlandschaft ohne naturraumtypische Eigenart mit ausschließlich intensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung ohne gliedernde Landschaftsstrukturen.“*

*Die Fläche für geschlossene Siedlungs- und Gewerbegebiete (Landschaftstyp 0) beträgt etwa 11 %, die übrige Fläche teilen sich innerörtliche (Landschaftstyp 1) und siedlungsnah (Landschaftstyp 3) Grünräume. Weiter sind die Landschaftstypen 4 bis 6 und 8 (ausgewiesenes Naturschutzgebiet) zu finden*

*Insgesamt betrachtet stellt das geplante Möbelhaus aufgrund der bestehenden Vorbelastrungen des Landschaftsbildes im Untersuchungsraum sowie der beabsichtigten Eingrünung des Eingriffsraums eine mittlere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.*

*Einzig die Breite des Hauptgebäudes und das Eingangsportal haben eine im Untersuchungsraum sichtbare, mit zunehmender Entfernung jedoch abnehmende Signalwirkung. Das Fehlen von Schornsteinen o.ä. sowie die beabsichtigte Eingrünung mildern die Wahrnehmbarkeit und Intensität des Eingriffs ab.“<sup>d</sup>*

## 12 Lokalklimatische Bewertung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien (GPM), Kronberg, eine Bewertung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unter lokalklimatischen Gesichtspunkten erstellt.<sup>e</sup> Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Eine Abschätzung der Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet ‚Im Schleid‘ unter Berücksichtigung der Bad Vilbeler Gegebenheiten kommt zu dem Ergebnis, dass die landschaftsplanerische Realisierung bei der angestrebten Änderung des Bebauungsplans für die Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen entscheidend ist. Dies gilt auch in Hinblick darauf, dass nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan das betrachtete Gebiet bereits jetzt als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Während die geplante großräumige Parkanlage mit naturnah gestaltetem Wasserrückhaltebecken sowie die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen für sich genommen möglicherweise sogar zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen können, ist die zu erwartende Zunahme von Kraftfahrzeugen (und damit Luftschadstoffen) im Plangebiet ins Kalkül zu ziehen. Bei konsequenter Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen sollten in der Kernstadt Bad Vilbels allenfalls geringe lokalklimatische Auswirkungen zu verzeichnen sein. Mit einer Abschwächung der thermisch induzierten Luftströmung aus Nordwest im Bereich der Bad Vilbeler Kernstadt bei autochthonen Wetterlagen ist nicht zu rechnen.“<sup>f</sup>*

## 13 Verkehr

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro IMB-Plan, Hanau, eine Verkehrsuntersuchung erstellt.<sup>g</sup> Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die Stadt Bad Vilbel plant über die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“, den Standort unmittelbar nördlich bzw. östlich der regionalen Verkehrsachsen L 3008 und B 3 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ auszuweisen [...]. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits ausgebauten, signalgeregelten Kreuzungsbereich „L 3008 / Gottlieb-Daimler-Allee / Robert-Bosch-Allee“ (KP-4n) und die hier angrenzende teilplanfreie Schnittstelle zur B 3 (KP-2n und KP-3n).*

*Grundsätzlich kann bei der vorliegenden Planung weiterhin auf die Verkehrsuntersuchung vom September 2018 [zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“]*

zurückgegriffen werden, in der nicht nur die gesamte Verkehrssituation weiträumig analysiert, sondern auch alle bekannten Entwicklungspotenziale in und um Bad Vilbel, einschließlich des vorliegenden Planungsraums [...], berücksichtigt wurden.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen gemäß dem HBS 2015 zeigen, insbesondere für den Übergang zur B 3 und das weiterführende Verkehrsnetz, auch weiterhin „befriedigende“ Verkehrsabläufe (QSV = C). Und dies nicht nur für den Normalwerktag, sondern auch in den zu erwartenden Spitzenzeiten des Möbelmarktes am Freitag und Samstag.

Sie zeigen zudem, dass die gesonderten Fahrstreifen auf der L 3008 in der Zufahrt zum Möbelmarkt ausreichende Längen aufweisen, um den zu erwartenden Rückstau aufnehmen zu können. Es ist jedoch aus verkehrstechnischer Sicht zu empfehlen, die wegweisende Beschilderung von der B 3, aus südliche Richtung kommend, zu ergänzen und eindeutig zu gestalten. Auf der Rampe führen zwei Fahrstreifen in östliche Richtung zum Plangebiet. Um unnötige und ggf. unsichere Verflechtungsvorgänge auf der eben falls mehrspurigen L 3008 zu vermeiden, sollten die Marktkunden und -besucher auf der westlichen Spur geführt werden. Dies kann bspw. durch Über-Kopf-Wegweiser spurgenaue verdeutlicht werden.

