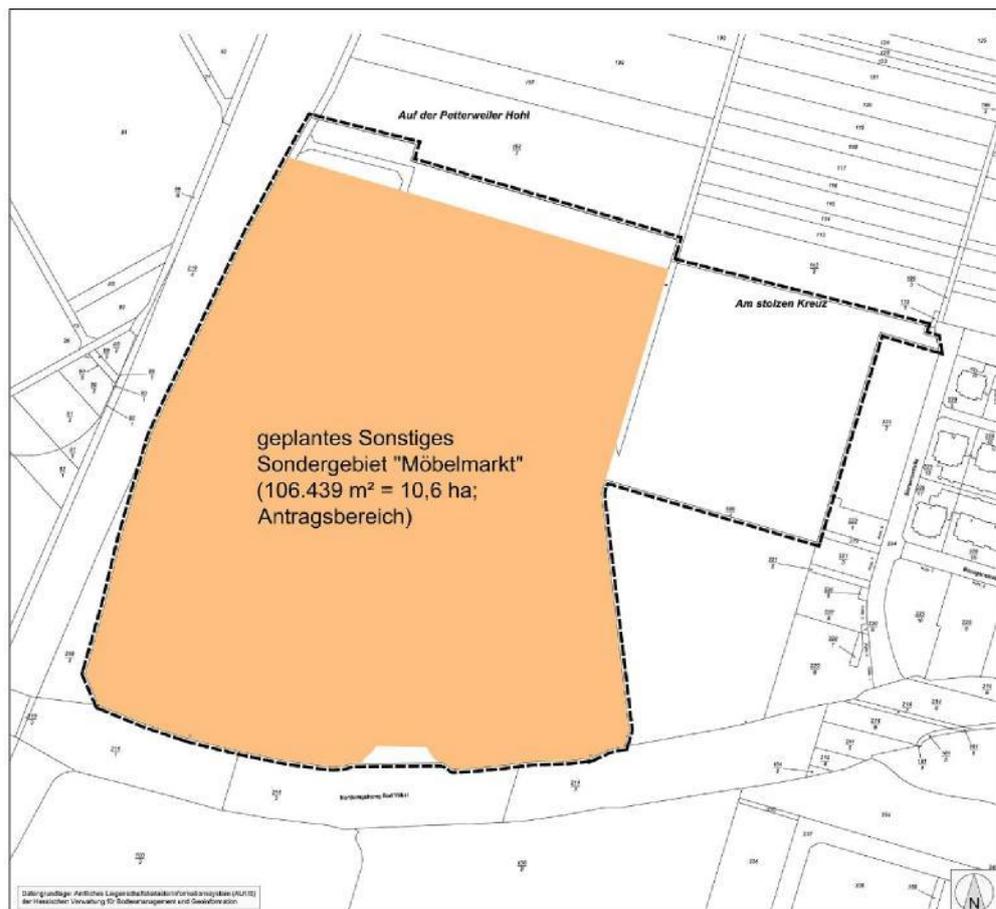


Kurzfassung

zum Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen i.S.d. § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Bereich „Quellenpark“ (Im Schleid)



04.05.2020

Antragsgegenstand

Antragsgegenstand ist die geplante Ansiedlung eines Möbelhauses im Quellenpark in Bad Vilbel. Die vorgesehene Fläche besitzt eine Größe von 10,6 ha und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“, der am 14.07.2004 Rechtskraft erlangte. Dieser setzt das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet sowie einen Teilbereich im Norden und Nordosten als öffentliche bzw. private Grünfläche fest. Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche, geplant, dargestellt.

