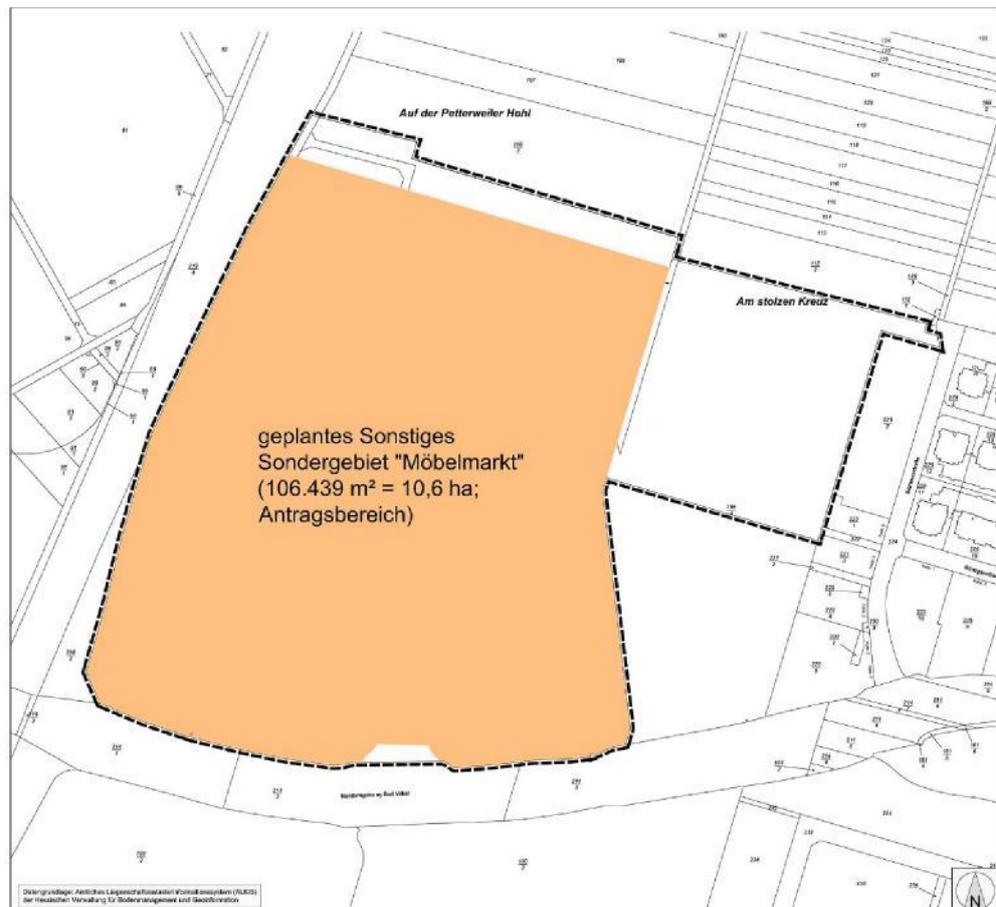


**Begründung zum Antrag auf Abweichung von den Zielen
des Regionalplanes Südhessen i.S.d. § 6 Raumordnungs-
gesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz
(HLPG) im Bereich „Quellenpark“ (Im Schleid)**



04.05.2020

Inhalt

1	Antragsgegenstand	3
2	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	7
2.1	Städtebauliche Situation	7
2.2	Landschaftliche Situation	7
2.3	Artenschutzrechtliche Situation	8
2.4	Verkehrliche Anbindung.....	8
3	Beschreibung des Vorhabens.....	10
3.1	Das Vorhaben der Firma Segmüller in Bad Vilbel	10
3.2	Transparenz gegenüber der Bauaufsicht des Wetteraukreises	12
3.3	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	12
3.4	Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung	13
3.5	Das Vorhaben im Kontext des Onlinehandels	15
4	Beurteilung des Vorhabens auf der Grundlage des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	16
4.1	Allgemeines	16
4.2	Zentralitätsgebot (keine Abweichung)	17
4.3	Kongruenzgebot (Abweichung)	17
4.4	Integrationsgebot (gegebenenfalls Abweichung).....	17
4.5	Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente (keine Abweichung).....	19
4.6	Ergänzungsstandorte (Abweichung)	20
4.7	Beeinträchtigungsverbot (keine Abweichung)	21
4.8	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)	23
5	Alternativenprüfung.....	25
6	Planungsbegleitende Gutachten	26
6.1	Auswirkungsanalyse	27
6.2	Verkehrsuntersuchung.....	27
6.3	Schalltechnische Untersuchung.....	30
6.4	Zusatzbewertung Landschaftsbild.....	31
6.5	Lokalklimatische Bewertung.....	32
7	Positive Wirkungseffekte / Notwendigkeit des Vorhabens	33
8	Fazit	34
9	Anlagen	35
10	Verzeichnisse.....	36
10.1	Abbildungsverzeichnis	36
10.2	Quellenverzeichnis	37

1 Antragsgegenstand

Antragsgegenstand ist die geplante Ansiedlung eines Möbelhauses im Quellenpark in Bad Vilbel (Antragsbereich siehe Abbildung 1). Die vorgesehene Fläche besitzt eine Größe von 106.439 m² (10,6 ha) und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“, der am 14.07.2004 Rechtskraft erlangte (siehe Abbildung 2). Die vorgesehene Fläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche – geplant – dargestellt (siehe Abbildung 3).