Zusammenfassend zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung auch für die aktuelle Planung und damit für den Bebauungsplan „Im Schleid“ (5. Änderung) [sowie die Stadt Bad Vilbel insgesamt unter Berücksichtigung aller bekannten Entwicklungspotenziale in und um Bad Vilbel] künftig gewährleistet und gesichert bleibt.<sup>4h</sup>

## 14 Ver- und Entsorgung

### 14.1 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet kann die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den geforderten Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die Öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung stellen. Im konkreten Fall sind dies mindestens 196 m<sup>3</sup>/h = 3200 l/Min. bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

### 14.2 Trinkwasserversorgung

Der gesicherte Nachweis der Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH wie im Folgenden dargestellt:

#### Verbrauchsmengen der Gesamtstadt

2014:	2.123.146 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.817 m <sup>3</sup> /d
2015:	2.179.781 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.972 m <sup>3</sup> /d
2016:	2.113.877 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.776 m <sup>3</sup> /d
2017:	2.163.238 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.927 m <sup>3</sup> /d

#### Bedarfsdeckung heute

2017:	1.898.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.200 m <sup>3</sup> /d	Lieferung OVAG
	69.350 m <sup>3</sup> /a	d.s.	190 m <sup>3</sup> /d	Lieferung Zweckverband
	195.900 m <sup>3</sup> /a	d.s.	537 m <sup>3</sup> /d	Eigenförderung

**Zusätzliche künftige Bedarfsmengen**

Künftiges Kombibad:		750 m <sup>3</sup> /d
Einwohner Baugebiete Krebssehre und Im Schleid:	3.061 E x 150 l/Exd =	460 m <sup>3</sup> /d
Arbeitsplätze Baugebiete Krebssehre und Im Schleid:	9.000 EW x 35 l/(EWxd) =	315 m <sup>3</sup> /d
Summe zusätzlicher Bedarf:	(556.625 m <sup>3</sup> /a)	1.525 m <sup>3</sup> /d
Bisheriger Bedarf:		5.930 m <sup>3</sup> /d
Gesamtbedarf zukünftig:		7.455 m <sup>3</sup> /d

**Bedarfsdeckung**

Eigengewinnung: Brunnen Hainborn (bewilligt)	300.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	822 m <sup>3</sup> /d
Bezug Zweckverband: wie 2017	69.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	189 m <sup>3</sup> /d
Bezug OVAG: Liefervertrag	2.000.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.480 m <sup>3</sup> /d
Steigerung Bezug OVAG	400.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	1.096 m <sup>3</sup> /d
Bedarfsdeckung zukünftig:			7.587 m <sup>3</sup> /d

Der erhöhte Wasserbedarf für den zukünftigen Verbrauch in den geplanten Baugebieten wird durch Bezug von der OVAG sowie die Ausnutzung der Eigenförderungsmengen sichergestellt. In einem Schreiben der OVAG vom 21.09.2018 an die Stadtwerke Bad Vilbel erfolgte die Zustimmung zu Wassermehrlieferungen bis zu 400.000 m<sup>3</sup>/a.

Der gültige Wasserliefervertrag zwischen den Stadtwerken und der OVAG wird entsprechend der Bedarfsentwicklung in der Folge angepasst.

**14.3 Abwasserbeseitigung**

*Wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.*

**14.4 Stromversorgung**

Um die Versorgung des Plangebietes mit Strom sicherzustellen, soll in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Vilbel eine in das geplante Gebäude integrierte Transformatorenstation errichtet werden. Zudem soll an der östlichen Grenze des Plangebietes eine Übergabestation errichtet werden (siehe Kapitel E8.7).

**15 Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange**

*(allgemein vermittelnd dargestellt vom Sachverständigen für Geotechnik Dr. Streim, Frankfurt am Main, im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“)*

**15.1 Geologie**

Unter dem Ackerboden besteht der Untergrund aus Lössen (und deren Derivaten). Die Gesamtdicke beträgt 10 m im Westen und 4 m im Osten. Die Lössen sind Windanwehungen der

Eiszeiten. Im Westen sind die Lössе der letzten fünf Eiszeiten, im Osten nur der letzten Eiszeit vorhanden, die vor 10.000 Jahren zu Ende ging.