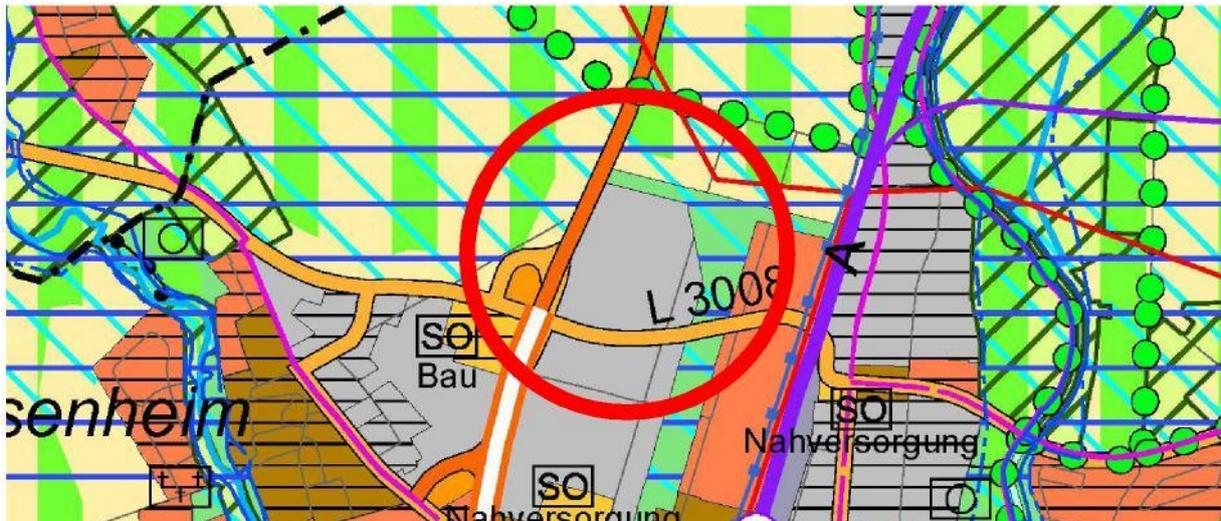


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (unmaßstäblich)

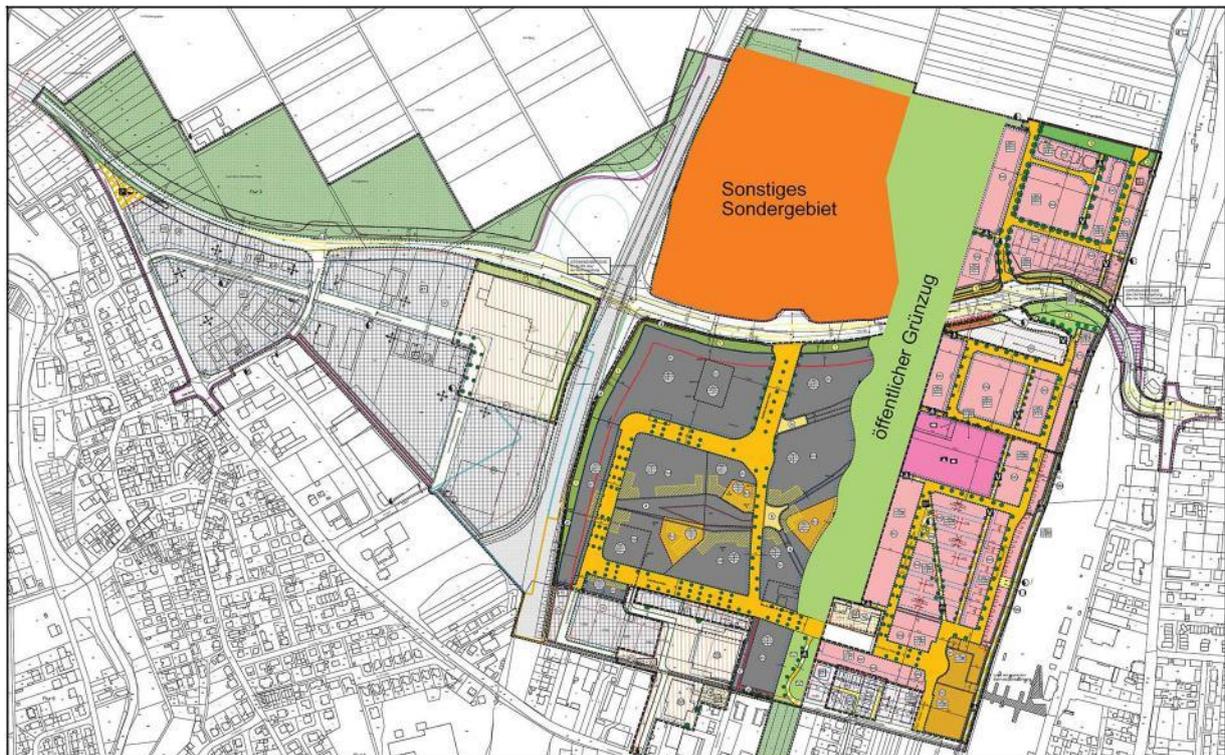


Abbildung 2: Vorgesehene Art der baulichen Nutzung in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

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.

Die planungsrechtliche Grundlage zur Genehmigungsfähigkeit und Ansiedlung des Einzelhandelsvorhabens soll im Wege der Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch Festsetzung der für das Vorhaben vorgesehenen Fläche als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

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

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.

