


Kreisstadt Friedberg (Hessen) - Der Magistrat -
Postfach 100964 – 61149 Friedberg (Hessen)

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach /Ts.

Stadtbauamt

Dienstgebäude: Große Klostergasse 6
61169 Friedberg (Hessen)
Internet: www.friedberg-hessen.de

Fax: 06031 18395
Vermittlung: 06031 88 - 1

Auskunft erteilt: Frau Dr. Christiane Pfeffer
Zimmer: 11
Durchwahl: 88-298
E-Mail: Christiane.Pfeffer
@Friedberg-Hessen.de

Ihre Nachricht vom, Ihr Zeichen:
15.10.2012; AZ. 61.2.14.30.2040

Unser Zeichen:
60/DrPf

Datum:
20.11.2012

**1.Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ in Bad Vilbel
hier: erneute Abstimmung der Bauleitpläne mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 4a Abs.
3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB; erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Überprüfung der Unterlagen halten wir vollinhaltlich an unserer Stellungnahme vom 8.Juli 2011 fest, die wir dementsprechend nochmals diesem Schreiben beigelegt haben. Eine Abstimmung mit der Bauleitplanung der benachbarten Gemeinden (hier die Stadt Friedberg) gem. §2(2) BauGB sehen wir nicht als erfolgt an. Dies wird letztlich auch schon daraus deutlich, dass diese Bebauungsplanänderung nicht aus unserer gemeinsamen Vorbereitenden Bauleitplanung – dem im Oktober 2011 in Kraft getretenen RegFNP – entwickelt ist: Dieser enthält eine Darstellung der vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfassten Fläche als GE-Fläche enthält.

Wir verweisen an dieser Stelle insbesondere nochmals auf unsere Ausführungen zur Nichteinhaltung der verschiedenen landesplanerischen Gebote (Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsgebot), die weiterhin durch die vorliegende Planung nicht beachtet werden.

Darüber hinaus verwiesen wir darauf, dass der Bebauungsplanentwurf keine eindeutige Festlegung zur Größenbegrenzung hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente enthält: gemäß der Verträglichkeitsstudie der GMA sollen die zentrenrelevanten Sortimente alternativ mit zusammen 800 m² zulässig sein. Im Bebauungsplan findet sich aber keine derartige einschränkende Festsetzung, die ausschließlich und eindeutig nur eine alternative Unterbringung zentrenrelevanter Sortimente zulässt. Vielmehr erlauben die vorgesehenen Festsetzungen eine kumulative Zulassung zentrenrelevanter Sortimente mit jeweils bis zu 800 m².

Die Formulierungen in der Begründung und im Anschreiben machen im Übrigen deutlich, dass die Stadt Bad Vilbel die Hintergründe für die notwendige Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente

Öffnungszeiten:
Mo. – Do. 08:00 – 12:30 Uhr
Dienstag 16:00 – 18:00 Uhr
Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Bankverbindungen:
Sparkasse Oberhessen BLZ 518 500 79 Konto 51 000 080
Volksbank Mittelhessen BLZ 513 900 00 Konto 840 540 03
Postbank Frankfurt / Main BLZ 500 100 60 Konto 12 060 601

Partnerstädte: Villiers-sur-Marne (F) und Magreglio (I)

USt.-Id.-Nr.: DE 112 591 486 **St.-Nr.:** 020 226 10269

nicht erkennt: Weiterhin wird die Realisierung des ursprünglich geplanten Sortiments parallel auf dem Rechtsweg angestrebt.

Eine weitere Anmerkung zu der Verträglichkeitsstudie, durch die belegt wird, dass die Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden nicht angemessen vorgenommen wird: Die Auswirkungen auf den Einzugsbereich nördlich der Stadt Bad Vilbel, mithin also auch auf die Stadt Friedberg, werden nicht untersucht. Dies ist auf Grund der Nähe zu Friedberg nicht akzeptabel.

Mit freundlichen Grüßen



Keller, Bürgermeister

11 2. d. A



Kreisstadt Friedberg (Hessen) - Der Magistrat
Postfach 100964 - 61149 Friedberg (Hessen)

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/Taunus

Stadtbauamt - Stadtplanungsabteilung

Dienstgebäude /
Paketanschrift: Große Klostergasse 6
61169 Friedberg (Hessen)
Auskunft erteilt:
Zimmer: Herr Hans-Walter Hilcken
17

Telefon: 06031 / 88-225
Fax: 06031 / 18395
Vermittlung: 06031 / 88 - 1
Fax / Bürgerbüro: 06031 / 88 - 320

Besuchszeiten: Mo. - Do. 08:00 - 12:30 Uhr
Dienstag 16:00 - 18:00 Uhr
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Bürgerbüro
zusätzlich: Dienstag 08:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag 08:00 - 16:00 Uhr

Homepage: www.Friedberg-Hessen.de

E-Mail: walter.hilcken@friedberg-hessen.de

Ihre Nachricht vom, Ihr Zeichen
01.06.2011

Unser Zeichen (bitte bei Antwort angeben)
60/1-hc

Datum
08. Juli 2011

1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Bad Vilbel);

hier: Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. §2 Abs.2 BauGB
und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB

Bezug: Unser Schreiben vom 25.01.2011 (Az.: 60/Dr.Br/mö)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit geben wir folgende Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Bad Vilbel) ab:

1. Die Stadt Friedberg beruft sich gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf die ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesene Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (gemeinsam mit Bad Nauheim).
2. Die Stadt Friedberg macht weiterhin geltend gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, dass von der vorgelegten Planung erhebliche Auswirkungen auf dem festgelegten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Friedberg zu erwarten sind.
3. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gem. Ziffer 3c des Einzelhandelserlasses Hessen eine besondere Bedeutung der Tatsache zukommt, dass für das Gebiet des zentralen Versorgungsbereiches seit 1985 eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme (gem. BauGB) unter anderem mit dem städtebaulichen Ziel durchgeführt wird, das historisch gewachsene, integrierte Geschäftszentrum „Kaiserstraße“ in seiner Attraktivität zu sichern und zu stärken. Im Rahmen dieser Sanierungsmaßnahme wurden und werden zahlreiche Geschäftsimmobiliien mit Fördermitteln in erheblichem Maße unterstützt; darüber hinaus befindet sich die Ansiedlung der sog. „Kaiser-Galerie“ mitten in der Innenstadt derzeit bereits in Planung.

Vor diesem Hintergrund werden gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ folgende Bedenken vorgebracht:



Friedbergs Partnerstädte sind
Bishop's Stortford, Villiers-sur-Marne, Magreglio

| Bankverbindungen | BLZ | Konto |
|-----------------------------|------------------------|------------|
| ● Sparkasse Oberhessen | 518 500 79 | 51 000 080 |
| ● Volksbank Mittelhessen | 513 900 00 | 840 540 03 |
| ● Postbank Frankfurt / Main | 500 100 60 | 12 060 601 |
| USt.-Id-Nr.: DE 112 591 486 | St.-Nr.: 020 226 10269 | |

Gegen die Ansiedlung eines Möbelhauses in Bad Vilbel in der geplanten Größenordnung – insbesondere auch im Hinblick auf den Umfang der vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente – hat die Stadt Friedberg erhebliche Bedenken! Es wird angeregt, dass die **Verkaufsfläche des Möbelmarktes auf eine für den Mittelbereich von Bad Vilbel abgestimmte Größe reduziert wird und die regionalplanerisch vorgegebene Begrenzung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente in nicht integrierten Standorten auf max. 800 m² eingehalten wird.**

Begründung:

Landesweit ist in den letzten Jahrzehnten die Aushöhlung der wirtschaftlichen Basis zentraler Versorgungsbereiche in den Mittelzentren – nicht zuletzt auch in Friedberg – durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in nicht integrierten Lagen zu beobachten. Dies führte letztlich auch zu den sehr differenzierten Zielen der Landesplanung zum Einzelhandel. Die Stadt Friedberg bemüht sich deshalb seit langem, diese Ziele der Landesplanung in ihrer Bauleitplanung umzusetzen und damit sein historisch gewachsenes, integriertes Geschäftszentrum „Kaiserstraße“ im Rahmen der immer noch laufenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vor weitergehender Verödung zu bewahren:

- In allen Gewerbegebieten legen Bebauungspläne Beschränkungen für zentrenrelevante Randsortimente bei Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels fest;
- Darüber hinaus soll durch Ansiedlung der sog. „Kaiser-Galerie“ mitten in der Innenstadt mit einer VKF von ca. 10.000 m² (bei diesem Projekt handelt es sich also keineswegs nur ein „kleineres Shopping-Center“) großflächiger Facheinzelhandel in das Versorgungszentrum von Friedberg zurückgeholt werden, um als neue „Einkaufsmagneten“ die Kunden zur Rückkehr zu bewegen und dem Sterben der kleinen Fachgeschäfte an der Kaiserstraße entgegen zu wirken.

Derartige Bemühungen sind aber aussichtslos, wenn rundherum unter Missachtung der seit nunmehr zwei Jahrzehnten geltenden landes- und regionalplanerischen Regelungen – die durch den mittlerweile Planreife aufweisenden RegFNP noch detaillierter ausformuliert wurden – sowie unter Negierung der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Einzelhandel weitere Einrichtungen entstehen, die solchen zentrensichernden Projekten quasi „scheibchenweise“ die wirtschaftliche Basis entziehen und das Kaufverhalten der Kunden immer weiter auf autogerechte Standorte umlenken.