Unter den Lössen liegen die Niddakiese dieser Eiszeiten, terrassenartig abgetrept von Westen nach Osten, weil sich der Fluss zu Beginn jeder Eiszeit tiefer Einschnitt und dabei die Eigenart besaß, immer engere Talauen zu bilden.

Unter den Kiesen liegen limnische und marine Tone des Teritiärs, die bis zu 200 m mächtig sind. Darin gibt es Lagen aus Sand, Kalkstein und Braunkohle. Dann folgt das Rotliegende (Sandstein, Tonstein).

## 15.2 Geohydrologie

In den Kiesen ist Grundwasser vorhanden. Der Grundwasserstrom zieht in Richtung Nidda. Flächenweise reicht das Grundwasser herauf bis in die Lössе.

Die Sand- und Kalksteinlagen der teritiären Tone führen gleichfalls Grundwasser; häufig ist dieses stark mineralisiert (Mineralwasser). Im Rotliegenden sitzt das tiefe Mineralwasser.

## 15.3 Pedologie

Im Top des Lösses bildete sich in den trockenen heißen Sommern und kalten Wintern unmittelbar nach der letzten Eiszeit in der damaligen Steppenlandschaft eine etwa 1,5 m mächtige Schwarzerde, weil die Bodenbewohner die Biomasse nach unten schleppten. Mit dem feuchter werden des Klimas zog der Wald ein. Unter Wald degradierte (verwitterte) die Schwarzerde zu Lösslehm = Parabraunerde (entkalkt, verbraunt, vertont), so dass dieser heute den Top des Lösses bildet. Weil der chemische Vorgang jedoch nicht homogen erfolgte, gibt es heute noch reliktsche Flächen von Schwarzerde unter, über oder neben Parabraunerde.

Erst mit der Entwaldung durch den Menschen, traten intensive Verschwemmungen von Bodenkorn ein, die in Dellen des Gebietes als Schluffkolluvium von 1 bis 3 m Mächtigkeit liegen.

## 15.4 Bodenmechanik

Die Tragfähigkeit der Lössе (und der Derivate) für Gebäude ist gut; es ist jedoch ihr mechanisches Verhalten und die ausgeprägte Wetterempfindlichkeit zu beachten (Stauben bis Verschlammen). Das gilt auch für die Wiedereinbaufähigkeit in Arbeitsräume.

Der Verformungsmodul  $E_{v2}$  des Lösses (und der Derivate) liegt bei nur einem Viertel des Wertes, den die ZTVE-StB im standardisierten Straßenquerschnitt für das Planum verlangt. Eine Erhöhung des Verformungsmoduls auf den erforderlichen Wert durch Verdichten ist nur beim zufälligen Umstand einer Schönwetterperiode möglich. Deswegen sieht der Straßenbau die Bodenverbesserung mit Branntkalk (Weißfeinkalk) vor.

## 15.5 Altlasten

Zu den Altablagerungen sind folgende Recherchen erfolgt: Das Luftbild i. M. 1:13.000 mit Bezeichnung Offen 564/85 Hessisches Landesvermessungsamt 954.0 wurde durchgesehen. Die Durchsicht lieferte keine Verdachtsflächen, in der eine Altablagerung liegen könnte.

Beim Ersetzen der Untersuchungspunkte für die Bohrungen und bei deren Durchführung wurde auf das Auftreten von unnatürlichen Ablagerungen geachtet; es ergaben sich keine Anhaltspunkte für unnatürliche Ablagerungen.

Das Programm Altpro enthielt keine Altablagerungen. Das Programm Altpro wurde 2011 durch das Programm DATUS ersetzt.

## 15.6 Versickerung

Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte des Lösses liegen in der Größenordnung von  $k_f = 10^{-5}$  m/s. Dachwasserversickerungen im Löss sind daher nicht möglich. Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte der Kiese sind dagegen gut und liegen in der Größenordnung von  $10^{-3}$  bis  $10^{-4}$  m/s.