Die Firma Segmüller beabsichtigt, auf dem Gelände ein Möbelhaus bestehend aus einer Verkaufsfläche von 45.000 m², 8.000 m² Bürofläche und Restaurant, 33.000 m² Neben- und Lagerfläche sowie einen Warenauslieferungsbereich mit 15.000 m² 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 ²
Teppiche:	1.600 m ²
Lampen und Leuchten:	800 m ²
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente:	400 m ²
verschiedene zentrenrelevante Sortimente insgesamt	800 m ²
max.: davon:	
○ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunst: max. 500 m ²	
○ Heimtextilien: max. 500 m ²	
○ Babyartikel: max. 500 m ²	
○ Sonstige zentrenrelevante Sortimente: max. 250 m ²	
Maximal zulässige Verkaufsfläche gesamt:	45.000 m²

Für die zentrenrelevanten Randsortimente ist eine sogenannte Flächenpoollösung vorgesehen, d.h. die Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf sich insgesamt auf 800 m² belaufen. Um dem Betreiber eine flexible Handhabung der Sortimente und einen gewissen Spielraum zu gewährleisten, werden für die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente jeweils max. 500 m² Verkaufsfläche in der Auswirkungsanalyse geprüft. Diese Einzelverkaufsflächen können in der Summe jedoch nie vollständig ausgeschöpft werden, da die Gesamtverkaufsfläche auf 800 m² für zentrenrelevante Randsortimente begrenzt ist.



Abbildung 3: Plandarstellung des Vorhabens mit Erschließung (Stand: 02.03.2020)

Beurteilung des Vorhabens

Folgende regionalplanerische Ziele sind bezüglich der Prüfung des Vorhabens auf Grundlage des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu beurteilen.

Zentralitätsgebot - Ziel Z3.4.3-2 (keine Abweichung)

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

Kongruenzgebot - Ziel Z3.4.3-2 (Abweichung)

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 durch die geplante Errichtung des Möbelhauses jedoch nicht beeinträchtigt.

Integrationsgebot - Ziel Z3.4.3-2 (gegebenenfalls Abweichung)

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 fußläufiger Entfernung von rund 150 m zum in der Realisierung befindlichen Wohngebiet „Im Schleid“ sowie von rund 300 m zum in der Realisierung befindlichen Wohngebiet „Krebsschere“. Südlich des Planstandortes angrenzend an die L 3008 entsteht derzeit ein moderner Gewerbestandort. Der Standort ist durch den an das Gebiet Quellenpark angrenzenden Bahnhof Bad Vilbel an die Regionalbahn, die S-Bahn-Linie S 6 von Frankfurt a.M. nach Friedberg sowie das regionale Busnetz angeschlossen. Ferner soll künftig eine Buslinie durch das Baugebiet Quellenpark und zum Planstandort führen.

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 enthaltene Integrationsgebot eine Abweichung zugelassen. Wenn die oberste 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. Vorsorglich wird eine Abweichung von dem Integrationsgebot beantragt.

Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente - Ziel Z3.4.3-5 (keine Abweichung)

Mit 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 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. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 selbst sieht vor, dass die Liste im Einzelfall bei entsprechender Begründung angepasst werden kann, um die ortsspezifischen Gegebenheiten der jeweiligen Standortkommune zu berücksichtigen.

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.

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 Gewerbekunden) 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.

Das Sortiment Lampen / Leuchten übt 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: Lampen / Leuchten sind in den Einzelhandelskonzepten von Bad Vilbel, Bad Homburg und Oberursel als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Ergänzungsstandorte - Ziel Z3.4.3-5 (Abweichung)

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, 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.

Beeinträchtungsverbot - Ziel Z3.4.3-2 (keine Abweichung)

Die zentrenrelevanten Randsortimente werden auf max. 800 m² 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.

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.

Des Weiteren sind in Zusammenarbeit zwischen der Firma Segmüller, dem Bad Vilbeler Gewerbeverein und dem Stadtmarketingverein Lösungswege zu entwickeln, die die positiven Abstrahleffekte des Möbelmarktes auf die innerstädtische Situation umsetzen sollen.

Ausweisung von Sonderbauflächen im Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung (Abweichung), Vorrang von Industrie- und Gewerbeentwicklung im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Abweichung), Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Abweichung) – Ziele Z3.4.1-3, Z3.4.2-5, Z3.4.3-3

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 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, so dass es zudem 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.

Auch nach Umwidmung der bestehenden gewerblichen Bauflächen in eine Sonderbaufläche zur geplanten Ansiedlung eines Segmüller-Möbelhauses können auf Grundlage der bisherigen gewerblichen Entwicklungen bzw. auf Grundlage der gemäß den Kommunalgesprächen 2019 auf absehbare Zeit verfügbaren Flächenpotenziale die verbleibenden Flächen in Bad Vilbel, im Wetteraukreis und im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main auch langfristigen Entwicklungstendenzen eines gewerblichen Siedlungsdrucks in ausreichendem Maße gerecht werden.

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.

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.

Fazit

Zusammenfassend ist die Abweichung von den betroffenen regionalplanerischen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 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 Aspekten als vertretbar zu bewerten und berührt nicht die Grundzüge der Raumordnung.