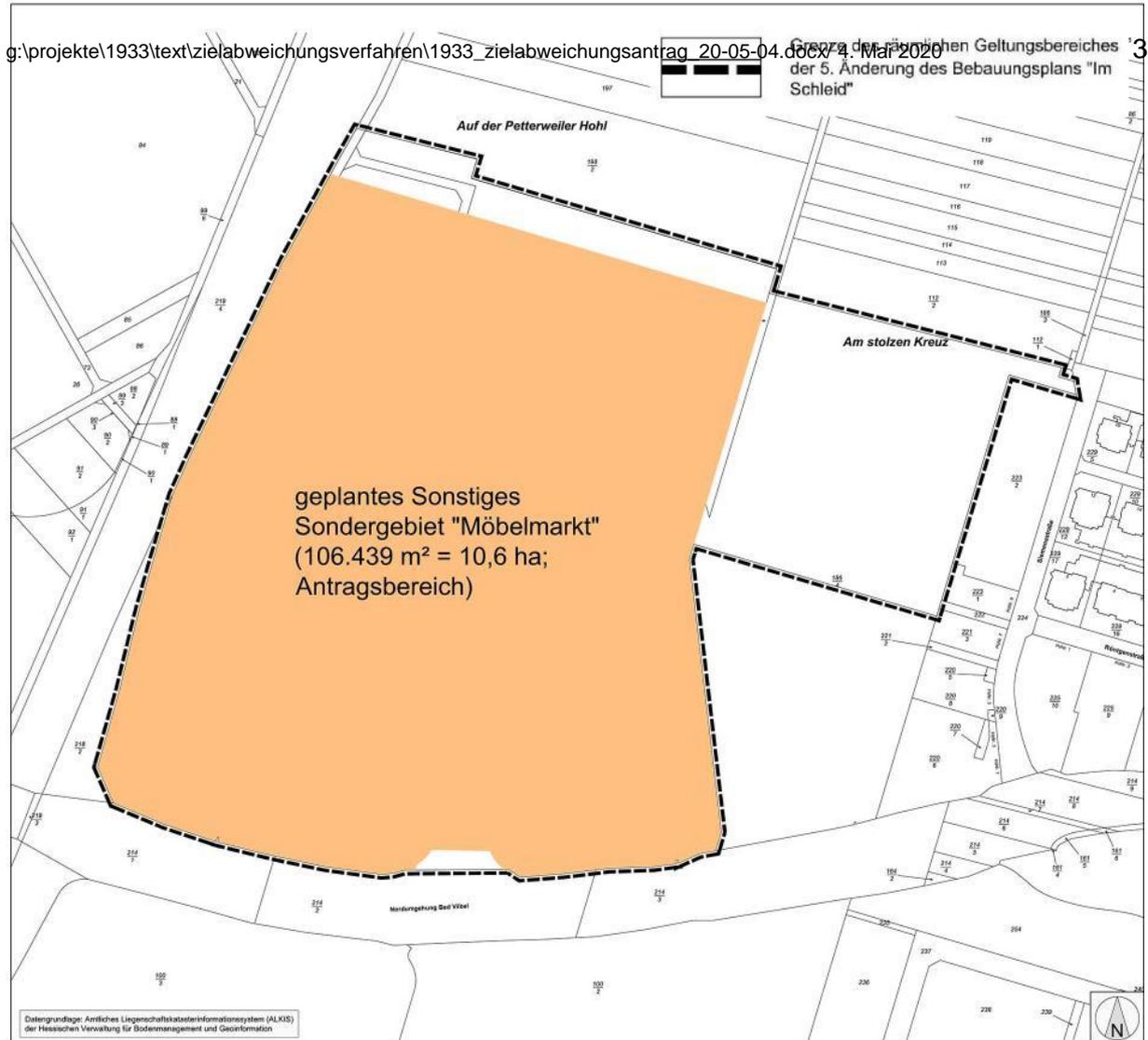


Abbildung 1: Lage des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ (Antragsbereich)



Abbildung 2: Lage des Antragsbereiches im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Schleid“

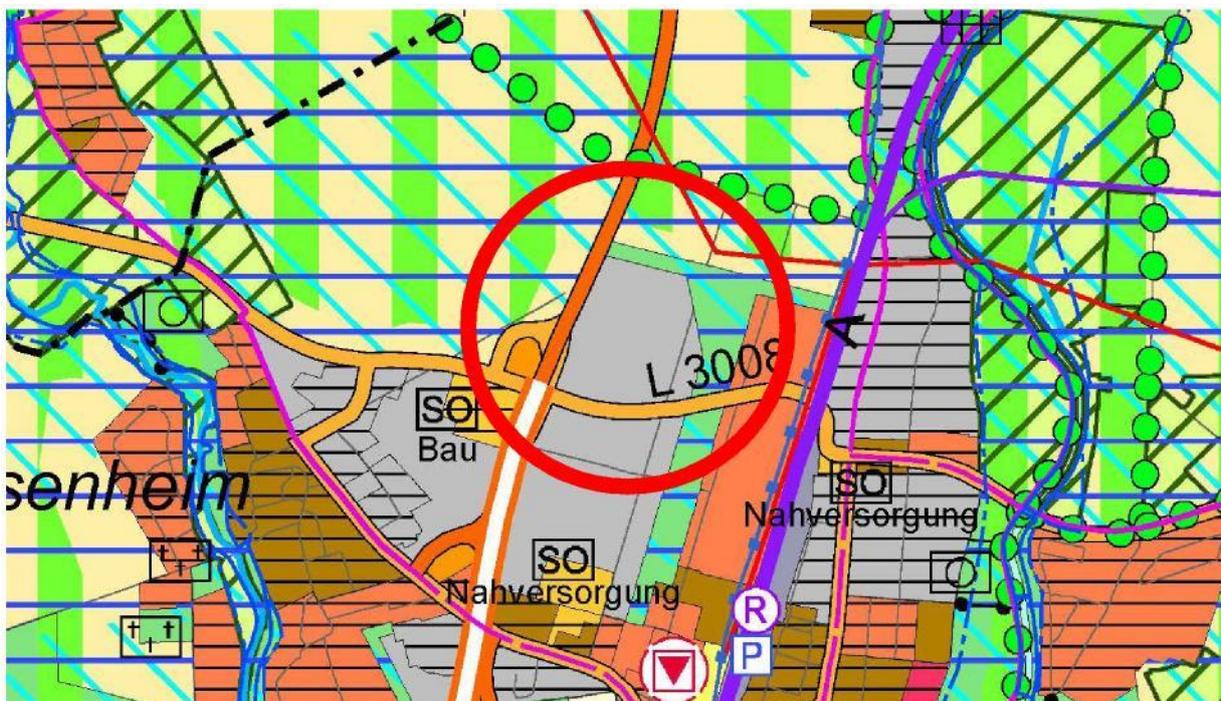


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (unmaßstäblich)

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 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.

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 (siehe Kapitel 4) ab. 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 (siehe Anlage 6).

Wie im Zuge der weiteren Antragsbegründung sowie in den als Anlagen beigefügten Gutachten dargelegt, hat das geplante Einzelhandelsvorhaben jedoch 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. Wie die näheren Ausführungen in den Antragsunterlagen, insbesondere in Kapitel 4 zeigen, ist die beantragte Abweichung von den betroffenen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Raumordnung, so dass die Voraussetzungen für ihre Zulassung gegeben sind.

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

Sowohl 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 wird daher der Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den in Kapitel 4 genannten 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 mit den in Kapitel 3 dargelegten Verkaufsflächen gestellt, wie in Kapitel 4 detailliert dargelegt.

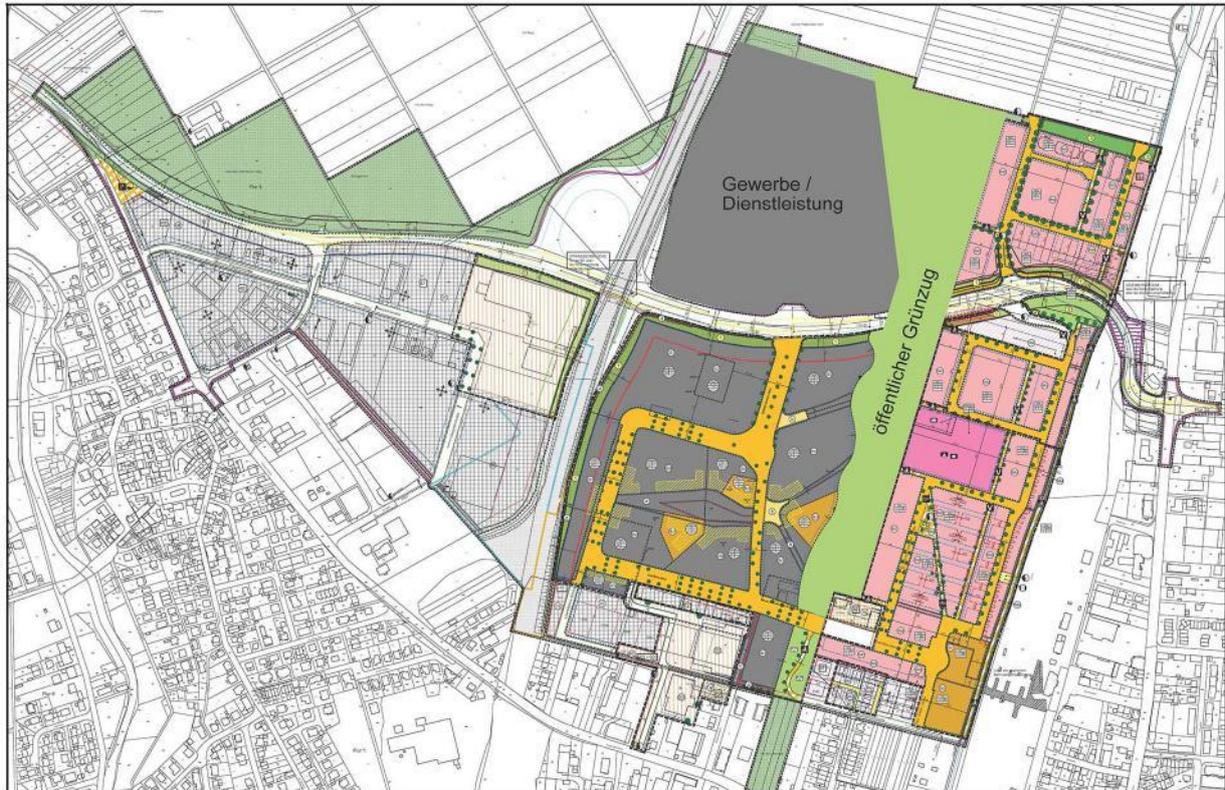


Abbildung 4: Festgesetzte Art der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Schleid“

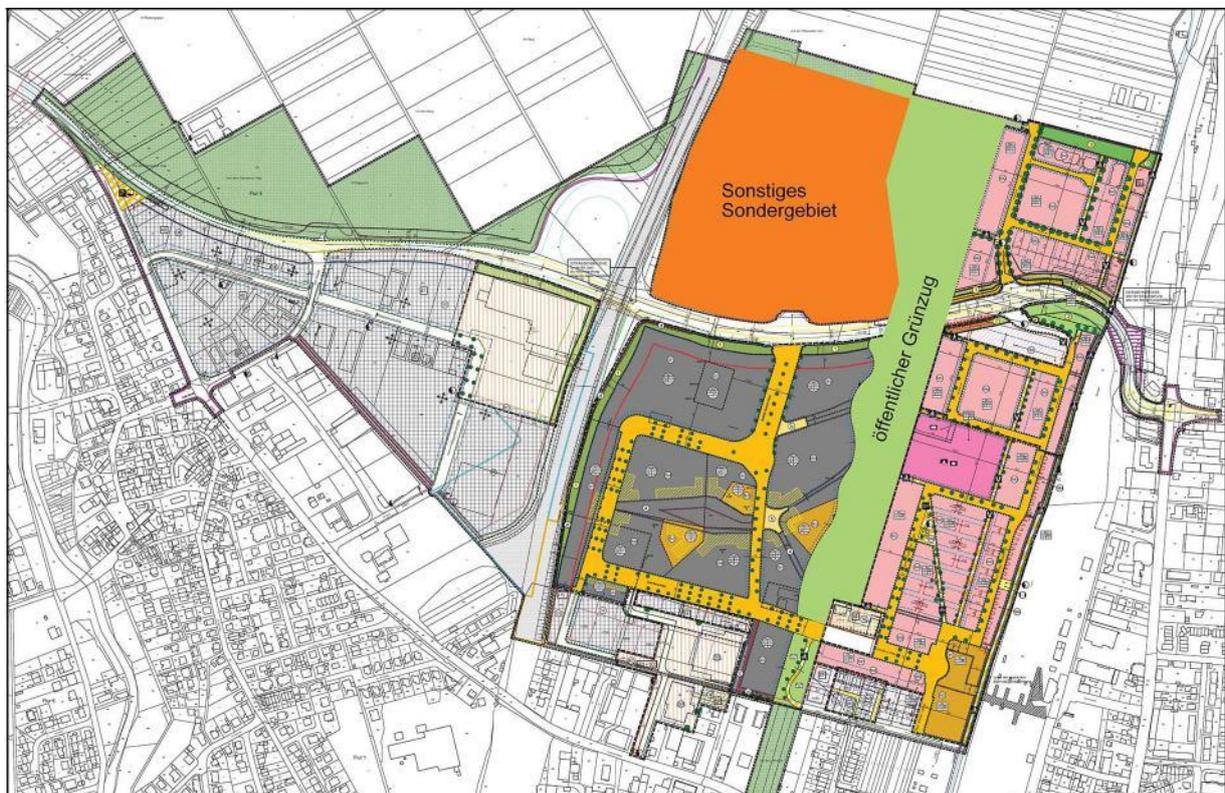


Abbildung 5: Vorgesehene Art der baulichen Nutzung in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

2 Bestandsdarstellung und Bewertung

2.1 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 6).

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 6). Südlich des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L 3008 entsteht derzeit ein moderner Gewerbebestandort. Geplant ist hier eine überwiegend siebengeschossige Bebauung. Zudem sollen innerhalb des Gewerbebestandes 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 6: Landwirtschaftliche Flächen innerhalb des Plangebietes (links); Östlich des Plangebietes befindliche Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ (rechts)

2.2 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 Übergangflächen positiv entwickelt. Diese Flächen befinden sich jedoch noch in der Entwicklungsphase.



Abbildung 7: 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)

2.3 Artenschutzrechtliche Situation

Auch 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 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 Ruderalflure 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 Ersatzbiotop 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“.

2.4 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 Verkehrsentslastung 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 8). 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 6.2).



Abbildung 8: 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 Vorhabensträger 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 (siehe Abbildung 9, Maßnahmennummer 20). Die Realisierung der zentralen Fuß- und Radwegeverbindung ist für den Zeitraum Dezember 2019 bis Mai 2020 geplant. Das Plangebiet ist daher sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß gut erreichbar.

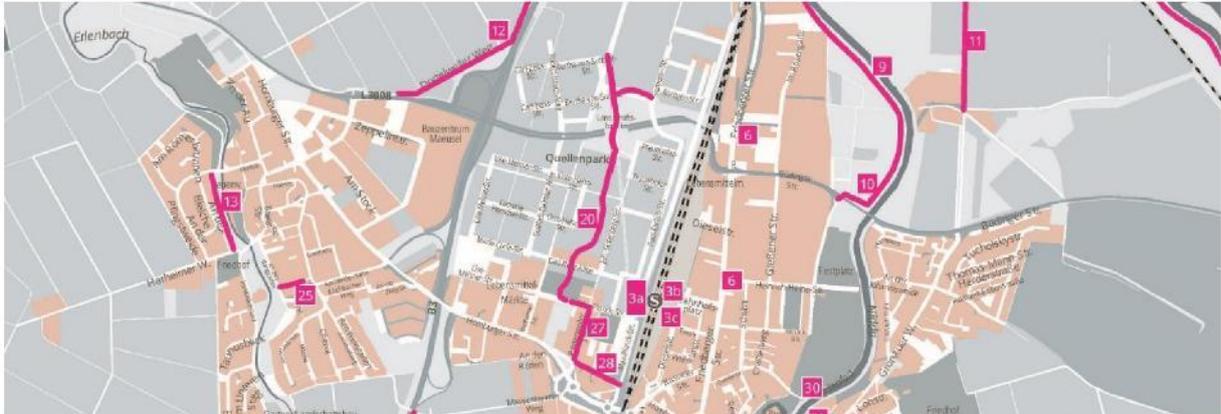


Abbildung 9: Fuß- und Radwegeverbindung von Nord nach Süd innerhalb des zentralen Parks (Quelle: Stadt Bad Vilbel, Radinfrastrukturmaßnahmen 2017 – 2020 sowie fest geplante Vorhaben Wetteraukreis und Hessen Mobil)

3 Beschreibung des Vorhabens

3.1 Das Vorhaben der Firma Segmüller in Bad Vilbel

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 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 10: Plandarstellung des Vorhabens mit Erschließung (Stand: 02.03.2020)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die betroffene Fläche überwiegend gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiete –GE–) fest, ein kleinerer Teilbereich im Norden und Nordosten ist als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt.

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 vorstehenden 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.

3.2 Transparenz gegenüber der Bauaufsicht des Wetteraukreises

Der Bauaufsicht des Wetteraukreises ist eine Kontrolle der Einhaltung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen jederzeit mit geringem Aufwand möglich. Der Betreiber hat stets aktuelle Flächenpläne mit Sortimentsgruppenbeschreibungen verfügbar, die der Bauaufsicht des Wetteraukreises auf Anforderung zur Nachmessung und zum Abgleich zur Verfügung gestellt werden können.

Zum Hintergrund: Die gesamte Verkaufsfläche des Einrichtungshauses wird in der Abteilung des zentralen Einkaufes überplant und gegliedert, um so die Struktur des Hauses und damit die Attraktivität und den Erfolg steuern zu können. Anhand der sogenannten Hausplanung erhalten die Einkäufer / Produktmanager für die von ihnen vertretenen Sortimente eine abgegrenzte Fläche zugeordnet, für deren Bewirtschaftung sie über Kennzahlen verantwortlich zeichnen. Basierend auf dem Erfolg, vereinfacht ausgewiesen durch den erzielten Gewinn/m² Verkaufsfläche, werden einzelne Abteilungen über die Saison oder aufgrund eines sich ändernden Nachfrageverhaltens stets optimiert und angepasst. Optimierung und Anpassung betreffen neben der Größe auch die Verortung der Bereiche innerhalb des Hauses. So wird Bettware bei den Betten angeboten oder der Kunde durch beworbene Schnelldreher im 3. OG dazu eingeladen, auf dem Weg dorthin auch die Waren des 1. + 2. OG wahrzunehmen. Regelmäßig werden auch komplette Abteilungen getauscht, um dem Kunden immer wieder einen neuen Eindruck zu vermitteln. Das jeweils aktuell zugrundeliegende Konzept ist in der Hausplanung dokumentiert und parat.

3.3 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 m². Dieser folgt aus dem Flächenbedarf für das Lager selbst mit 15.000m². Diese sind wegen der notwendigen Ladevorgänge ebenerdig eingeschossig. Hinzu kommt ein Freiflächenbedarf von ca. 10.000 m² 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 verbundenen längeren Einlager- und Kommissionierungszeiten 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 m² auf.

Durch eine intensive Nutzung des Vorhabengrundstückes wird mithin der Fläscherverbrauch an andere Stelle um mindestens 25.000m², realistisch eher 30.000m² bis 35.000m² reduziert.

Zudem verfolgt die Firma Segmüller das Ziel eines sparsamen Flächenverbrauchs für die Anlage der notwendigen Stellplätze. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen bis zu 40 % der notwendigen Kundenstellplätze mehrgeschossig zu errichten. Eine mehrgeschossige Bauweise kann in die Höhe oder in die Tiefe erfolgen. Prinzipiell ist es kostengünstiger, in die Höhe zu bauen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten würde dies jedoch bedeuten, ein mehrgeschossiges Parkhaus unmittelbar vor den Eingang des Möbelhauses zu setzen. Das Ziel des Betreibers, einen einladend attraktiven Eingangsbereich für den Kunden zu gestalten, würde konterkariert, wenn unmittelbar vor dem Eingang ein Parkhaus die Sicht darauf verstellte. Deshalb hat sich die Firma Segmüller entschieden, in weiten Bereichen vor dem Einrichtungshaus ein Unterschoss zum Parken zu errichten. Die Mehrkosten gegenüber ebenerdigen Stellplätzen von mindestens ca. 13.000 € pro Stellplatz und in Summe mindestens 6,0 Millionen € betrachtet die Firma Segmüller als Einsatz in die nachhaltige Ressourcenschonung.

Aus demselben Grund wird die Außenanlage mit ihren Stellplätzen auf eine Zukunft ausgerichtet, in welcher der mobile Individualverkehr stärker hinter ÖPNV und Sharing-Modellen zurücktreten wird. Bei entfallendem Stellplatzbedarf sollen Stellplätze rückgebaut werden.

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.

3.4 Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs wird eine aktuelle Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung erstellt. Dabei erfolgt eine vergleichende Betrachtung des rechtskräftigen

Bebauungsplans „Im Schleid“ mit der nun vorzunehmenden 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“. Prinzipiell sind alle Eingriffe, die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Schleid“ zulässig waren, planungsrechtlich bereits ausgeglichen.

Für die Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung werden die planungsrechtlichen Flächenfestsetzungen folgenden Nutzungstypen nach KV (Hessische Kompensationsverordnung) zugeordnet. Dabei wird bei den Baugebieten der maximal mögliche Eingriff durch Bebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten zulässigen Grundfläche (bzw. zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sowie die im Bebauungsplan getroffenen detaillierten Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt.

Für den Bestand (Ursprungsplan) ergibt sich folgende Bilanz:

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP / m ²	Fläche	Biotopwert
2.400	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch (LGZ 1)	27	7.564	204.228
2.400	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch (LGZ 2)	27	1.738	46.926
2.400	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch (Park)	27	3.188	86.076
6.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (LGZ 1)	25	1.567	39.175
6.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (LGZ 2)	25	435	10.875
6.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (LGZ 3)	25	6.464	161.600
6.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (Park)	25	6.276	156.900
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	18.183	54.549
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	6	16.223	97.338
10.715	Dachfläche mit Regenwasserversickerung	6	16.231	97.386
10.720	Dachfläche begrünt ¹	19	29.893	567.967
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten	14	17.918	250.85
11.224	Intensivrasen	10	8.468	84.680
04.110	Einzelbaum (1. WO), 43 St.	34	[102]	3.468
04.110	Obstbaum (in LGZ 3), 67 St.	34	[201]	6.834
Summe			134.148	1.618.337

Tabelle 1: KV-Bilanz Bestand

¹ 65% der Dachflächen

Für die Planung (5. Änderung) ergibt sich folgende Bilanz:

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP / m ²	Fläche	Biotopwert
2.400	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch (LGZ 1)	27	6.512	175.824
2.400	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch (LGZ 2)	27	1.738	46.926
2.400	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch (LGZ 5)	27	2.559	69.093
2.400	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch (Park)	27	2.665	71.955
6.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (LGZ 1)	25	1.628	40.700
6.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (LGZ 2)	25	435	10.875
6.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (LGZ 3)	25	3.580	89.500
6.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (LGZ 4)	25	3.134	78.350
6.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (LGZ 5)	25	640	16.000
6.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (Park)	25	5.332	133.300
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	480	1.440
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	6	24.552	147.312
10.720	Dachfläche begrünt ²	19	63.842	1.213.397
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten	14	9.942	139.188
11.224	Intensivrasen	10	7.109	71.090
04.110	Einzelbaum (1. WO), 83 St.	34	[249]	8.466
04.110	Obstbaum (in LGZ 3), 36 St.	34	[108]	3.672
Summe			134.148	2.317.088

Tabelle 2: KV-Bilanz Planung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von 698.751 Punkten. Aus naturschutzrechtlicher Sicht stellt die geplante Ansiedlung eines Möbelmarktes somit eine höherwertige Nutzung dar, als die ehemals geplanten gewerblichen Nutzungen auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Im Schleid“.

3.5 Das Vorhaben im Kontext des Onlinehandels

In Bad Vilbel will der Betreiber Segmüller einen stationären Einzelhandelsbetrieb eröffnen, in einer Branche, in der das Marktumfeld in starker Bewegung ist. Lag der Marktanteil des Versandhandels (inkl. Onlinehandel) im Möbel- und Einrichtungssegment 2008 noch bei 4 – 5 %, lag er 2018 bereits bei 13 – 14 %.^a Mit zeitlicher Verzögerung im Vergleich zu anderen Sortimenten verlagert sich auch im Möbel- und Einrichtungssegment das Kaufverhalten verstärkt in den Onlinehandel. Zum einen sind die klassischen stationären Händler wie Höffner, XXXL Lutz und auch Segmüller selbst im Onlinehandel aktiv. Darüber hinaus - und im Umsatz stetig wachsend - sind eine Vielzahl neuer Wettbewerber in unterschiedlichen Formaten im Onlinehandel aktiv. Darunter sind kapitalstarke Pure-Player wie home24.de aus dem Hause der Zalando-Gründer, aber auch der Direktverkauf der Hersteller über eigene Homepages und Marktplätze / Plattformen wie ebay, Otto oder Möbel.de, die unter ihrem Dach und

² 100% der Dachflächen

Markenauftritt nach dem Konzept von Amazon eine Vielzahl von Händlern bündeln. Nicht zuletzt erzielt auch Amazon selbst einen steigenden Umsatz im Möbelsegment.

Um diesem Trend gegenüber wettbewerbsfähig zu bleiben, muss sich der stationäre Handel entwickeln und durch eigenen Mehrwert abgrenzen. Das Konzept vieler großer Vollsortimenter, so von Segmüller und anderen systemgleichen Wettbewerbern wie Höffner oder XXXL Lutz ist es, Attraktivität durch Aufenthaltsqualität zu steigern und so den Kunden länger im Möbelhaus zu halten. Neben der Inszenierung von inspirierenden Wohnwelten tragen hierzu beispielsweise die aufwändigen gastronomischen Angebote – neben den Restaurants sind i.d.R. auch kleinere Bistrotflächen und Espresso-Bars in verschiedenen Teilbereichen über ein Möbelhaus verteilt - sowie die ausgereiften Kinderbetreuungskonzepte bei. Segmüller setzt darüber hinaus in eine besonders aufwendige Warenpräsentation und Beratung, was dazu führt, dass auf der gleichen Fläche deutlich weniger Ware präsentiert werden kann, als noch vor einigen Jahren. Damit soll ein Einkaufserlebnis geschaffen werden, dass der Kunde zuhause vor dem Bildschirm nicht erfahren kann.

4 Beurteilung des Vorhabens auf der Grundlage des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Den im Folgenden unter den Nummern 4.1 bis 4.8 getroffenen Aussagen zu den Auswirkungen auf die regionalplanerischen Ziele liegen die Untersuchungsergebnisse der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Bad Vilbel, erstellt durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, aus Januar 2020 zu Grunde (siehe auch Kapitel 6.1).

4.1 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 m² Verkaufsfläche festgestellt. Seitdem sind zwei Mömax-Märkte in Eschborn und Frankfurt, Poco in Eschborn 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. Die IKEA-Ansiedlung hat verkaufsfächenseitig den Marktaustritt von Möbel City Wesner, ehemals Frankfurt-Höchst (Schließung 2007) kompensiert, sodass nach überschlägiger Schätzung der GMA seit Erstellung des Gutachtens von Dr. Acocella ca. 35.000 m² Gesamtverkaufsfläche bei Möbelhäusern im Verbandsgebiet neu an den Markt getreten sind. 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 (siehe Kapitel 5).

4.2 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.

4.3 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 4.7, Beeinträchtigungsverbot, beschrieben, durch die geplante Errichtung des Möbelhauses jedoch nicht beeinträchtigt.

4.4 Integrationsgebot (gegebenenfalls Abweichung)

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 Gesundheitsversorgungen 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 Mai 2020, siehe Abbildung 9), sehr gut mit dem Fahrrad sowie zu Fuß von dem Bahnhof Bad Vilbel sowie aus dem übrigen Stadtgebiet Bad Vilsbels 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 teilentegriert oder integriert gelten kann, wird ausdrücklich offengelassen. Denn jedenfalls wurde im Hinblick auf das auch im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 enthaltene Integrationsgebot eine Abweichung zugelassen (siehe Anlage 6). 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.

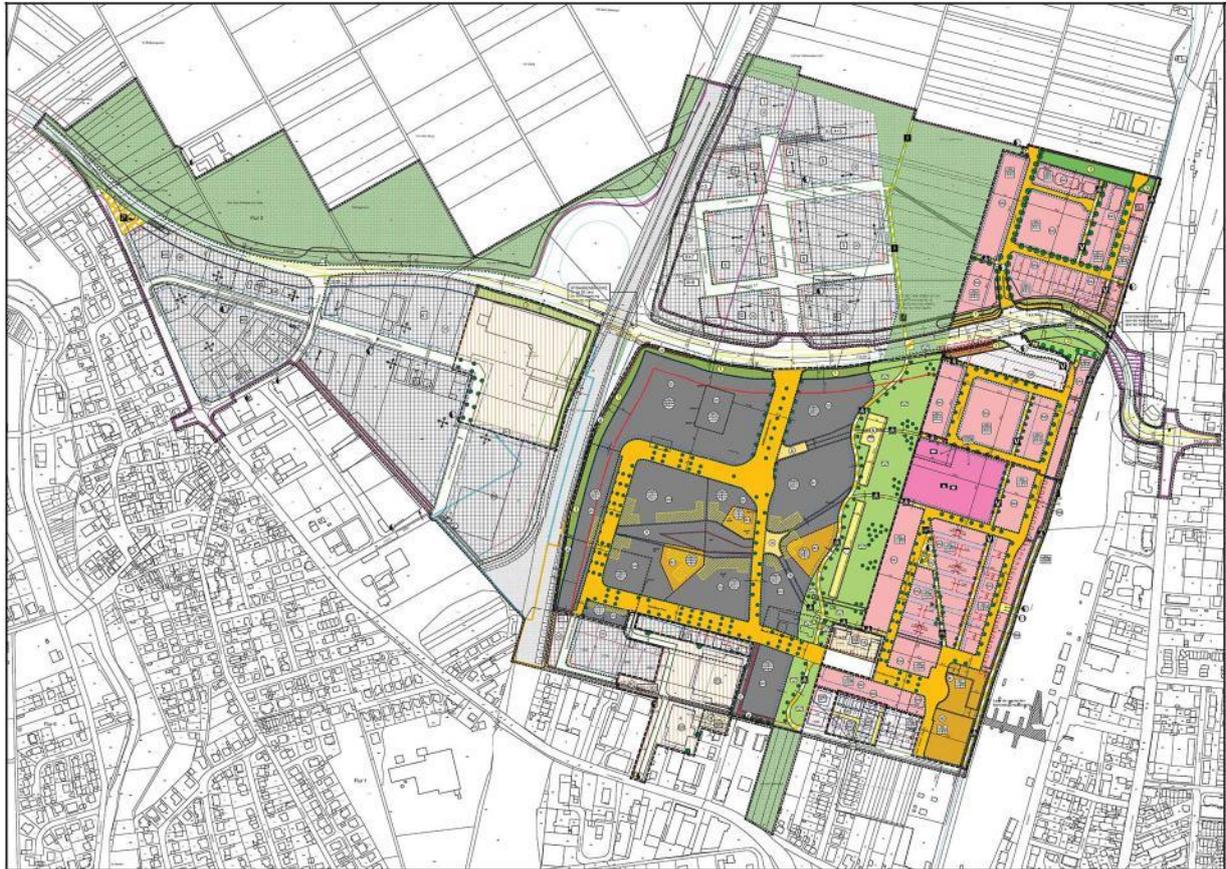


Abbildung 11: Rechtskräftige Bebauungspläne „Krebsschere“ und „Im Schleid“

4.5 Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente (keine Abweichung)

Regionalplanerisches Ziel Z3.4.3-5

Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

Mit 800 m² 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. 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. 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 m² Verkaufsfläche für Lampen in Bad Vilbel 1.260 m² in sonstigen Lagen, lediglich 20 m² 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 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. 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.

4.6 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 5) 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.

4.7 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 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; 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 vergleichweisen 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. Im Rahmen der Aufnahme der Stadt Bad Vilbel in das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ (jetzt: „Lebendige Zentren“), gab es keine Auflagen bzgl. der „Außenentwicklung“ des Einzelhandels.

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 m² 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 m² 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 m² sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (Flächengröße: 8.292 m²) 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. Bei Stellung des vorliegenden Antrages waren die ersten Gespräche mit dem Gewerbering und Stadtmarketing vereinbart, hatten jedoch aufgrund der Corona-Pandemie noch nicht stattgefunden.

4.8 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)

Regionalplanerisches Ziel Z 3.4.1-3

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden 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 Verkaufsf lächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche 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 vorgeschlagen, 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.

5 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 70.000 m² 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.

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 60.000m², sofern eine weitere Fläche mit 25.000m² 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 S-Bahn-Linie S 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.

6 Planungsbegleitende Gutachten

Im Rahmen der Planungsvorbereitung sind hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsvorhabens folgende Gutachten beauftragt und zwischenzeitlich erarbeitet worden:

6.1 Auswirkungsanalyse

Auswirkungsanalyse für ein Segmüller-Möbelhaus in Bad Vilbel; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln; Januar 2020

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 Analyse kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 45.000 m², davon max. 800 m² 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 4 aufgeführten Abweichungen den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010. Das Vorhaben hält die Vorgaben aus Ziel 3.4.3-5 zur Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 800 m² 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 Führer Stadtplaner PartGmbH eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen. 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.

6.2 Verkehrsuntersuchung

Bebauungsplan „Im Schleid“ (5. Änd.) - Verkehrsuntersuchung; IMB-Plan GmbH, Hanau; Januar 2020

„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 „Krebschere“] 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 südlicher 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 ebenfalls 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.^{4b}

Fahrtenprognose im Vergleich

Durch das Büro IMB-Plan wurde zusätzlich zur Verkehrsuntersuchung eine vergleichende Betrachtung zwischen der Ansiedlung eines Möbelmarktes und der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen vorgenommen, um die verkehrlichen Auswirkungen des Möbelmarktes im Verhältnis zu den bislang vorgesehenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes darzulegen. Wie den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen ist, werden durch die Nutzung als Möbelmarkt im Mittel weniger Kfz-Fahrten am Tag erzeugt als durch die bislang vorgesehene gewerbliche Nutzung des Plangebietes. Im Hinblick auf die Verkehrserzeugung und die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes ist die Ansiedlung eines Möbelmarktes innerhalb des Plangebietes daher als positiv zu bewerten. Die vergleichende Betrachtung kommt im Detail zu dem folgenden Ergebnis:

„Rechtskräftig im Geltungsbereich des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist der ursprüngliche Bebauungsplan „Im Schleid“, der im Jahr 2000 als Satzung beschlossen wurde. Hierin wurde die rund 11 ha umfassende Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Verkehrsgutachten aus dem Jahr 1998 (VU 1998, IMB-Plan) wurden die Spitzenstundenbelastungen für die Plangebiete „Krebsschere“, „Auf dem Stock“ und „Im Schleid“ sowie das umliegende Verkehrsnetz prognostiziert. Für das Gewerbegebiet „Im Schleid“ wurden dabei in den Spitzenstunden morgens und nachmittags jeweils knapp 500 Kfz/h ermittelt. Legt man einen durchschnittlichen Spitzenstundenanteil von rund 10 % zugrunde, so ist man seinerzeit von rund 5.000 Kfz-Fahrten an einem Normalwerktag ausgegangen. Auf Basis dieser Prognosen wurden im Anschluss die Verkehrsanlagen wie die heutige Nordumgehung (L 3009) mit ihren Knotenpunkten dimensioniert.

Die Verkehrszahlen, die in der aktuellen Verkehrsuntersuchung zur 5. Änderung zugrunde gelegt wurden, gehen auf das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ aus dem Jahr 2012 zurück. Diese Änderungsplanung beinhaltete bereits die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“. Da sich

die Anforderungen und die Nutzung von Möbelmärkten in den letzten Jahren verändert haben, ist allgemein von einem Rückgang der Kfz-Verkehre auszugehen. Dennoch wurde im Sinne einer „worse-case“-Betrachtung von den in 2012 bzw. der zugehörigen Verkehrsuntersuchung aus 2010 (VU 2010) ermittelten rund 2800 Kfz-Fahrten (DTV^W) ausgegangen.

In Ergänzung zu den beschriebenen Ansätzen für eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit ca. 5.000 Kfz/24h (VU 1998) bzw. als Sondergebiet „Möbelmarkt“ mit ca. 2.800 Kfz/24h (VU 2010) soll im Folgenden ein aktueller Vergleich zwischen „Möbelmarkt“ und gewerblichen Nutzungen dargestellt werden. Hierzu werden die Fahrtenprognosen zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ aus dem Jahr 2018 und zum Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ aus dem Jahr 2019 herangezogen. Darüber hinaus wird eine gesonderte Fahrtenprognose gemäß der Angaben aus dem Heft 42 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung durchgeführt.

Das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ schließt unmittelbar südlich an das hier vorliegende, geplante Sondergebiet an. Vorgesehen ist eine verdichtete Nutzung vorwiegend im Bereich ‚Büro / Dienstleistung‘ ergänzt um drei kleinere Urbane Gebiete. Für die rund 19 ha umfassende Fläche wurden insgesamt rund 13.000 Kfz-Fahrten (DTV^W) für einen durchschnittlichen Werktag (DTV^W) prognostiziert.

Das Plangebiet „Quellenpark Südwest“ schließt die bauliche Lücke zwischen der „Krebsschere“ (9. Änd.) und der vorhandenen Bebauung entlang der Homburger Straße. Vorgesehen sind überwiegend Büro- und Ausstellungsflächen. In Teilen kann zudem von Dienstleistungsnutzungen ausgegangen werden. Für die rund 0,75 ha umfassende Fläche wurden insgesamt rund 400 Kfz/24h (DTV^W) ermittelt.

Die beiden vorgenannten Flächen befinden sich in unmittelbarer räumlicher Nähe. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich eine vergleichbare Nutzung auch im vorliegenden Plangebiet ansiedeln könnte. Da beide Gebiete einen hohen Beschäftigtengrad aufweisen und zum Teil auch ein hoher Kundenanteil unterstellt wurde, soll über einen Alternativansatz eine ‚eingeschränkte‘ Gewerbenutzung ohne hohen Besucher- / Kundenverkehr abgeleitet werden.

Die Berechnung auf Basis der gängigen Literaturangaben (Heft 42) sieht hierzu Nutzung zwischen ‚Handwerk / Lager‘ und ‚Produktion / Handel‘ vor. Die daraus resultierende Spannbreite an zu erwartenden Kfz-Fahrten liegt zwischen rund 1.300 - 5.200 Kfz/24h (DTV^W). Der in der Regel angesetzte Mittelwert liegt bei rund 3.200 Kfz/24h (DTV^W).

Um eine Vergleichbarkeit der Ansätze aufzeigen zu können, werden die prognostizierten Fahrten im Verhältnis zur jeweiligen Flächengröße dargestellt. Die resultierende Kfz-Fahrtenzahl je Hektar (ha) verdeutlicht dabei, dass sich das zu erwartende Neuverkehrsaufkommen des „Möbelmarktes“ mit rund 250 Kfz-Fahrten / ha im unteren Bereich von Gewerbenutzungen ohne maßgebenden Frequenzbringer bewegt. Die Spannbreite liegt hier zwischen rund 120 - 470 Kfz-Fahrten / ha und im Mittel bei rund 300 Kfz-Fahrten je Hektar. Im Vergleich zu einer gewerblichen Ausnutzung mit ‚Büro / Dienstleistung‘ wie südlich der L 3008 ist mit einem deutlich geringeren Fahrtenaufkommen zu rechnen. Die Werte führen zu rund 50 - 65 % weniger Verkehrsbelastung.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Vergleichsansätze noch einmal zusammengefasst gegenübergestellt:

	„Im Schleid“ (5. Änd.)	„Krebssche- re“ (9. Änd.)	„Quellenpark Südwest“	Heft 42 ¹⁾	
Nutzung	Sondergebiet	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet	Gewerbepark (ohne hohen Kundenverkehr)	
Fläche	11 ha	19 ha	0,75	11 ha	
Kfz-Fahrten / 24h ²⁾ (gemittelt)	2.800	13.000	400	1.300	5.200 (3.200)
Kfz-Fahrten / ha * 24h (gemittelt)	250	680	530	120	470 (300)
Hauptfunktion	„Möbelmarkt“	Büro / Dienstleistung, Urbane Gebiete	Büro / Ausstellung, Dienstleistung	„Handwerk / Lager“	„Produktion / Handel“

Tabelle 3: Übersicht Prognose- und Vergleichsdaten, gerundete Werte

- 1) Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“
2) Angaben aus den Verkehrsuntersuchungen bzw. aus Ermittlung Heft 42 ¹⁾

6.3 Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchung; Krebs+Kiefer Fritz AG, Darmstadt; 12.02.2020

„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

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

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

$$LEK_{\text{Nacht}} = 48 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ „C“}$$

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).“^d

Schallschutz im Vergleich

Sowohl auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Im Schleid“ als auch auf der Grundlage der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ müssen die Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebiete des Baugebietes „Im Schleid“) eingehalten werden.

Aus dem Betriebskonzept für den Möbelmarkt ergeben sich Betriebstätigkeiten ausschließlich während des Tageszeitraums von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Während des Nachtzeitraums von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr sind auf dem Gelände keine Betriebstätigkeiten vorhanden.

Maßgebliche Emittenten bei Möbelhäusern sind die Fahrgeräusche von Kunden- und Mitarbeiterfahrzeugen sowie die Geräusche durch Be- und Entladevorgänge. In diesem Zusammenhang sind ebenfalls die Rangier- und Fahrgeräusche von Lastkraftwagen auf dem Betriebsgelände bei der Andienung von Waren von Interesse.

Aufgrund der Öffnungszeiten von Montag bis Samstag von 10.00 Uhr bis 20.00 Uhr ergeben sich keine Kundenfahrbewegungen und kaum Mitarbeiterfahrbewegungen in den frühen Morgenstunden. Für den Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr sind insgesamt 32 Lkw berücksichtigt, die das Betriebsgelände ansteuern und wieder verlassen.

Gemäß der schalltechnische Untersuchung ergibt sich ein Beurteilungspegel von bis zu $L_{r,Tag} = 48,1$ dB(A) an den nächstgelegenen Immissionsorten am westlichen Rand des Wohngebietes „Im Schleid“. An diesen Immissionsorten stehen Immissionskontingente von bis zu $L_{IK, Tag} = 52,7$ dB(A) zur Verfügung, die demnach um mindestens $\Delta L_{r,Tag} = -4,6$ dB(A) unterschritten und somit sicher eingehalten werden.

Die Ansiedlung eines Möbelmarktes ist somit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes als positiv zu bewerten. Die Ansiedlung von mehreren Gewerbebetrieben auf der Grundlage der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Im Schleid“, könnte je nach Betriebsart, zur vollständigen Ausnutzung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum führen. Insbesondere aufgrund der nicht vorhandenen Aktivitäten im Nachtzeitraum ist der Möbelmarkt in der Nähe des Wohngebietes „Im Schleid“ aus Sicht des Schallimmissionsschutzes als positiv zu bewerten.

6.4 Zusatzbewertung Landschaftsbild

5. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“ – Zusatzbewertung Landschaftsbild; GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien – Kronberg; 31.01.2020

„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 Vorbelastungen 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.“^{ee}

6.5 Lokalklimatische Bewertung

Bewertung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unter lokalklimatischen Gesichtspunkten; GPM – Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien – Kronberg; 27.02.2020

Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf Bad Vilbel

„Im derzeitigen Zustand weist das Plangebiet nahezu keine Baum- und Strauchstrukturen auf, deren Erhaltung unter bioklimatischen und lufthygienischen Gesichtspunkten geboten scheint; die Flächen werden vollständig von intensiver agrarischer Nutzung eingenommen. Unter Berücksichtigung dessen, sowie der Tatsache, dass nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Im Schleid‘ für den zu untersuchenden Bereich bereits Gewerbegebiete mit Gebäudehöhen bis zu 16 m ermöglicht werden, hat die Bewertung möglicher lokalklimatischer Änderungen vornehmlich die geplanten Gebäudeerhöhungen sowie die landschaftsplanerische Ausgestaltung der Baubereiche in der Betrachtung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich von herausragender Bedeutung für das Grünkonzept ist hier die Parkanlage, dienach wie vor das Gesamtgebiet auf einer Breite von 80 m von Süd nach Nord durchschneidet und sich nach Süden in das Gebiet der neu entstehenden ‚Smart City Springpark Valley ‘ fortsetzt.

Gemäß den Festsetzungen soll der Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich gehalten werden. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird zu großen Teilen

innerhalb der Parkanlage einer zentralen, offenen und naturnahen Versickerung zugeführt, wodurch der durch Überbauung und Versiegelung bedingte unvermeidbare Entzug von Niederschlagswasser insbesondere in dem Abschnitt des Plangebiets, der an die Wohnbebauung angrenzt, minimiert wird. Zudem ist im gesamten Plangebiet eine umfangreiche Begrünung der Dächer sowie eine umfassende Bepflanzung der Stellplatzbereiche mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) ist damit auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden und des Wärmein-seleffekts verbunden.

Diese Maßnahmen sind auch im Hinblick auf den Sekundäreffekt der Zunahme an Kraftfahrzeugen (und somit Schadstoffemissionen) im Plangebiet zu bewerten. Inwieweit mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen im östlich angrenzenden Wohngebiet sowie der der Kernstadt zugewandten Seite zu rechnen ist, hängt von der tatsächlichen Realisierung der Dachbegrünung und der geplanten Bepflanzung der Stellplatzbereiche ab. Im Gegenzug ist zu berücksichtigen, dass die Bundesstraße B 3 als derzeitige Hauptquelle von Abgas-schadstoffen auf der der Kernstadt abgewandten Seite des Plangebiets liegt, von dort her-rührende Luftverschmutzung in der Kernstadt daher verringert wird.

In jedem Fall wird durch die beschriebenen Maßnahmen gewährleistet, dass die lokalkli-matischen Auswirkungen auf die Kernstadt Bad Vilbels so gering wie möglich ausfallen werden und der Wärmeinseleffekt der Bebauung im Plangebiet damit auf ein Minimum re-duziert wird. Bei Berücksichtigung dessen sowie der Größenordnungen des bebauten Be-reiches und dem sich anschließenden Ackerland nordwestlich des Plangebiets ist nicht von einer Beeinflussung der thermisch induzierten Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen Wetterlagen auszugehen.“^{4f}

Zusammenfassung

„Eine Abschätzung der Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet ‚Im Schleid‘ unter Be-rücksichtigung der Bad Vilbeler Gegebenheiten kommt zu dem Ergebnis, dass die land-schaftsplanerische Realisierung bei der angestrebten Änderung des Bebauungsplans für die Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen entscheidend ist. Dies gilt auch in Hin-blick 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 Begrünungs-maßnahmen für sich genommen möglicherweise sogar zu einer Verbesserung des Stadt-klimas 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 lo-kalklimatische Auswirkungen zu verzeichnen sein. Mit einer Abschwächung der thermisch induzierten Luftströmung aus Nordwest im Bereich der Bad Vilbeler Kernstadt bei autoch-thonen Wetterlagen ist nicht zu rechnen.“^{4g}

7 Positive Wirkungseffekte / Notwendigkeit des Vorhabens

Der für die Ansiedlung des Möbelhauses vorgesehene Standort im Gewerbegebiet Quellen-park verfügt, wenngleich in dezentraler Lage außerhalb der bestehenden Einzelhandelslagen, über positive Standortfaktoren, die dem weiterhin bestehenden Zusatzbedarf an Verkaufsflä-chen im Möbervollsortimentsbereich im Raum des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flä-chenutzungsplans 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.

8 Fazit

Innerhalb des Ballungsraums Frankfurt/RheinMain besteht der Bedarf zur Ansiedlung eines weiteren Möbelhauses im Vollsortimentsbereich. 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 der vorgesehenen Größenordnung zur Verfügung stünden.

Der für die Ansiedlung des Möbelhauses vorgesehene Standort im Gewerbegebiet Quellenpark verfügt über positive Standortfaktoren, die dem bestehenden Bedarf zur Ansiedlung eines weiteren Möbelhauses im Vollsortimentsbereich im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main gerecht werden.

Zusammenfassend ist die Abweichung von den gem. Kapitel 4 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 Gesichtspunkten als vertretbar zu bewerten und berührt nicht die Grundzüge der Raumordnung.

9 Anlagen

Anlage 1: Antragsbereich im Maßstab 1:2.000

Anlage 2: Planzeichnung zum Bebauungsplanvorentwurf

Anlage 3: Textteil zum Bebauungsplanvorentwurf

Anlage 4: Auswirkungenanalyse

Anlage 5: Plausibilitätsprüfung zur Auswirkungenanalyse

Anlage 6: Zulassungsbescheid zur Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000

10 Verzeichnisse

10.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ (Antragsbereich)	3
Abbildung 2:	Lage des Antragsbereiches im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Schleid“	4
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (unmaßstäblich).....	4
Abbildung 4:	Festgesetzte Art der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Schleid“	6
Abbildung 5:	Vorgesehene Art der baulichen Nutzung in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“	6
Abbildung 6:	Landwirtschaftliche Flächen innerhalb des Plangebietes (links); Östlich des Plangebietes befindliche Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ (rechts).....	7
Abbildung 7:	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).....	8
Abbildung 8:	Bestehender Knotenpunkt innerhalb des Plangebietes zur Anbindung an die Nordumgehung (L 3008)	9
Abbildung 9:	Fuß- und Radwegeverbindung von Nord nach Süd innerhalb des zentralen Parks (Quelle: Stadt Bad Vilbel, Radinfrastrukturmaßnahmen 2017 – 2020 sowie fest geplante Vorhaben Wetteraukreis und Hessen Mobil)	10
Abbildung 10:	Plandarstellung des Vorhabens mit Erschließung (Stand: 02.03.2020)	11
Abbildung 11:	Rechtskräftige Bebauungspläne „Krebsschere“ und „Im Schleid“	19

10.2 Quellenverzeichnis

- a Möbel Zahlen Daten 2010, 2015, Holzmann Verlag und Handelsverband Deutschland (HDE): Online-Monitor2019
- b IMB-Plan GmbH, Frankfurt; Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Im Schleid“ (5. Änderung); Januar 2020, Seite 9
- c KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt; Schalltechnische – Untersuchung; Vorhaben: Ansiedlung eines Möbelmarktes in Bad Vilbel, Im Schleid, 12.02.2020, Seite 5
- d KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt: Schalltechnische – Untersuchung; Vorhaben: Ansiedlung eines Möbelmarktes in Bad Vilbel, Im Schleid, 12.02.2020, Seite 25 - 26
- e Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien (GPM), Kronberg; Bebauungsplan „Im Schleid“ (5. Änderung) - Zusatzbewertung Landschaftsbild; 31.01.2020, Seite 10 - 11
- f Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien (GPM), Kronberg; Bewertung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unter lokalklimatischen Gesichtspunkten; 27.02.2020, Seite 15
- g Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien (GPM), Kronberg; Bewertung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unter lokalklimatischen Gesichtspunkten; 27.02.2020, Seite 16