## 15.7 Abdichtungen im Grundbau

Die Abdichtungsnorm DIN 18195 sieht vor, dass bei Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten  $k \leq 10^{-4}$  m/s (wie hier gegeben) nicht wasserdichte Keller nach dem Teil 5 der Norm zu schützen sind; sie verlangt eine Abdichtung aus Dichtungsbahnen (oder -häuten) im Verbund mit einer Drainage nach DIN 4095.

## 15.8 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes - Verordnung, Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 7.2.1929 -, in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

## 16 Schallschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch die Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, eine schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ zur Festlegung der Emissionskontingentierung für die Gewerbegebietsflächen durchgeführt.<sup>1</sup> Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Für das Gebiet des Planvorhabens wurde eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchgeführt. Die vorliegende Geräuschkontingentierung hat sich wesentlich damit befasst, die schalltechnische Vorbelastung zu erheben und die für das Plangebiet mögliche Zusatzbelastung zu ermitteln.“*

*Im Rahmen der Geräuschkontingentierung wurden sowohl bei der Bestimmung der Planwerte als auch bei der Ermittlung der schalltechnischen Vorbelastung die Planungsabsichten der Stadt Bad Vilbel für die städtebauliche Entwicklung innerhalb der Plangebiete „Im Schleid“ und „Krebsschere“ berücksichtigt.*

*Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich östlich des Planvorhabens gemäß dem Bebauungsplan „Im Schleid“ im Allgemeinen Wohngebiet.*

*Die durchgeführte Geräuschkontingentierung führt zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet ein Emissionskontingent für den Tag von*

$$L_{EK,Tag} = 63 \text{ dB(A)/m}^2$$

*möglich ist. In der Nacht beläuft sich das Emissionskontingent dieser Fläche auf*

$$L_{EK,Nacht} = 48 \text{ dB(A)/m}^2. \text{“}^j$$

### **Abschließende Bemerkung**

*„Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass eine Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich ist. Gleichwohl wurden für das Plangebiet Emissionskontingente ermittelt, durch die auch in Zukunft weiterhin Konfliktfreiheit gewährleistet wird.*

*Darüber hinaus wurde dargelegt, dass das gegenwärtig geplante Betriebsszenario auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hinsichtlich der Belange des Schallimmissionsschutzes uneingeschränkt umgesetzt werden kann.*

*Die Sicherheit der Prognoseberechnungen beläuft sich auf +0 / -3 dB(A).“<sup>k</sup>*

## **17 Wirkungsanalyse**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Bad Vilbel erstellt.<sup>l</sup>

Der Untersuchungsrahmen erstreckt sich unter dem Gesichtspunkt möglicher negativer städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen auf die einzelnen nicht zentrenrelevanten wie zentrenrelevanten Sortimentsgruppen und deren Auswirkungen im Einzugsgebiet des Vorhabens.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 45.000 m<sup>2</sup>, davon max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente (hier: Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst, Haus- und Heimtextilien, Babyartikel) werden keine zentralen Versorgungsbereiche in Bad Vilbel oder den umliegenden Städten und Gemeinden beeinträchtigt. Auch ist nicht von negativen Auswirkungen auf das zentralörtliche System auszugehen, dahingehend, dass bestimmte zentrale Orte ihrer zentralörtlichen Funktion nach Ansiedlung des geplanten Möbelhauses in Bad Vilbel nicht mehr nachgehen könnten. Die verbrauchernahe Versorgung ist ebenfalls nicht beeinträchtigt. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind in diesem Sinne also zu verneinen.