Bereits durch seine Verkaufsflächengröße wirkt das Möbelhaus nachhaltig in das Umland hinein. Hinzu kommt, dass das Vorhaben – wie dem Gutachten an vielen Stellen zu entnehmen ist – wie ein Einkaufszentrum anzusehen ist; dies wird nicht nur durch den zu erwartenden weit reichenden Einzugsbereich („Ferneinzugsgebiet“, S. 22) belegt, sondern auch durch die Bündelung verschiedener großer Fachabteilungen. Diese Fachabteilungen sowie die im Gutachten nur beiläufig erwähnten „Mitnahmeeffekte“ sind es jedoch, die in der Praxis bei solchen „Einrichtungshäusern“ ein erhebliches wirtschaftliches Gewicht für das Projekt und damit die aufgeführten negativen Auswirkungen auf das Umland haben. Diese Einschätzung wurde im Rahmen eines Gesprächs mit Vertretern der Stadt Bad Vilbel letztlich mit der Aussage bestätigt, das bei Ablehnung der geplanten Flächengröße für die zentrenrelevanten Sortimente das Bauvorhaben nicht realisiert würde!

Die regionalplanerische Funktionszuweisung für Bad Vilbel wird nicht eingehalten, sondern deutlich räumlich und inhaltlich überschritten. Demgegenüber werden Friedberg (und damit auch Bad Nauheim) in ihrer Bedeutung als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und den daraus resultierenden regionalplanerischen Funktionszuweisungen nicht ausreichend berücksichtigt. Die Verletzung der landesplanerischen Vorgaben im RP-S 2000 und dem – schon Planreife aufweisenden – Reg-FNP im Einzelnen:

1. Das Kongruenzgebot wird nicht eingehalten!

Wie dem Gutachten auf S. 62 zu entnehmen ist, werden durch das Projekt nahezu $\frac{3}{4}$ des Gesamtumsatzes außerhalb der Zone I generiert; das Gutachten spricht in diesem Zusammen-

hang selbst von einem „Ferneinzugsbereich“! Dies belegt eindeutig die weit über den Mittelbereich des Mittelzentrums Bad Vilbel hinausgehenden regionalplanerischen Auswirkungen. Die Ausführungen auf S. 101/102 sind sachlich unhaltbar: Das Kongruenzgebot kann sehr wohl eingehalten werden, wenn die Verkaufsfläche des Projektes gemäß den rechtlich bindenden Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie den Zielen des Einzelhandelskonzeptes des Planungsverbandes entsprechend reduziert wird.

2. Das Integrationsgebot wird nicht eingehalten!

Der Standort liegt deutlich außerhalb des „gewachsenen zentralörtlichen Siedlungsbereiches“ der Stadt Bad Vilbel; dies wird auch durch den Hinweis auf den ÖPNV-Anschluss nicht relativiert: Die Kunden eines Einrichtungshauses kommen erfahrungsgemäß nahezu ausschließlich mit dem Auto.

3. Das Beeinträchtungsverbot wird nicht eingehalten!

Die im Gutachten vorgenommene Betrachtung geht nur von den Umverteilungseffekten dieses Projektes aus; sie negiert jedoch völlig die ähnlichen Auswirkungen anderer, im Gutachten erwähnter neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben und den dadurch ausgelösten Summationseffekt für die Stadt Friedberg; d.h., es ergibt sich additiv eine stets zunehmende „schleichende“ Umverteilung. Dies betrifft die zentrenrelevanten Sortimente. Die Friedberg betreffende Umverteilung wird – bedingt u.a. auch durch IKEA Frankfurt – im Endeffekt deutlich über 10 % liegen bei Realisierung des geplanten Projektes.

Im Gutachten fehlt darüber hinaus die Betrachtung der ebenfalls auf das Einzugsgebiet ausstrahlenden neuen Großmarktansiedlungen in Hanau und in Frankfurt (u.a. bei der Messe).

4. Die Einschränkung zentrenrelevanter Sortimente erfolgt nicht!

In Friedberg wurde von Seiten der Regionalplanung sowohl für den Globus- als auch für den Toom-Baumarkt für die innenstadtrelevanten Sortimente jeweils eine Verkaufsflächen-Obergrenze von 700 bzw. 800 m² gefordert und von der Stadt Friedberg in den Bebauungsplänen auch festgesetzt. Die bei dem Projekt Segmüller vorgesehenen Verkaufsfläche von 3.900m² für zentrenrelevante Sortimente ist doppelt so groß wie die Verkaufsfläche mit den entsprechenden Sortimenten im Bereich des Versorgungszentrums „Kaiserstraße“ in Friedberg.

Die Begründung des Antrags sowie das zugehörige Gutachten betrachten die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen und die daraus abgeleiteten, zuvor erwähnten Verbote lediglich in formaler Hinsicht als verletzt. Diese Ausführungen sind jedoch in keiner Weise geeignet, die massive Verletzung dieser Verbote auch in materieller Hinsicht zu rechtfertigen und zu begründen. Das Projekt muss den geltenden Zulässigkeitsbedingungen entsprechen – und nicht umgekehrt: Es kann nicht sein, dass diese Bedingungen auf das Projekt hin ausgelegt werden.

Die Stadt Friedberg fordert die strikte Einhaltung der rechtlich bindenden Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie des Einzelhandelskonzeptes des Planungsverbandes, wie sie in Friedberg und bei anderen Kommunen vom Planungsverband und vom RP Darmstadt gefordert und in Friedberg im Hinblick auf die Stärkung der Innenstadt auch realisiert wurde.

Mit freundlichen Grüßen



Keller, Bürgermeister