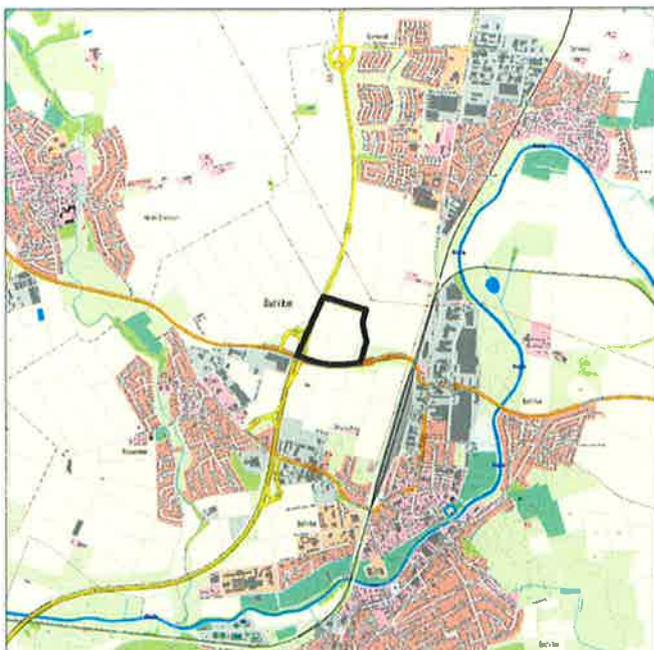


# Änderungsunterlagen

---

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

---



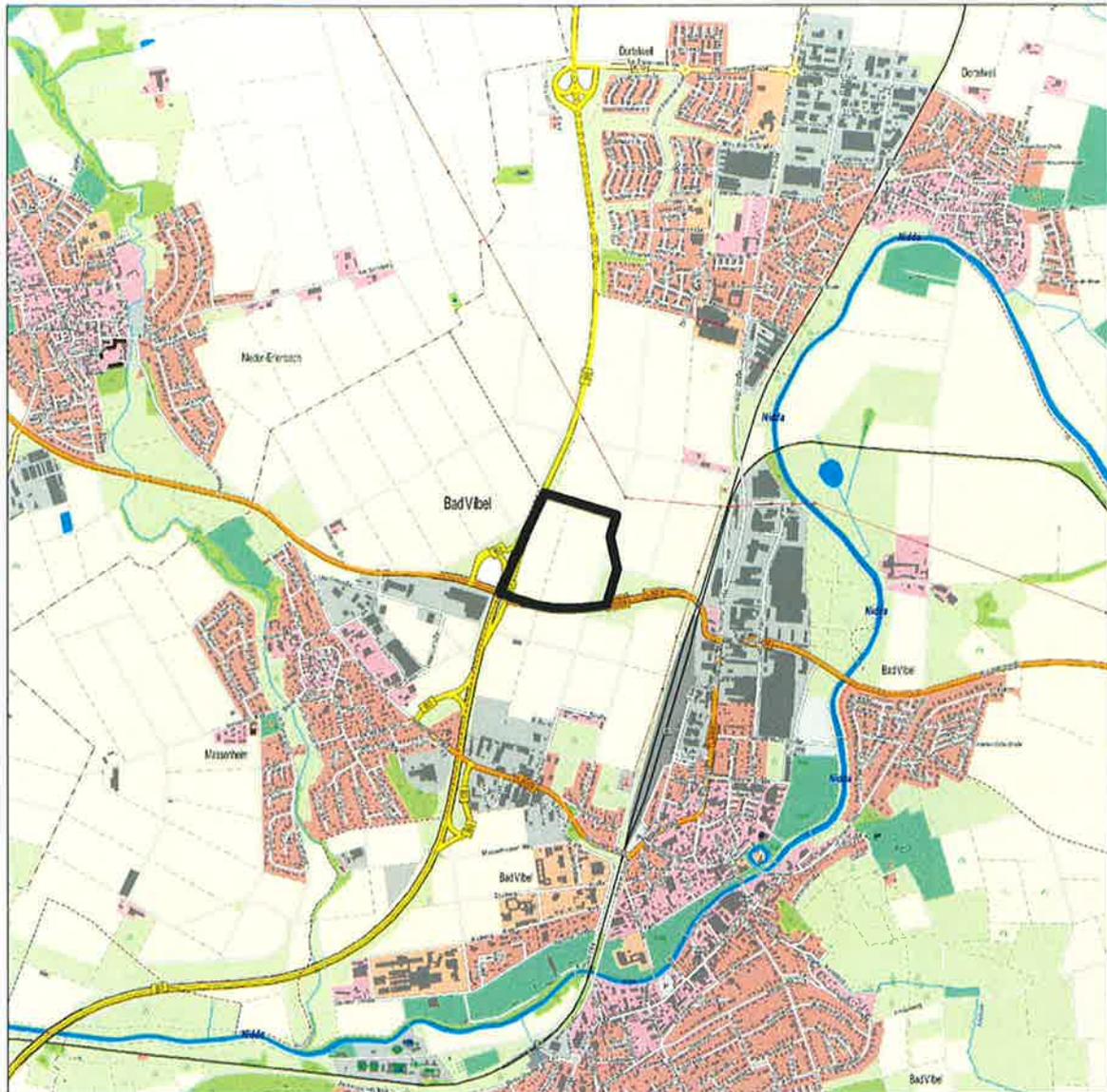
---

## INHALTSVERZEICHNIS

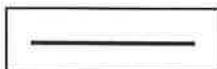
1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht

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

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



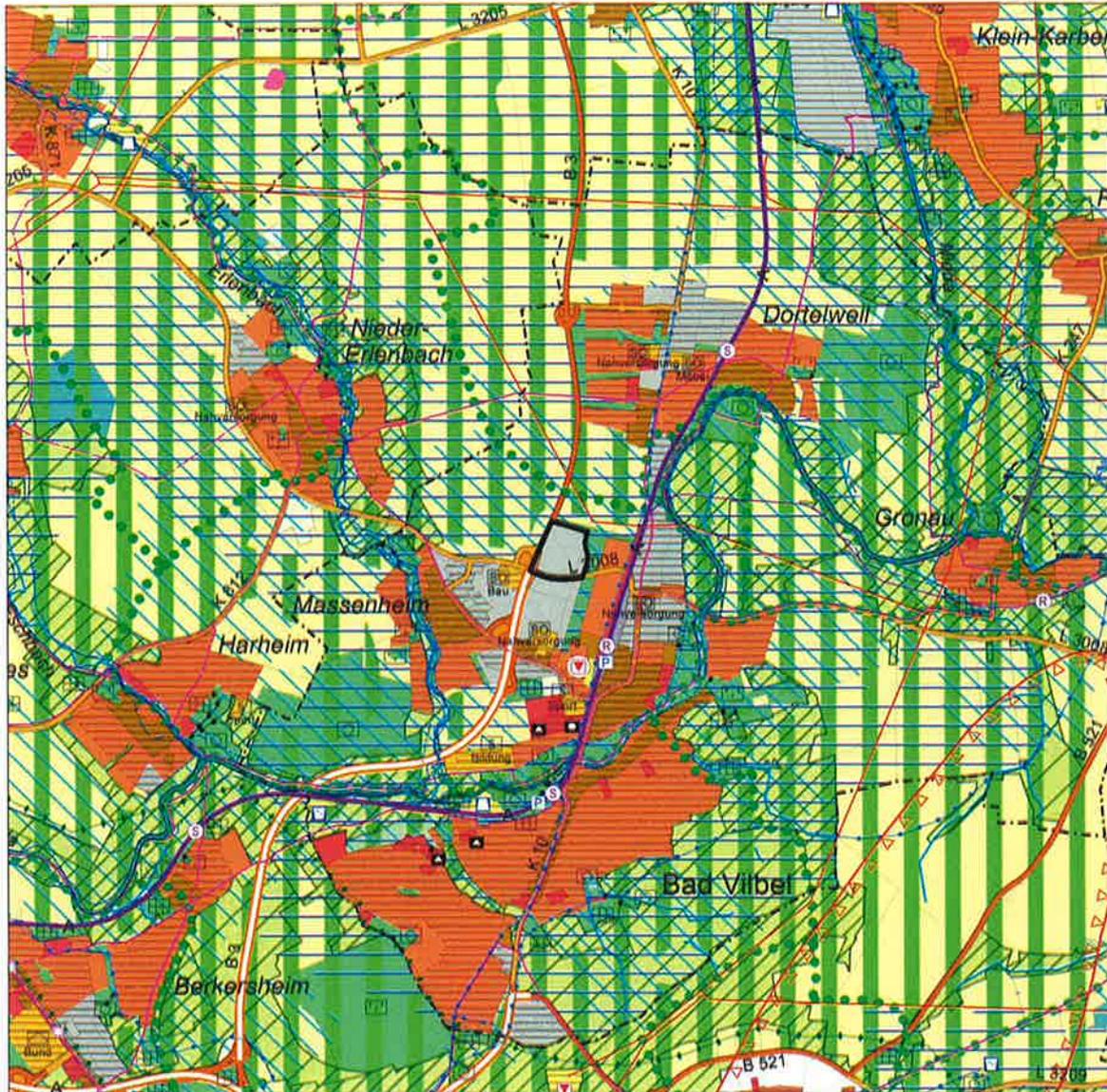
Ohne Maßstab



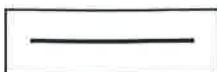
Grenze des Änderungsbereiches

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

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010  
in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung



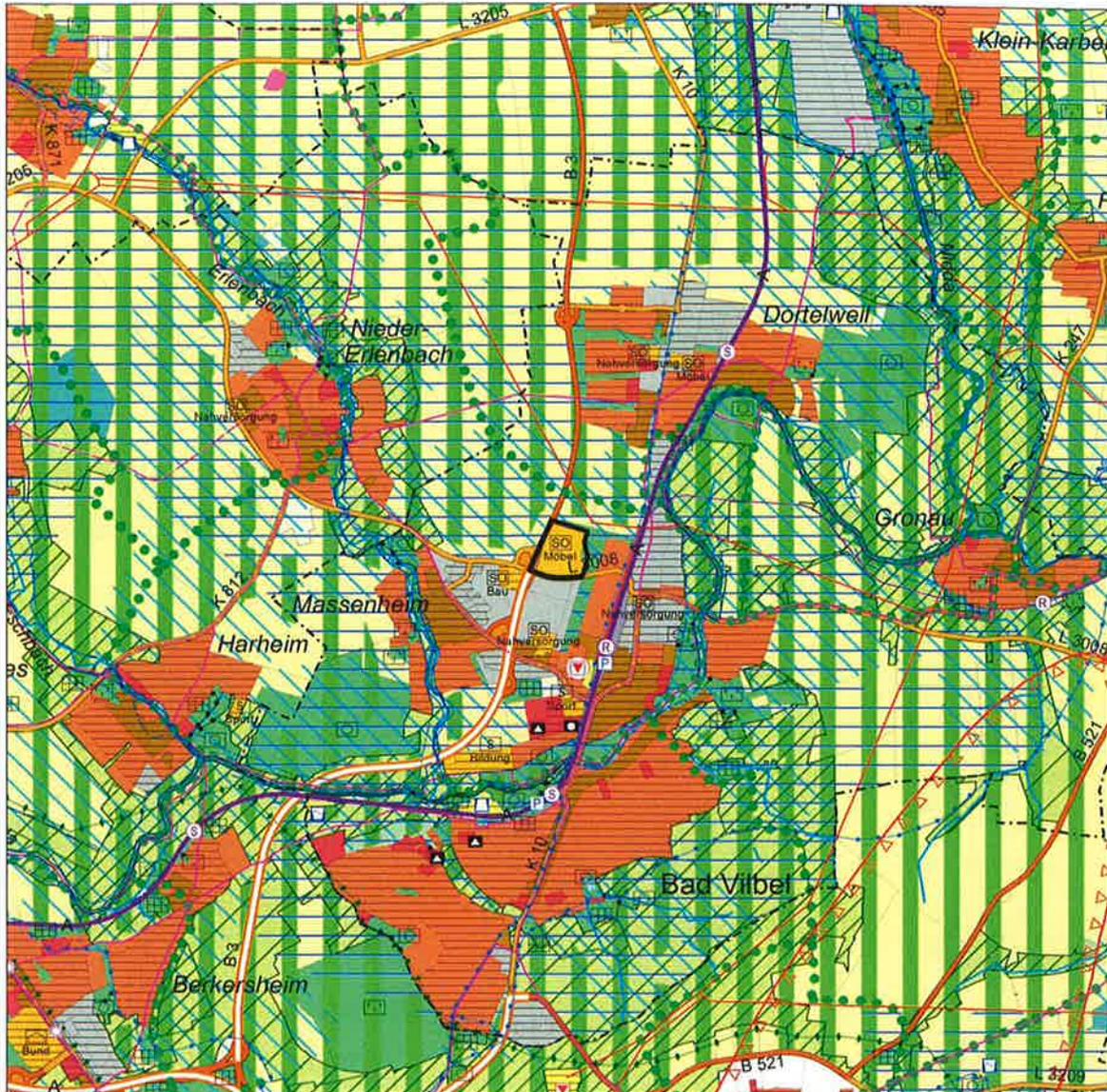
M. 1 : 50 000



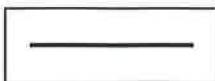
Grenze des Änderungsbereiches

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

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



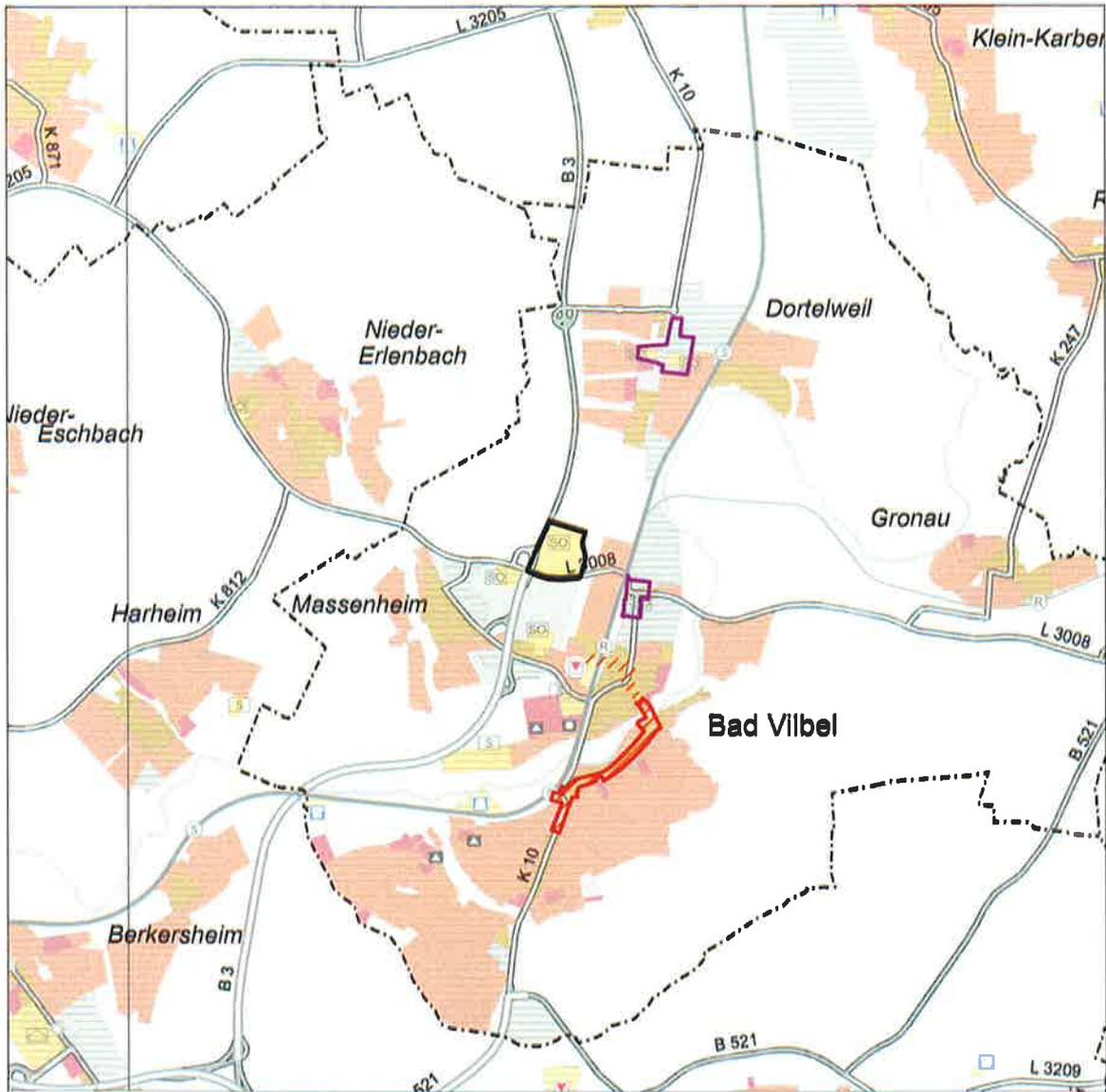
Grenze des Änderungsbereiches

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 12,3 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Möbelmarkt, geplant" (ca. 11,8 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 0,5 ha).  
"Grünfläche - Parkanlage", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 0,5 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Möbelmarkt, geplant"(ca. 0,5 ha).



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

Anpassung der Beikarte 2



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr. 2 HPLG § 5 Abs 2 Nr. 1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr. 1 HPLG
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr. 1 HPLG
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs 2 Nr. 2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	§ 9 Abs 4 Nr. 1 HPLG
	Krankenhaus	§ 9 Abs 4 Nr. 1 HPLG
	Weiterführende Schule	§ 9 Abs 4 Nr. 1 HPLG
	Kultur	§ 9 Abs 4 Nr. 1 HPLG
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (lextl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs 2 Nr. 1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (lextl. Zweckbestimmung)	§ 9 Abs 4 Nr. 1 HPLG
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (lextl. Zweckbestimmung)	§ 9 Abs 4 Nr. 1 HPLG
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	§ 9 Abs 4 Nr. 1 HPLG
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs 4 Nr. 2 HPLG i.V.m. § 6 Abs 3 Satz 2 HPLG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs 3 Nr. 1 HPLG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs 2 Nr. 8 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeitplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	§ 9 Abs 4 Nr. 1 HPLG
	Wohnungsferne Gärten	§ 9 Abs 4 Nr. 1 HPLG
	Friedhof	§ 9 Abs 4 Nr. 1 HPLG

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

## Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG § 5 Abs 2 Nr. 4 BauGB
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG § 5 Abs 2 Nr. 4 BauGB

## Land- und Forstwirtschaft

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

## Natur und Landschaft

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

## Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs 4 Nr. 8 HPLG i.V.m. § 5 Abs 3 Nr. 2 HPLG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr. 8 HPLG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr. 1 HPLG § 5 Abs 2 Nr. 8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15 14 PlanzV

## Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs 4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Straßen-/Bahntunnel	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs 3 Nr. 3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs 4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HPLG

## Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	Rechtsgrundlage § 8 Abs. 4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	§ 9
	Denkmalschutz, linienhaft	§ 9
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	§ 9
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	§ 9
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropolG

### Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs. 4 Nr. 2 HUPG § 5 Abs. 2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	§ 9
	Ergänzungstandort	§ 9
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	§ 9
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.09.2011)

#### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Bondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampanenschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3008 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Romanhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Hansellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Oberhausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberhausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampe von der B 43 zur Florheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wolfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

zur **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel  
Gebiet: "Im Schleid - West (Segmüller)"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Im Schleid - West (Segmüller)" in der Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Bad Vilbel zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,8 ha.

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand der Bad Vilbeler Kernstadt. Er wird im Westen durch die B 3, im Süden durch die L 3008 und im Norden und Osten durch geplante Grünflächen (im Osten "Landschaftsbrücke" über die L 3008) begrenzt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Die Stadt Bad Vilbel betreibt seit einigen Jahren die Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses im Stadtteil Bad Vilbel an der Kreuzung der Bundesstraße B 3 mit der Landesstraße L 3008.

Für dieses Vorhaben hat die Verbandskammer des damaligen Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main am 22.09.2010 die Einleitung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans des früheren Umlandverbandes Frankfurt (UVF-FNP) für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Bad Vilbel, Gebiet "Im Schleid - West" beschlossen.

Die Planung erfolgte nicht frühzeitig genug, um während des Aufstellungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010 berücksichtigt werden zu können. Wegen des seitens der Stadt Bad Vilbel vorgetragenen Zeitdrucks war beabsichtigt, den UVF-FNP zu ändern, den Bebauungsplan der Stadt Bad Vilbel aus dem UVF-FNP zu entwickeln und den RPS/Reg-FNP 2010 anzupassen, sobald er rechtswirksam wurde.

Die öffentliche Auslegung wurde noch durchgeführt. Die Verbandskammer hat jedoch über dieses Änderungsverfahren nicht mehr abschließend beschlossen. Mit der Veröffentlichung des RPS/RegFNP 2010 am 17.10.2011 sind gemäß § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) der UVF-FNP und mit ihm die anhängigen Änderungsverfahren untergegangen.

Damit der bereits am 18.12.2012 abschließend beschlossene Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 12,3 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Möbelmarkt, geplant" (ca. 11,8 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 0,5 ha). "Grünfläche - Parkanlage", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 0,5 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Möbelmarkt, geplant"(ca. 0,5 ha).

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Der Bereich ist im RPS/RegFNP 2010 bislang überwiegend als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellt. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Die Darstellung eines "Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel - Möbelmarkt, geplant" ist ein solcher anderer Raumnutzungsanspruch. Bei der gegenwärtig beabsichtigten Flächengröße von mehr als 10 ha ist davon auszugehen, dass eine Raumbedeutsamkeit gegeben ist. Die Planung ist daher nicht an Ziel Z3.4.2-5 angepasst.

Gemäß Ziel Z3.4.3-2 ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Der Einzugsbereich überschreitet den mittelzentralen Verflechtungsbereich von Bad Vilbel deutlich. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben diesem sogenannten "Kongruenzgebot" widerspricht.

Gemäß Ziel Z3.4.3-5 sind regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Sortimentsliste des RPS/RegFNP2010) nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 41.900 m<sup>2</sup> und einem überregionalen Einzugsbereich ist die Regionalbedeutsamkeit des Vorhabens gegeben. Das Vorhaben befindet sich weder in einem zentralen Versorgungsbereich, noch in einem Ergänzungsstandort. Die Planung ist daher nicht an Ziel Z3.4.3-5 angepasst.

Aufgrund der Beschränkung des Vorhabens auf hier 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ist davon auszugehen, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen der oben genannten Änderung des UVF-FNP wurde für dieses Vorhaben bereits eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen RPS 2000 am 10.03.2011 zugelassen. Diese Abweichungsentscheidung beschränkt die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und verpflichtet die Stadt Bad Vilbel, in den Bebauungsplangebieten "Im Schleid" und "Krebsschere" Einzelhandelsnutzungen, die über eine der Nahversorgung dienende Funktion hinausgehen, auszuschließen. Die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung im Bebauungsplan "Krebsschere" ist seitens der Stadt Bad Vilbel bislang nicht umgesetzt.

Die Beschränkung der Randsortimente wird seitens der Stadt Bad Vilbel zur Zeit beklagt. Ging das Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 25.05.2011 noch davon aus, dass die Abweichungsentscheidung vom RPS 2000 von 2011 wegen dieser Klage noch nicht bestandskräftig sei, hat das Regierungspräsidium mit Schreiben vom 24.09.2012 erklärt, dass diese Rechtsauffassung nicht mehr aktuell sei. Es könne vertreten werden, dass der Abweichungsbescheid des RP weiter gelte, dies werde zur Zeit weiter geprüft. Ein Ergebnis dieser Prüfung durch das Land Hessen liegt dem Regionalverband bislang noch nicht vor. Mit Schreiben vom 20.11.2012 hat das Regierungspräsidium erklärt, dass zu dem Bebauungsplan keine grundsätzlichen regionalplanerischen Bedenken mehr bestehen. In der von der Verbandskammer aufgetragenen Prüfung rechtlicher Fragen (siehe Anhang) wird von der beauftragten Kanzlei FPS die Ansicht vertreten, dass ein erneutes Zielabweichungsverfahren erforderlich ist.

Ob für diese Planung eine erneute Abweichung, diesmal von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 erforderlich ist, ist daher im weiteren Verfahren zu klären.

Im nördlichen Randbereich greift diese Planung in ein "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" ein. Diese Vorbehaltsgebiete werden gemäß Grundsatz G6.1-7 des RPS/RegFNP 2010 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können.

Dieser Randbereich liegt zugleich im "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Gemäß Grundsatz G4.6-3 sollen diese Gebiete von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme von 0,5 ha ist eine überörtliche Raumbedeutsamkeit dieser beiden Belange nicht erkennbar.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Eine verkehrliche Untersuchung für das Änderungsgebiet liegt vor. Das Gutachten umfasst zwei Untersuchungsstufen. In der ersten Untersuchungsstufe wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch die alleinige Ansiedlung des Einrichtungshauses Segmüller überprüft. In der zweiten Untersuchungsstufe erfolgte die Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung weiterer baulicher Realisierungen auf den benachbarten, derzeit noch brach liegenden Prognoseflächen im Süden ("Krebsschere") und Osten ("Im Schleid") des Plangebietes.

Aufgrund der im Planungsbereich einschließlich der benachbarten Prognoseflächen vorgesehenen Nutzungsarten wird sich das relevante Verkehrsaufkommen vor allem aus Kfz-Kunden- und Besucherverkehr, Beschäftigtenverkehr und Bewohnerverkehr zusammensetzen. Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens erfolgte sowohl für den Werktagsverkehr als auch für den Samstagsverkehr, da sich im Vergleich zum Werktag an einem Samstag bei der für das Gebiet "Quellenpark" vorgesehenen Nutzung (Einrichtungshaus Firma Segmüller) ein deutlich höheres Aufkommen einstellt.

Aus den Ergebnissen der ersten Untersuchungsstufe kann abgeleitet werden, dass die Verkehrsmengen des Einrichtungshauses im Verkehrssystem bei befriedigender Verkehrsqualität aufgenommen werden können. Die vorhandenen Straßenquerschnitte und Knotenpunkte reichen hierfür aus.

Die Ergebnisse der zweiten Untersuchungsstufe zeigen, dass die Verkehrsmengen des Einrichtungshauses sowie der angrenzenden Baugebiete im Verkehrssystem bei befriedigender bis ausreichender Verkehrsqualität aufgenommen werden können. Voraussetzung hierfür ist

allerdings der von der Stadt Bad Vilbel vorgesehene Umbau am Knoten L 3008 / Friedberger Straße, der den kritischsten Bereich im Straßenverkehrsnetz darstellt.

Als Vorteil ist anzusehen, dass die Planfläche im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofs Bad Vilbel mit seinen Schienenverkehrsangeboten im S-Bahn- und Regionalverkehr liegt. Im Bahnhof Bad Vilbel wird derzeit eine neue Fußgängerunterführung gebaut, mit der ein durchgängiger Zugang der westlich der Bahnlinie gelegenen Siedlungsgebiete, und somit auch des Plangebietes, zum Bahnhof geschaffen wird. Die ergänzende, direkte Erschließung der Planfläche durch eine Buslinie sollte ebenfalls realisiert werden.

Eine Landschaftsbrücke, die über die Nordumgehung führt, verbindet für Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet nach Norden in Richtung Dortelweil und nach Süden mit dem Entwicklungsgebiet "Krebsschere".

Die detaillierte Überprüfung und Abwägung aller verkehrlichen Belange erfolgt im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens. Hier sollte der Untersuchungsbereich des Verkehrsgutachtens auf das unmittelbar angrenzende Straßennetz, hier insbesondere der Bundesstraße B 3 im Bereich Bad Vilbel, Karben und Wöllstadt, ausgeweitet und die verkehrlichen Auswirkungen aufgezeigt werden.

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Der Änderungsbereich liegt in einem flachwelligem Relief, das nach Süden hin leicht abfällt. Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt, es handelt sich dabei um große Ackerschläge ohne nennenswerte Randstreifen oder größere Biotop-Vernetzungselemente. Insgesamt stellt er sich als ausgeräumte Feldflur dar.

Der Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt (UVF) 2000 trifft keine Aussagen zum Änderungsbereich, welche über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehen. Die dort als Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 30 BNatSchG gekennzeichneten Flächen bestehen nicht mehr.

Zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im rechtswirksamen Bebauungsplan "Im Schleid" Festsetzungen im Sinne der Nachhaltigkeit der natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes (Dach- und Fassadenbegrünung, Gehölzstrukturen, Streuobstwiesen im Rahmen der Neugestaltung des Siedlungsrandes etc.) getroffen. Für das verbleibende Ausgleichsdefizit ist eine Fläche in der Gemarkung Dortelweil für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (Neuanlage von extensivem Grünland). Gemäß Begründung zu der im Verfahren befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes kann der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzliche Eingriff durch verschiedene grünordnerische Maßnahmen minimiert und im Gebiet bzw. hinsichtlich Landschaftsbild durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

#### **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Altlasten und Altstandorte sind im Flächennutzungsplan-Änderungsbereich nicht bekannt. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind als erheblich anzusehen. Durch die Realisierung der Planung sind Beeinträchtigungen des Bodens, des Wasserhaushaltes, des Kleinklimas sowie der Verlust hochproduktiver landwirtschaftlicher Flächen und entsprechender Lebensräume für Flora und Fauna zu erwarten. Bei einer Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen lassen sich diese Beeinträchtigungen nicht vermeiden, allerdings sind diese Eingriffe soweit wie möglich zu minimieren. Aufgrund der Lage und Dimension des Vorhabens wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgen. Im Bereich der Zu-

und Abfahrten zum Möbelmarkt ist mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen und daraus resultierenden Emissionen zu rechnen.

Im Rahmen des rechtswirksamen Bebauungsplanes und des parallel laufenden Bebauungsplan-Änderungsverfahrens wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange im Detail geprüft und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie zum Ausgleich vorgesehen.

#### **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Schon seit mehreren Jahren sucht die Firma Segmüller einen geeigneten Standort für eine Filiale im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Der südliche Ballungsraum liegt im Einzugsbereich der Filiale in Weiterstadt. Segmüller plant den Bau einer Filiale nördlich des Mains. Auf Grund der Flächenverfügbarkeit und -größe, der guten verkehrlichen Anbindung und der unmittelbaren Nähe zur Stadt Frankfurt am Main stellt der Änderungsbereich einen geeigneten Standort für ein Einrichtungshaus dar.

Es ist beabsichtigt, auf einem ca. 10,8 ha großen Grundstück ein Möbelhaus mit ca. 41.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein ca. 33.000 m<sup>2</sup> großes Lager und ca. 1.900 Stellplätze zu errichten. Der gesamte Bereich soll künftig im RPS/RegFNP 2010 als "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Möbelmarkt" dargestellt werden.

Die Verbandskammer hat am 23.04.2008 das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen (Beschluss-Nr. II-123). Weder dort, noch in der Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010 ist der Standort als zentraler Versorgungsbereich oder als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Die Ansiedlung des Vorhabens an diesem Standort widerspricht daher grundsätzlich den Zielen des REHK. Das dort ebenfalls vorgesehene Prüfschema für städtebaulich nicht integrierte Standorte regelt jedoch Ausnahmefälle wie den vorliegenden: Denn das Vorhaben wäre für die Ansiedlung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ungeeignet und das Mittelzentrum Bad Vilbel verfügt bislang auch über keinen Ergänzungsstandort. Der Standort selbst ist für die Errichtung eines Möbelmarktes grundsätzlich geeignet, es stehen keine besseren Alternativstandorte in Bad Vilbel zur Verfügung und mit der Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Ob die hierfür 2011 erteilte Abweichungsentscheidung weiterhin gilt, oder ob ein erneutes Zielabweichungsverfahren erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Diese Änderung des RPS/RegFNP 2010 ist flächenneutral. Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung**

Die Stadt Bad Vilbel betreibt seit einigen Jahren die Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses im Stadtteil Bad Vilbel an der Kreuzung der Bundesstraße B 3 mit der Landesstraße L 3008. Zu diesem Zweck sollen die Ausweisungen "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 12,3 ha) und "Grünfläche - Parkanlage", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 0,5 ha) geändert werden in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Möbelmarkt, geplant" (ca. 11,8 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 0,5 ha).

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, BImSchG § 1**

Sie lauten:

##### **BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung un bebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

##### **BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten**

###### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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

##### **WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz**

###### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

**BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

### **§ 1 Zweck des Gesetzes**

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

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Die Fläche liegt im Norden der Stadt Bad Vilbel zwischen der B 3 und der Main-Weser-Bahnstrecke. Im Süden wird der Planbereich begrenzt durch die L 3008, daran schließen sich weitere geplante Gewerbeflächen an. Im Südosten befindet sich die "Landschaftsbrücke", die in landwirtschaftlich genutzte Flächen ausläuft. Das Plangebiet selbst wird zum überwiegenden Teil ackerbaulich genutzt. Im Süden ist bereits ein Anschluss an die L 3008 hergestellt. Ein Teilbereich umfasst das als Grünfläche hergestellte Umfeld der Landschaftsbrücke. Das Gebiet weist unversiegelte Böden mit hohem Ertragspotenzial und Filtervermögen auf und ist als klimawirksame Fläche mit hoher bzw. sehr hoher Bedeutung zu bezeichnen. Der Bereich entlang der B 3 ist von Straßenverkehrslärm betroffen (bis 75 dB tagsüber). Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb der Zone I des Heilquellenschutzgebietes "Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk" vom 07.02.1929. Hier gelten - aus heutiger Sicht - die Einschränkungen eines quantitativen Heilquellenschutzgebietes. Eingriffe in den Boden, die eine Tiefe von 5 m überschreiten, sind genehmigungspflichtig. Bezüglich der im Plangebiet anzutreffenden Fauna liegt eine Bestandserfassung für Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Feldhamster und Feldhase (Institut für Tierökologie und Naturbildung, Oktober 2009) vor. Diese stellt typische Arten der Ackerlandschaft (unter anderem hohe Dichten von Feldlerche und Feldhase) fest sowie Jagdhabitats von Zwergfledermäusen und Breitflügel-fledermäusen mit Quartieren außerhalb des Änderungsgebietes und lokale Vorkommen der Zauneidechse im Südosten des Gebietes. Nachweise des Feldhamsters gelangen bislang nicht. Seit 2009 fanden weitere unregelmäßige Geländebegehungen durch die Gutachter statt.

### **B 2.2 Prognose und Bewertung**

#### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Die bisherige Planung sieht für den westlichen Teil des Bereichs "Im Schleid" eine Nutzung als "Gewerbefläche" vor. Diese Planung ermöglicht die Versiegelung bisher unversiegelter Böden mit hoher Produktionsfunktion. Flächen mit hoher bis sehr hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt werden überbaut. Lebensraum für Flora und Fauna geht verloren.

#### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die vorgesehene Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden Böden mit hohem Filtervermögen versiegelt, wodurch die Versickerung von Oberflächenwasser verringert wird. Ackerflächen mit sehr hohem Ertragspotenzial gehen als landwirtschaftlicher Produktionsstandort und als Lebensraum für Flora und Fauna verloren. Im Rahmen der Untersuchungen zum Bebauungsplan konnte ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien, Reptilien und Fledermäusen zerstört werden. Inwieweit die im Jahr 2009 erfassten Brutvogelarten nach wie vor das Plangebiet nutzen, wird über eine

ökologische Baubegleitung geklärt, die auch in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eventuell notwendige Maßnahmen definiert. Gleiches gilt für den Feldhamster, für den kurzfristig geklärt werden muss, ob er wieder eingewandert ist und ob entsprechende Umsiedlungsmaßnahmen zu ergreifen sind. Die Flächen hierfür stehen zur Verfügung. Klimawirksame Flächen mit hoher bis sehr hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt werden mit dem geplanten Möbelhaus und einer großen Anzahl an Parkplätzen bebaut. Durch den Bau eines prägnanten Gebäudes für den Möbelmarkt wird das bisher aus offener Feldflur bestehende Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um FFH-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die genannten Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Gestaltung sowie ökologische Kompensationsmaßnahmen möglichst im Nahbereich des Vorhabens gemindert bzw. ausgeglichen werden. Hierzu zählen u.a.:

- Minimierung der Flächenversiegelung und Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf am Ort der Entstehung (Sammlung des Oberflächenwassers und Nutzung als Brauch- und Beregnungswasser), soweit dies mit der Verordnung zum Heilquellenschutzgebiet vereinbar ist
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Erhalt der mit der Landschaftsbrücke zusammenhängenden Grünfläche
- intensive randliche Eingrünung der Anlagen
- Begrünung der Parkplatzflächen
- Nutzung regenerativer Energien, z.B. Solarenergie
- Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigungen der Fauna findet eine ökologische Baubegleitung statt
- eine Baufeldfreimachung wird nur in der Zeit bis Ende Februar stattfinden, um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden

### **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Gebiet "Krebsschere" bzw. "Im Schleid" besitzt eine für das Planvorhaben günstige Lage. Die im Bereich südlich der L 3008 bereits bestehende Infrastruktur ist auf eine eher kleinteilige Nutzung ausgelegt und somit ungünstig für die Ansiedlung eines großen Möbelmarktes. Für diese Flächen wird eine eher mit der umgebenden Wohngebietsnutzung verträgliche Ansiedlung von Gewerbe aus dem Dienstleistungssektor vorgesehen. Weitere Alternativen zur vorgesehenen Planung sind im weiteren Umkreis nicht erkennbar.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren.

ren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Die Stadt Bad Vilbel plant in verkehrsgünstiger Lage die Ansiedlung eines Segmüller Möbelmarktes im Gebiet "Im Schleid". Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind als erheblich anzusehen. Im Bereich der Zu- und Abfahrten zum Möbelmarkt ist mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen und daraus resultierenden Emissionen zu rechnen. Durch die Planänderung kommt es zu einer Flächenversiegelung bisher unversiegelter Flächen, die der Landwirtschaft als hochproduktive Standorte verloren gehen. Lebensräume für Flora und Fauna werden zerstört. Im Bebauungsplan sind notwendige Maßnahmen zur Verminderung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs festgesetzt.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.