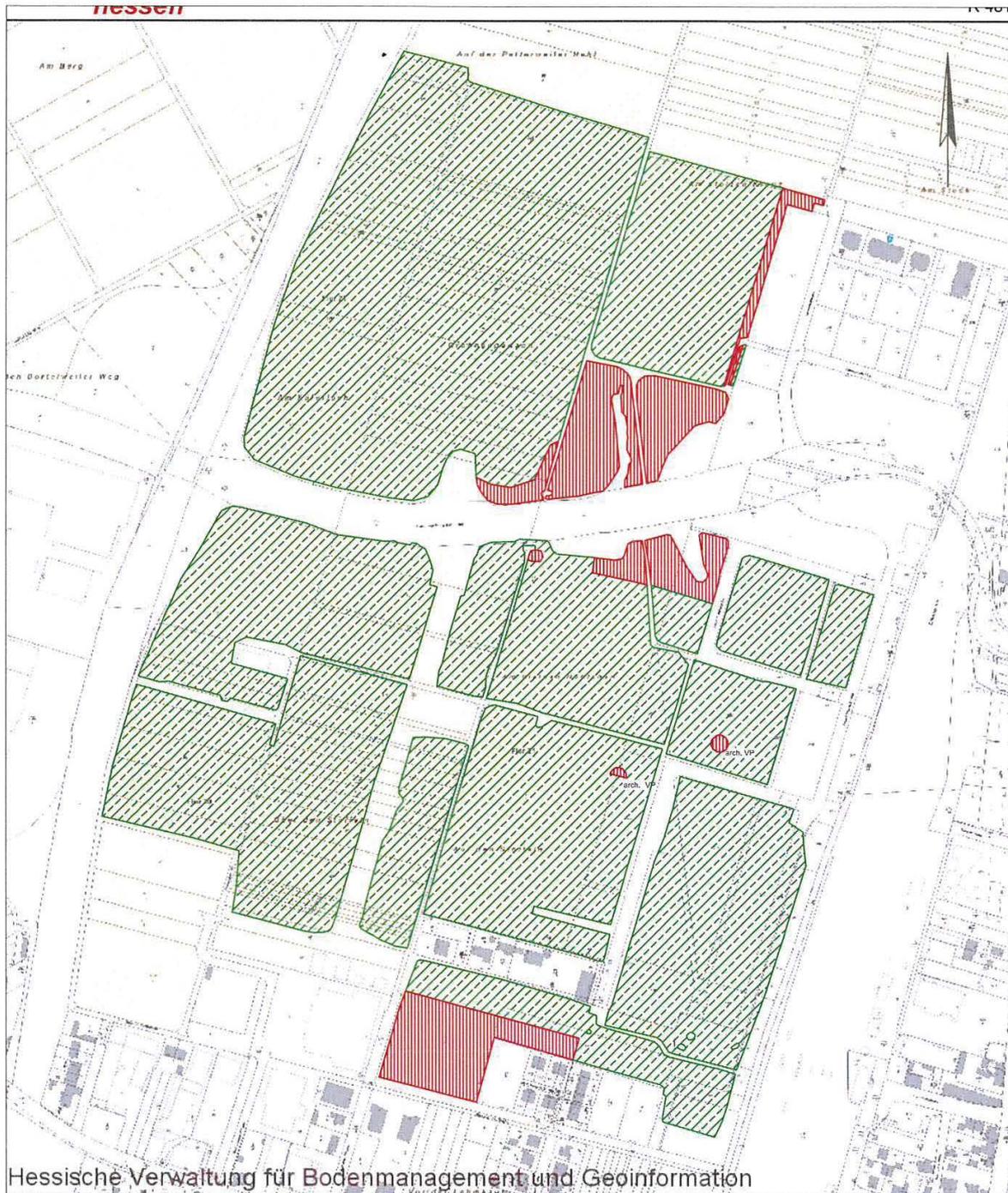
Das Vorhaben entspricht mit Ausnahme der vorstehend in Kapitel E3.1 aufgeführten Abweichungen den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Das Vorhaben hält die Vorgaben aus Ziel 3.4.3-5 zur Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ein. Auch das Zentralitätsgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden erfüllt (Ziel 3.4.3-2); die verbrauchernahe Versorgung wird nicht geschädigt (Grundsatz 3.4.3-1).

Zu der vorgenannten Auswirkungsanalyse hat Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen.<sup>m</sup> Die Stellungnahme von Stadt + Handel zur Plausibilität aus dem Februar 2020 kommt zu dem Fazit, dass die Auswirkungsanalyse plausibel hergeleitet, nachvollziehbar begründet und eine belastbare Grundlage für die kommunale Bauleitplanung ist.

## **18 Kampfmittel**

Durch die Firma KMB Kampfmittelbergung GmbH, Laatzen, erfolgte die Durchführung einer EDV-gestützten Oberflächendetektion mit anschließender punktueller Bergung der Verdachtsmomente für ein Großteil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ (siehe Abbildung 19).<sup>n</sup> Es wurden 430.000 m<sup>2</sup> mit EDV-gestützten Sondensystemen detektiert. Während der

anschließenden Überprüfung der ausgewerteten Verdachtsmomente wurden vermutete Kampfmittel freigelegt, identifiziert, geräumt und dokumentiert. Des Weiteren wurden sonstige Störkörper dokumentiert, beseitigt und zentral gesammelt. Die Firma KMB Kampfmittelbergung GmbH versichert, dass die kontrollierten Flächen/Massen/Bereiche entsprechend dem Stand der Technik und der speziellen Aufgabenstellung und Beauftragung durch den Auftraggeber frei von Bombenblindgängern/Kampfmitteln sind.



Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Legende   Gelände EDV-gestützt aufgenommen, Entmunitioniert, m²=339.480  Gelände nicht auswertbar, m²=28.146	  	Auftraggeber: Stadt Bad Vilbel Postfach 11 50  61101 Bad Vilbel										
	Karlsruher Strasse 34-40, 30880 Laatzen Tel.:(0511)6766355 - Fax.:(0511)6766356	Räumstelle: Krebschere und Im Schleid Bebauungsplan 61 61118 Bad Vilbel	Auftragsnummer: 25396.49175									
Projektleiter Feuerwerker Vermessung Kartographie  Kostenstelle: 49175	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Name</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03.01.2018</td> <td>H.RIEMER</td> </tr> <tr> <td>07.03.2018</td> <td>S.KUNKEL</td> </tr> <tr> <td>25.01.2018</td> <td>T.WONKA</td> </tr> <tr> <td>12.03.2018</td> <td>T.WONKA</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Name	03.01.2018	H.RIEMER	07.03.2018	S.KUNKEL	25.01.2018	T.WONKA	12.03.2018	T.WONKA	Blatt 1
Datum	Name											
03.01.2018	H.RIEMER											
07.03.2018	S.KUNKEL											
25.01.2018	T.WONKA											
12.03.2018	T.WONKA											
		Maßstab 1:5000										

Abbildung 19: Kampfmittelsondierung in den Baugebieten „Krebschere“ und „Im Schleid“

## F Verzeichnisse

### 1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich der aktuellen Bebauungspläne „Im Schleid“ (rot markierte Fläche) .....	22
Abbildung 2:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ .....	23
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (unmaßstäblich) .....	24
Abbildung 4:	Rechtskräftige Bebauungspläne „Krebsschere“ und „Im Schleid“ .....	27
Abbildung 5:	Bebauungsplan „Im Schleid“ .....	35
Abbildung 6:	1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (nicht rechtskräftig) .....	35
Abbildung 7:	3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ .....	36
Abbildung 8:	Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Im Schleid“ .....	36
Abbildung 9:	Übersicht über die in Aufstellung befindlichen Änderungen im Baugebiet „Im Schleid“ .....	37
Abbildung 10:	Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Krebsschere“ .....	37
Abbildung 11:	Aktuelle Bebauungspläne der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ .....	38
Abbildung 12:	geplante Nutzung des Planstandortes im Rahmen des Hessentags 2020 .....	39
Abbildung 13:	Landwirtschaftliche Flächen innerhalb des Plangebietes (links); Östlich des Plangebietes befindliche Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ (rechts) .....	39
Abbildung 14:	Blick vom Anschluss an die Nordumgehung L 3008 nach Norden; ausgeräumte Feldflur, intensiv ackerbaulich genutzt; im Hintergrund Gehölzpflanzung entlang der Bundesstraße B 3 (außerhalb des Plangebiets) .....	40
Abbildung 15:	Bestehender Knotenpunkt innerhalb des Plangebietes zur Anbindung an die Nordumgehung (L 3008) .....	41
Abbildung 16:	Plandarstellung des Vorhabens mit Erschließung (Stand: 02.03.2020) .....	43
Abbildung 17:	Fuß- und Radwegeverbindung von Nord nach Süd innerhalb des zentralen Parks (Quelle: IMB Plan, Hanau) .....	52
Abbildung 18:	Schemaschnitt Regenrückhaltebecken .....	53
Abbildung 19:	Kampfmittelsondierung in den Baugebieten „Krebsschere“ und „Im Schleid“ .....	65

## 2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenzen.....	49
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	50

### 3 Quellenverzeichnis

- 
- <sup>a</sup> KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt: Schalltechnische – Untersuchung; Vorhaben: Ansiedlung eines Möbelmarktes in Bad Vilbel, Im Schleid, 12.02.2020
- <sup>b</sup> KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt: Schalltechnische – Untersuchung; Vorhaben: Ansiedlung eines Möbelmarktes in Bad Vilbel, Im Schleid, 12.02.2020, Seite 18 - 19
- <sup>c</sup> Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien (GPM), Kronberg; Bebauungsplan „Im Schleid“ (5. Änderung) - Zusatzbewertung Landschaftsbild; 31.01.2020
- <sup>d</sup> Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien (GPM), Kronberg; Bebauungsplan „Im Schleid“ (5. Änderung) - Zusatzbewertung Landschaftsbild; 31.01.2020, Seite 10 - 11
- <sup>e</sup> Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien (GPM), Kronberg; Bewertung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unter lokalklimatischen Gesichtspunkten; 27.02.2020
- <sup>f</sup> Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien (GPM), Kronberg; Bewertung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unter lokalklimatischen Gesichtspunkten; 27.02.2020, Seite 16
- <sup>g</sup> IMB-Plan GmbH, Hanau; Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Im Schleid“ (5. Änderung); Januar 2020
- <sup>h</sup> IMB-Plan GmbH, Hanau; Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Im Schleid“ (5. Änderung); Januar 2020, Seite 9
- <sup>i</sup> KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt: Schalltechnische – Untersuchung; Vorhaben: Ansiedlung eines Möbelmarktes in Bad Vilbel, Im Schleid, 12.02.2020
- <sup>j</sup> KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt: Schalltechnische – Untersuchung; Vorhaben: Ansiedlung eines Möbelmarktes in Bad Vilbel, Im Schleid, 12.02.2020, Seite 5
- <sup>k</sup> KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt: Schalltechnische – Untersuchung; Vorhaben: Ansiedlung eines Möbelmarktes in Bad Vilbel, Im Schleid, 12.02.2020, Seite 25 - 26
- <sup>l</sup> GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln; Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Bad Vilbel; 30.01.2020
- <sup>m</sup> Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund; Plausibilität der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Bad Vilbel; Februar 2020
- <sup>n</sup> KMB Kampfmittelbergung GmbH, Laatzen; EDV-gestützte Oberflächendetektion, Kampfmittelräumung - Abschlussbericht (Vorhaben: Bad Vilbel, BBPL „Krebsschere“, BBPL „Im Schleid“); März 2018
- <sup>o</sup> KMB Kampfmittelbergung GmbH, Laatzen; EDV-gestützte Oberflächendetektion, Kampfmittelräumung - Abschlussbericht (Vorhaben: Bad Vilbel, BBPL „Krebsschere“, BBPL „Im Schleid“); März 2018



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
  - SO 1.4.2. Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Möbelmarkt
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
 

SO	Art der baulichen Nutzung
0,6   10,0	Grundflächenzahl (GRZ)   Baumassenzahl (BMZ)
6. Straßenverkehrsflächen
  - 6.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgänger- und Radwegbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - Elektrizität
  - Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
  - Abwasser
8. Hauptversorgungsleitungen
  - 6.1. unterirdisches 20 kV-Kabel
  - 6.2. unterirdische Wasserleitung
  - 6.3. unterirdische Gasleitung
9. Grünflächen
  - 9. Private Grünflächen
  - 9. Öffentliche Grünflächen
  - Parkanlage
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Anpflanzen: Bäume I. Wuchsortung
    - LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün L 3008 (Nordumgehung Massenheim) und an der B3
    - LGZ 2 Landschaftsgestaltungszone 2 - Feldgehölzpflanzungen im nördlichen Randbereich der Bebauung
    - LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 - Neuanlage Streuobstbestand
    - LGZ 4 Landschaftsgestaltungszone 4 - Neuanlage naturnahes Gewässer
    - LGZ 5 Landschaftsgestaltungszone 5 - Feldgehölzpflanzungen im nordöstlichen Randbereich der Bebauung
15. Sonstige Planzeichen
  - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen
  - 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - H<sub>max</sub> = 28,0 m: Maximal zulässige Gebäudehöhe (unterer Bezugspunkt: 121,00 m ü. NN, oberer Bezugspunkt: Oberkante des Gebäudes)
  - x 119,43: Bestehende Geländeoberfläche ü. NN

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

**G P M** Geoinformatik  
umweltPlanung  
neue Medien

**Stadt Bad Vilbel**  
**5. Änderung Bebauungsplan**  
**"Im Schleid"**

Bearbeiter: Horn/Berz  
Plannr.: 1933\_VE  
Datum: 06.03.2020  
Maßstab: 1:1.000  
Format: DIN A1

**Vorentwurf**

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation