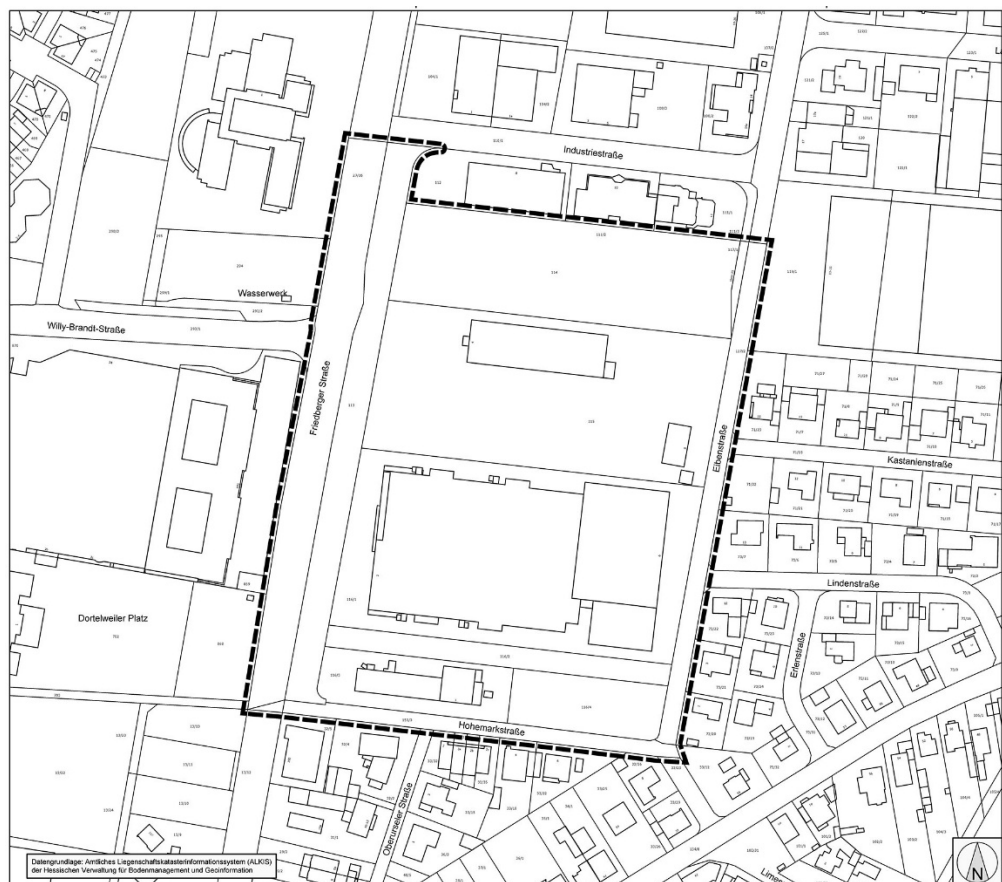


Stadt Bad Vilbel

7. Änderung Bebauungsplan „Im Weitzesgrund“



Vorentwurf, 13.08.2026

Stadt Bad Vilbel

7. Änderung Bebauungsplan“ „Im Weitzesgrund“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Bad Vilbel
Stand: 13.08.2026

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



Planungsbüro Olivia Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	6
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Sonstiges Sondergebiet SO	7
2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.1	Sonstiges Sondergebiet SO	8
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
3.1	Sonstiges Sondergebiet SO	9
3.1.1	Bauweise	9
3.1.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	9
5	Verkehrsflächen	9
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9
5.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	9
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.1	Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern, begrünte Grundstücksflächen	9
6.2	Pflanzqualitäten	10
6.3	Dachbegrünung	10
6.4	Fassadenbegrünung	10
6.5	Stellplatzanlage	10
6.6	Artenschutzmaßnahmen	10
6.6.1	Vermeidung von Lichtverschmutzung	10
6.6.2	Vogelschutz an Glasfassaden	11
6.6.3	Durchgängigkeit für Kleintiere	11
7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
7.1	Passiver Schallschutz	11
8	Vorkehrungen gegen Gewerbelärm	12
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	14
2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	15
3	Dachausbildung	15
D	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	16
1	Verwertung von Niederschlagswasser	16
E	Hinweise	17
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten	17
2	Sicherung von Bodendenkmälern	18
3	Verwertung von Niederschlagswasser	18
4	Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb	18

5	Vermeidung von Tötung.....	18
F	Begründung	20
1	Anlass und Aufgabenstellung	20
2	Lage und Geltungsbereich.....	20
3	Übergeordnete Planungsebenen.....	21
3.1	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	21
3.2	In Aufstellung befindliche Ziele der Regionalplanung.....	23
3.3	Landschaftsplan	24
4	Verfahrensablauf	25
5	Bestehende Rechtsverhältnisse	25
6	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	29
6.1	Städtebauliche Situation	29
6.2	Landschaftliche Situation.....	33
7	Planerische Zielsetzung	34
7.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	34
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	36
8	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	36
8.1	Art der baulichen Nutzung	36
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	38
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	39
8.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	39
8.5	Verkehrsflächen.....	40
8.5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	40
8.5.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.....	40
8.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
8.6.1	Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern, begrünte Grundstücksflächen	41
8.6.2	Pflanzqualitäten.....	41
8.6.3	Dachbegrünung.....	41
8.6.4	Fassadenbegrünung	42
8.6.5	Stellplatzanlage.....	42
8.6.6	Artenschutzmaßnahmen	43
8.7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	44
8.8	Vorkehrungen gegen Gewerbelärm	46
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	49
9.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	49
9.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	53
9.3	Dachausbildung	53
10	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	54
10.1	Verwertung von Niederschlagswasser	54
11	Belange des Umweltschutzes.....	55
12	Artenschutz.....	55
13	Verkehr	56
14	Ver- und Entsorgung	57
14.1	Trinkwasserversorgung.....	57
14.2	Löschwasserversorgung	57
14.3	Regenwasser- und Abwasserbeseitigung	58

15	Lärmschutz	58
15.1	Anforderungen zur Beurteilung der Geräuschemissionen	58
15.1.1	Allgemein	58
15.1.2	Schutzbedürftige Nutzungen	59
15.2	Fazit.....	60
16	Auswirkungsanalyse	61
G	Verzeichnisse.....	63
1	Abbildungen.....	63
H	Quellenverzeichnis	64

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)** vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)
- **Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel** in der jeweils gültigen Fassung
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO

(gem. § 11 BauNVO)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften“ festgesetzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO ist die Errichtung der im Folgenden aufgeführten Verkaufsstätten unter Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächenzahlen (VKZ) sowie von Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO maximal zulässig ist.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächenzahlen (VKZ) für den Einzelhandel betragen für die festgelegte Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes SO mit einer Größe von 38.127 m² wie folgt:

Nutzung / Sortiment	Verkaufsflächenzahl
<u>Möbeleinzelhandel</u>	
• Möbelkernsortiment inklusive Matratzen, Bettwaren und Elektrogeräte	0,37839
• Nicht zentrenrelevante Randsortimente insgesamt maximal, davon:	0,03745
○ Teppiche maximal	0,01720
○ Lampen und Leuchten maximal	0,02371
○ Sonstige nicht zentrenrelevante Randsortimente maximal	0,00835
• Zentrenrelevante Sortimente insgesamt maximal, davon:	0,03934
○ Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik maximal:	0,03934
○ Heimtextilien, Gardinen, Haus-/Tisch-/Bettwäsche maximal:	0,02767
○ Bilder/Rahmen maximal:	0,00538
○ Sonstige zentrenrelevante Randsortimente maximal:	0,00407
<u>Lebensmitteleinzelhandel</u>	0,02098
<u>Zoofachhandel</u>	0,01836
<u>Pflanzenfachhandel</u>	0,03934 davon Schnittblumen und Zimmerpflanzen

	insgesamt maximal 10 %
<u>Fahrradfachhandel</u>	0,07869

Zulässig sind ferner die folgenden Nutzungen, die mit den Verkaufsstätten für den Einzelhandel in einem funktionalen Zusammenhang stehen:

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

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Sonstiges Sondergebiet SO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

Die zulässige Baumassenzahl (BMZ) beträgt 10.

Die zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Maximal zulässige Gebäudehöhe
B1	12,00 m
B2	18,00 m
B3	10,00 m

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand des oberen Abschlusses der Attika (oberer Bezugspunkt). Der untere Bezugspunkt wird auf 122,63 m ü. NN festgesetzt.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundfläche um max. 4,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe vollflächig um maximal 1,0 m überschreiten.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Sonstiges Sondergebiet SO

3.1.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf maximal 200,00 m betragen.

3.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze sind in den dafür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Carports und Garagen sowie Tiefgaragen sind nicht zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind gemäß Planeintrag festgesetzt. In diesem Bereich sind lediglich Ein- und Ausfahrten für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge zulässig.

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

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

6.1 Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern, begrünte Grundstücksflächen

20 % des Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften“ sind zu begrünen. Je 200 m² begrünter Fläche ist 1 Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 30 % der begrünten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.

6.2 Pflanzqualitäten

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

- | | | |
|-----------------------------|----------|-----------|
| • Großkronige Bäume I WO | 4 x vmDB | STU 18/20 |
| • Mittelkronige Bäume II WO | 4 x vmDB | STU 16/18 |
| • Kleinsträucher | 3 x vmB | 80/100 |
| • Großsträucher | 3 x vmB | 125/150 |

6.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Neubauten sind mindestens zu 65 % extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Glasdächer, erforderliche Oberlichter, gebäudetechnische Anlagen oder Aufzugsüberfahrten. Die dauerhafte extensive Begründung ist auch bei ergänzenden Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sicherzustellen.

6.4 Fassadenbegrünung

Für die Fassaden eines Gebäudes ist ab einer geschlossenen Wandfläche von 50 m² auf mindestens 50 % der Fassadenfläche eine vertikale Begrünung vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung erfolgt durch bodengebundene Pflanzungen mit mindestens einer Kletterpflanze pro laufenden Meter Wand und/oder einer fassadengebundenen Begrünung. Für den Fall, dass die Fassadenfläche für energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen ist (z.B. Photovoltaikmodule, passive Sonnenenergienutzung), ist diesen Vorrang einzuräumen.

6.5 Stellplatzanlage

Flächen für PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

6.6 Artenschutzmaßnahmen

6.6.1 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis maximal 2.700 Kelvin).

Es sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Eine Beleuchtung mit Wechsellicht oder mit bewegtem Licht ist unzulässig.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Leuchtmittel mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur über 2.700 Kelvin dürfen nicht eingesetzt werden.

Die Vorgaben der Festsetzung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung gelten ebenfalls für die Beleuchtung von Werbeanlagen.

6.6.2 Vogelschutz an Glasfassaden

Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, geriffeltem, bedrucktem Glas mit niedrigem Reflexionsgrad oder flächigen Markierungen).

6.6.3 Durchgängigkeit für Kleintiere

Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm haben. Mauern oder Betonsockel sind unzulässig.

7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zu Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, 2. OG, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

7.1 Passiver Schallschutz

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften“ sind die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, auf Grundlage der in Abbildung 1 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel zu bemessen und auszuführen.

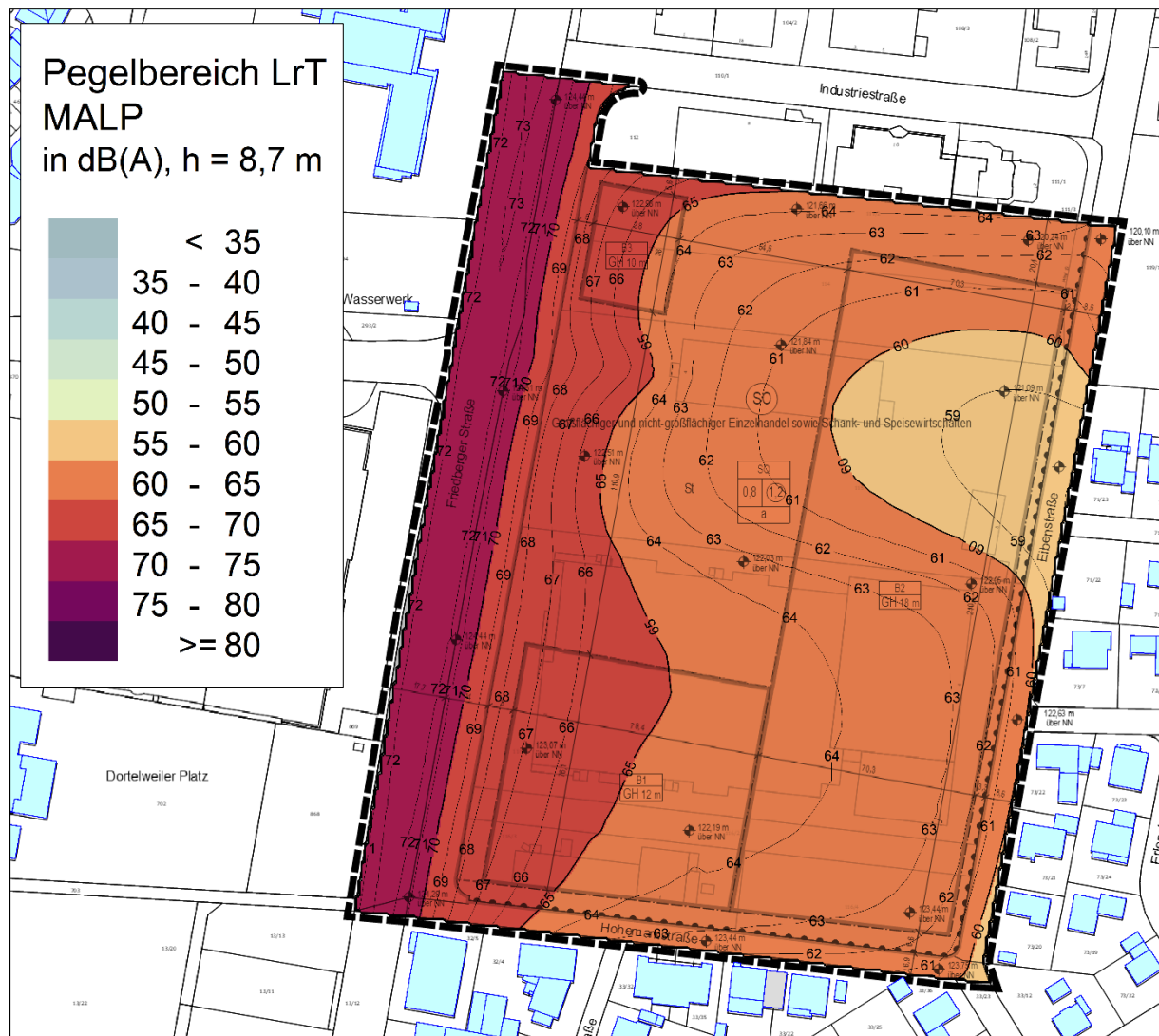


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 [2018-01]

Quelle: ita Ingenieurgesellschaft GmbH

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Bezug auf die konkrete Gebäudestellung und damit einhergehenden Abschirmungseffekten abweichend von dem dargestellten Außenlärmpegeln berechnet werden.

8 Vorkehrungen gegen Gewerbelärm

(gem. § 9 (1) Nr. 23a) bb) BauGB)

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

Innerhalb der nachfolgend aufgeführten und in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen (TF) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) genehmigungsfähig, deren Beurteilungspegel (definiert nach TA Lärm) die aus den nachfolgend aufgeführten Lärmemissionskontingenten

L_{EK} (definiert nach DIN 45691, tags 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr, nachts 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) und den Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ resultierenden Vorgabewerte nicht überschreiten:

Teilfläche (TF)	Emissionskontingente L_{EK}	
	tags	nachts
TF 1	57 dB(A)/m ²	42 dB(A)/m ²
TF 2	53 dB(A)/m ²	39 dB(A)/m ²

Für die Richtungssektoren mit den Bezeichnungen A bis F sind die Emissionskontingente L_{EK} wie folgt zu erhöhen:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	35 °	60 °	18	18
B	60 °	200 °	0	0
C	200 °	225 °	1	2
D	225 °	287 °	7	8
E	287 °	355 °	12	12
F	355 °	35 °	11	10

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren (Strahlmittelpunkt) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Betriebe und Anlagen sind unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche den jeweiligen Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) um ≥ 15 dB unterschreitet.

Für schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften“ ist die Einhaltung der Anforderungen nach TA Lärm im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Dies gilt unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten.

Eine Abweichung von dieser Festsetzung kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Gesamtbelastung mit Gewerbelärm an den maßgeblichen Immissionsorten – unter Einbezug des gesamten Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften“ – die Anforderungen nach TA Lärm einhält.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (3) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Die in den Festsetzungen zur Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, 2. OG, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

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

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

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

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel wird gem. § 1 Abs. 2 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel auf der Grundlage der Anlage 2 der folgende Stellplatzschlüssel für das Plangebiet festgesetzt:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Kfz-Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze
5.	Verkaufsstätten		
5.1	Geschäftshäuser mit geringem Besucher/innenverkehr, Möbelhäuser	1 Stellplatz je 70 m ² Verkaufsnutzfläche <i>Mindestens 5 % der Stellplätze sind mit einer Einrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen auszustatten</i>	1 Stellplatz je 200 m ² Verkaufsnutzfläche <i>Mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze sind mit einer Einrichtung zum Aufladen von E-Bikes (E-Stellplatz) auszustatten</i> <i>Zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz für Lastenfahrräder oder Fahrräder mit Anhängern je 1.600 m² Verkaufsnutzfläche</i>
5.2	Verkaufsstätten, Supermärkte (bis 800 m ² Nutzfläche (nach DIN 277))	1 Stellplatz je 60 m ² Verkaufsnutzfläche	1 Stellplatz je 200 m ² Verkaufsnutzfläche

5.3	Großflächige Verkaufsstätten, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten (ab 801 m ² Nutzfläche (nach DIN 277))	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsnutzfläche <i>Mindestens 5 % der Stellplätze sind mit einer Einrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen auszustatten</i>	1 Stellplatz je 200 m ² Verkaufsnutzfläche <i>Mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze sind mit einer Einrichtung zum Aufladen von E-Bikes (E-Stellplatz) auszustatten</i> <i>Zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz für Lastenfahrräder oder Fahrräder mit Anhänger je 1.600 m² Verkaufsnutzfläche</i>
8. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
8.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Bistros o.ä. Saisonal bedingter Spitzenbedarf z.B. bei Außenbewirtschaftung bleibt bei der Berechnung außer Betracht	1 Stellplatz je 12 m ² Nutzfläche (nach DIN 277, einschließlich Thekenbereich)	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche (nach DIN 277)
11. Gewerbliche Anlagen			
11.2	Lagerräume von Möbelhäusern	1 Stellplatz je 1.500 m ² Nutzfläche (nach DIN 277)	1 Stellplatz je 1.500 m ² Nutzfläche (nach DIN 277)

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

Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Kapitel E1).

2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3 Dachausbildung

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig.

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (4) HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zu sammeln. Die Zisternen sind als Retentionszisternen auszubilden, die sowohl Regenwasser für die Garten- bzw. Freiflächenbewässerung speichern als auch Regenwasser zurückhalten und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 10 l/(s*ha) an den öffentlichen Kanal ableiten.

E Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

Großkronige Bäume

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Mittelkronige Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

Großsträucher (> 3m)

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Kleinsträucher

Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Schnitthecken

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Extensive Dachbegrünung

Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Felsen-Fetthenne	<i>Sedum rupestre</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>

Sand-Thymian
Kleiner Wiesenknopf
Frühlings-Fingerkraut
Kartäusernelke
Schaf-Schwengel
Gewöhnliches Zittergras

Thymus serpyllum
Sanguisorba minor
Potentilla neumanniana
Dianthus carthusianorum
Festuca ovina
Briza media

Fassadenbegrünung

Selbstklimmer

Efeu
Wilder Wein

Hedera helix
Parthenocissus tricuspidata

Gerüstkletterpflanzen

Waldrebe
Wald-Geißblatt
Hopfen

Clematis vitalba
Lonicera periclymenum
Humulus lupulus

Bei der Pflanzung und Pflege von Gehölzen sind die Vorgaben der DIN 18915, 18916, 18919 sowie die ZTV La-StB 18 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

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

4 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder von Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

5 Vermeidung von Tötung

Der Abriss von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit gebäudebewohnender Vogelarten sowie außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig. Gebäudeabbrüche dürfen daher nur im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Sofern Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen sollen, ist durch eine qualifizierte fachgutachterliche Kontrolle

unmittelbar vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europäischer Vogelarten sowie keine Fledermäuse oder deren Quartiere betroffen sind. Das Ergebnis ist der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zulässig. Gehölzrodungen dürfen daher nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Sofern Gehölzbeseitigungen außerhalb dieses Zeitraums erforderlich werden, ist durch eine fachgutachterliche Untersuchung unmittelbar vor Durchführung der Maßnahme nachzuweisen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten betroffen sind. Das Ergebnis ist der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Bereits seit mehreren Jahrzehnten ist das Porta Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 18.800 m², wovon 2.000 m² (rd. 10,6 %) auf das zentrenrelevante Randsortiment entfallen, in Bad Vilbel-Dortelweil an der Friedberger Straße ansässig. Die bestehende Immobilie soll abgerissen werden und ein Neubau des Porta Möbelhauses mit Ansiedlung weiterer Fachmärkte, eines Lebensmitteldiscounters und eines Gastronomiebetriebes erfolgen. Damit geht die Umstrukturierung des gesamten Areals in Bad Vilbel-Dortelweil einher. Mit dem geplanten Neubau soll nicht nur den bautechnischen Standards und den aktuellen energetischen Anforderungen an eine solche Immobilie entsprochen werden, sondern auch den gestiegenen Kundenanforderungen in einem sich verschärfenden Konkurrenzumfeld. Dabei soll das Möbelhaus auf ca. 17.000 m² Verkaufsfläche verkleinert werden. Die Ergänzung durch verschiedene Fachmärkte, einen Lebensmitteldiscounter und einen Gastronomiebetrieb führt zur Erhöhung der baulichen Ausnutzung des Plangebietes.

Vor dem Hintergrund aktueller Leitbilder einer nachhaltigen Stadtentwicklung trägt das Vorhaben den übergeordneten Zielsetzungen einer flächensparenden und ressourcenschonenden Stadtentwicklung Rechnung. Durch die Revitalisierung und funktionale Neuordnung des bereits langjährig als Einzelhandelsstandort genutzten Plangebietes wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich vermieden. Das Vorhaben entspricht damit in besonderer Weise dem planungsrechtlichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Mit der Neuordnung des Areals wird eine baulich und funktional verdichtete Nutzung innerhalb des bestehenden Stadtgefüges ermöglicht. Die höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks stellt einen Beitrag zur effizienten Flächennutzung dar und unterstützt eine nachhaltige Bodenpolitik.

Darüber hinaus stärkt die geplante Ergänzung des Möbelhauses durch weitere Fachmärkte, einen Lebensmitteldiscounter sowie einen Gastronomiebetrieb die Nahversorgungsfunktion im Stadtteil Dortelweil. Durch die Bündelung unterschiedlicher Einzelhandels- und Gastronomieangebote an einem etablierten Standort gegenüber des bestehenden Brunnen Centers mit einem Lebensmittelvollsortimenter, wird die wohnortnahe Versorgung verbessert und die Versorgungsstruktur im Stadtteil funktional ergänzt. Insbesondere für die Bevölkerung des Stadtteils Dortelweils ergeben sich kürzere Wegebeziehungen sowie eine erhöhte Angebotsvielfalt, wodurch Fahrten in weiter entfernte Einkaufsstandorte potenziell reduziert werden können.

Die Konzentration großflächiger Einzelhandelsnutzungen an einem verkehrlich gut angebundenen Standort entspricht dem städtebaulichen Ziel, Einzelhandelsstrukturen zu ordnen und Zersiedlungstendenzen entgegenzuwirken. Insgesamt fügt sich das Vorhaben somit in die strategischen Zielsetzungen einer nachhaltigen, flächeneffizienten und standortgerechten Stadtentwicklung ein und trägt zur langfristigen Sicherung und Qualifizierung des Einzelhandelsstandortes Bad Vilbel-Dortelweil bei.

Das geplante Vorhaben soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, der ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandel sowie Schank und Speisewirtschaften“ festsetzt, planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Vollverfahren.

2 Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets besitzt eine Größe von 49.965 m² (5,0 ha) und liegt zentral im Stadtteil Dortelweil der Stadt Bad Vilbel (siehe Abbildung 1). Im Westen wird das Plangebiet durch die Friedberger Straße begrenzt, im Norden und Nordosten durch

ein bestehendes Gewerbegebiet. Östlich und südöstlich grenzt bestehende Wohnnutzung an das Plangebiet an.

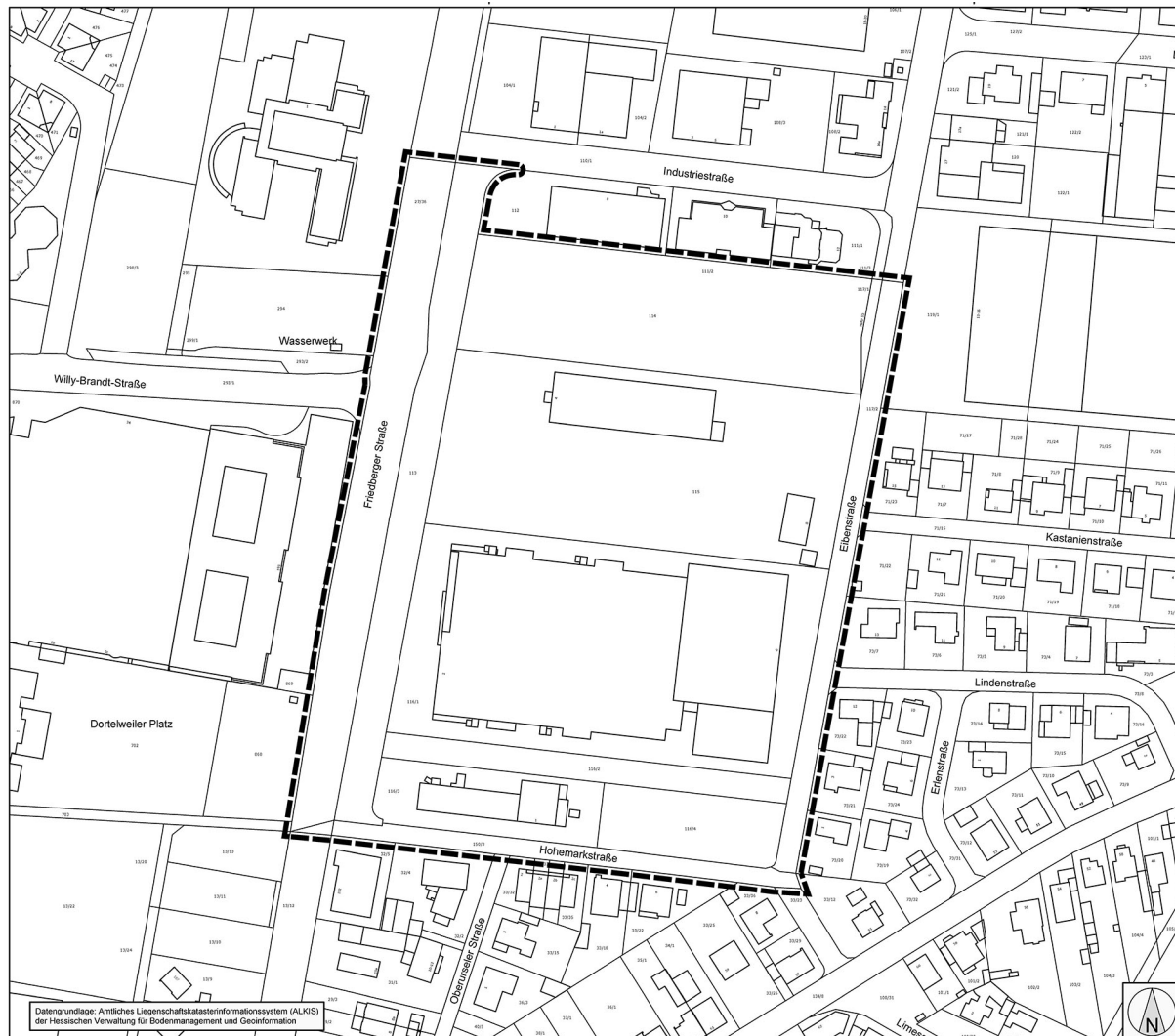


Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“
Quelle: Planergruppe ROB GmbH

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 teilweise als Sondergebiet „Möbel“, Bestand (16.270 m²) und teilweise als gewerbliche Baufläche, Bestand (21.857 m²), dargestellt (siehe Abbildung 2).

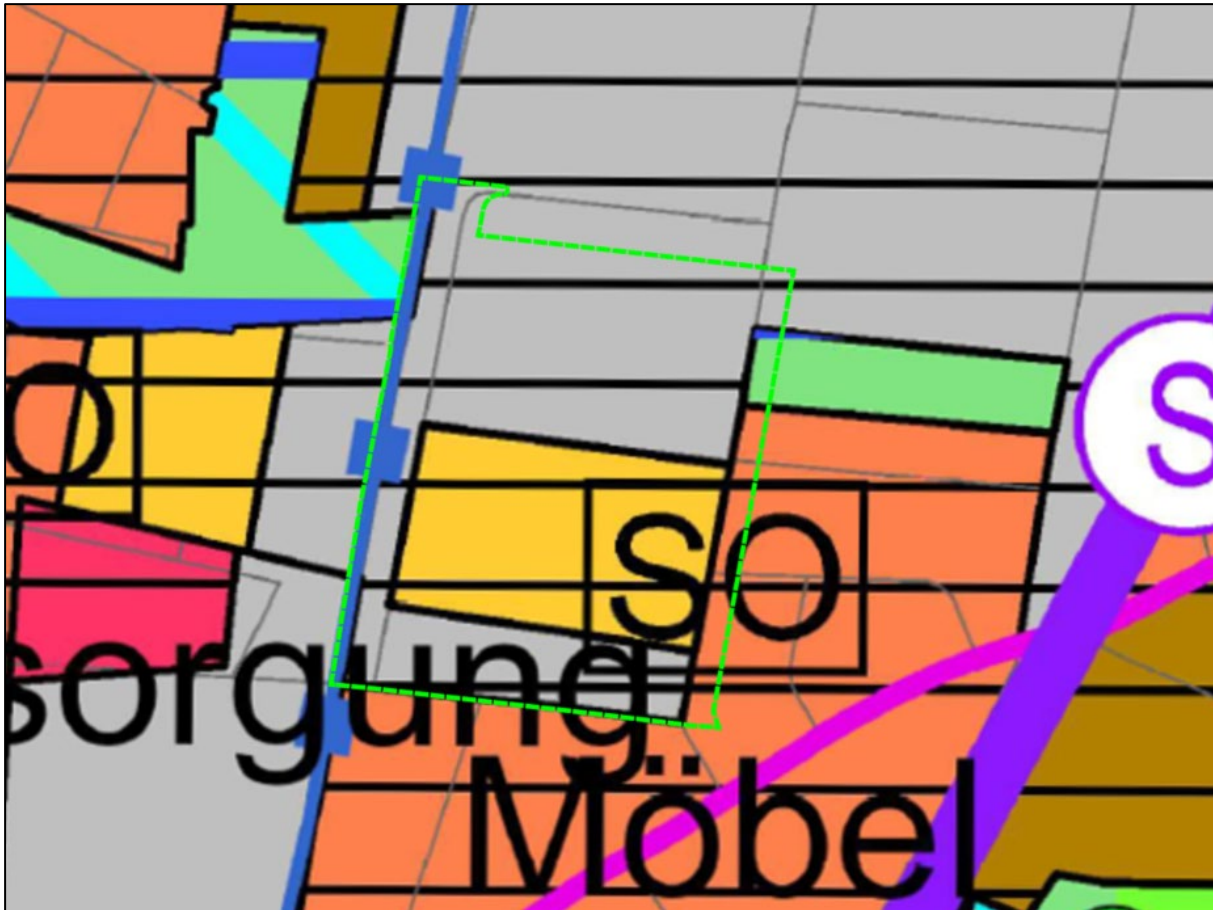


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Lage des Geltungsbereichs grün gestrichelt)

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. Der Neubau des Porta Möbelhauses sowie die Errichtung ergänzender Fachmärkte weicht jedoch von einzelnen regionalplanerischen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ab.

Ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ in Bad Vilbel-Dortelweil wurde mit Datum vom 31.07.2024 gestellt. Der Zielabweichungsantrag kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Abweichung von den betroffenen regionalplanerischen Zielen des Regionalplans Südhessen im Hinblick auf die 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ als auch im Hinblick auf die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter raumordnerischen Gesichtspunkten als vertretbar zu bewerten ist und nicht die Grundzüge der Raumordnung berührt. Der positiv beschiedene Zielabweichungsbescheid liegt mit Datum vom 24.07.2025 vor. Die Entscheidung lautet wie folgt:

- I. Für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ in einem Teilbereich des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ in Bad Vilbel-Dortelweil wird auf*

der Grundlage des Antrags der Stadt Bad Vilbel vom 31. Juli 2024 die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Sondergebiete ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung), Z3.4.3-2 Abs. 2 (Kongruenzgebot), Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot), Ziel Z3.4.3-3 (kein Einzelhandel in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe) und Ziel Z3.4.3-5 – Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente und Ergänzungsstandorte nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der Plankarte in Kapitel F zugelassen.

II. Die Zulassung der Abweichung wird mit den folgenden Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) verbunden.

1. Die zentrenrelevanten Randsortimente werden auf 1.500m² für das Möbelhaus Porta beschränkt. In Szenario 1 beinhaltet die Verkaufsfläche von 1.500m² ebenso das zentrenrelevante Randsortiment des geplanten Fachmarktes JYSK. In Szenario 2, in dem anstatt eines JYSK-Fachmarktes ein Fahrradfachmarkt vorgesehen ist, dessen zentrenrelevante Randsortimente keine Überschneidungen mit den Angeboten der zentrenrelevanten Randsortimente des Porta Möbelhauses aufzeigen, ist für das Porta Möbelhaus eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.500m² für zentrenrelevante Sortimente möglich.
2. Der vorgesehene Verkaufsflächenpool für zentrenrelevante Sortimentsgruppen ist entsprechend der in Tabelle 1 und 2 auf Seite 19 [des Zielabweichungsbescheides] aufgeführten Größenordnungen so zu definieren, dass sie rechnerisch in Summe auf 1.500m² Gesamtfläche begrenzt sind.
3. Für den Lebensmitteldiscounter gilt eine Verkaufsflächenobergrenze von 800m²

Neben dem Zielabweichungsverfahren ist zudem die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Hinblick auf die Darstellung des gesamten Plangebietes als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

3.2 In Aufstellung befindliche Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2025 befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Im Vorentwurf ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt (siehe Abbildung 4), obwohl die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ bereits heute für einen Teilbereich des Plangebietes ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Einrichtungsbranche ausweist. Aus Sicht der Stadt Bad Vilbel soll die Fläche zukünftig als Sonderbaufläche im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan dargestellt werden. Daher hat die Stadt Bad Vilbel im Rahmen der 1. Beteiligung die folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne 24/Im Weitzesgrund (1. Änderung, Rk: 14.11.1975) sowie Im Weitzesgrund (3. Änderung, Rk: 13.03.1987). Der Bebauungsplan Im Weitzesgrund (3.Änderung) weist bereits heute ein SO-Möbelhaus aus. Zukünftig soll die gesamte Fläche als Sonderbaufläche dargestellt werden. Aufgrund von Neubauplanungen der Firma PORTA sowie der geplanten Ansiedlung weiterer Einzelhändler ist die Fläche zukünftig als SO darzustellen. Die Stadt Bad Vilbel hat bereits einen Antrag auf Abweichung von den Zielen der Regionalplanung für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ gestellt. Mit Bescheid vom 24.07.25 wurde der Abweichung zugestimmt. Die Stadt Bad Vilbel plant zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine Weiterentwicklung der Fläche zu ermöglichen.“

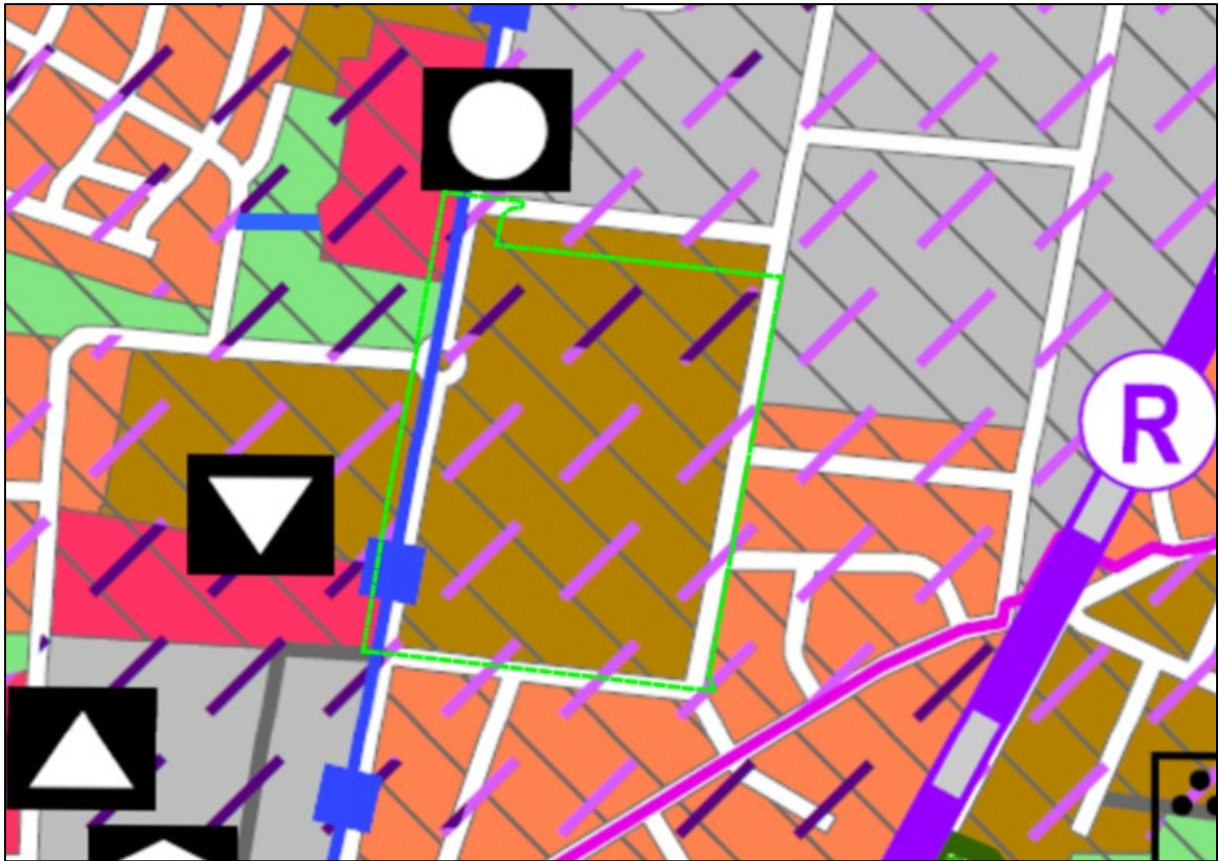


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2025 (Lage des Geltungsbereichs grün gestrichelt)

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) aus dem Jahr 2001 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt (siehe Abbildung 5). Die tatsächliche Nutzung ist als bebauter Bereich im Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Zudem ist der Großteil des Plangebiets dadurch gekennzeichnet, dass eine Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen erfolgen soll.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001 (Lage des Geltungsbereichs rot gestrichelt)

4 Verfahrensablauf

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ erfolgt im zweistufigen Vollverfahren.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ und zum Teil im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ (siehe Abbildung 6 und Abbildung 7). Ein kleiner Teilbereich befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ (siehe Abbildung 8). Das Plangebiet ist planungsrechtlich teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Einrichtungsbranche festgesetzt.

Konkret setzt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ für die betroffene Fläche innerhalb des Plangebietes Gewerbegebiete (GE) und öffentliche Straßenverkehrsflächen fest (siehe Abbildung 6). Für das Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2, eine zulässige Zahl der Vollgeschosse von 4 und die offene Bauweise festgesetzt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“, welche am 13.03.1987 als Satzung beschlossen wurde, ist für einen Teilbereich des Plangebietes ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Einrichtungsbranche festgesetzt worden (siehe Abbildung 7). Für das Sondergebiet ist eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,2, eine zulässige Zahl der Vollgeschosse von 4 und die offene Bauweise festgesetzt worden. Des Weiteren wurden Flächen für die Bepflanzung von Sträuchern und Bäumen festgesetzt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ ist seit dem 21.09.2012 rechtskräftig und umfasst einen kleinen Teilbereich des Plangebiets im Nordosten (siehe Abbildung 8). In diesem Teilbereich ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

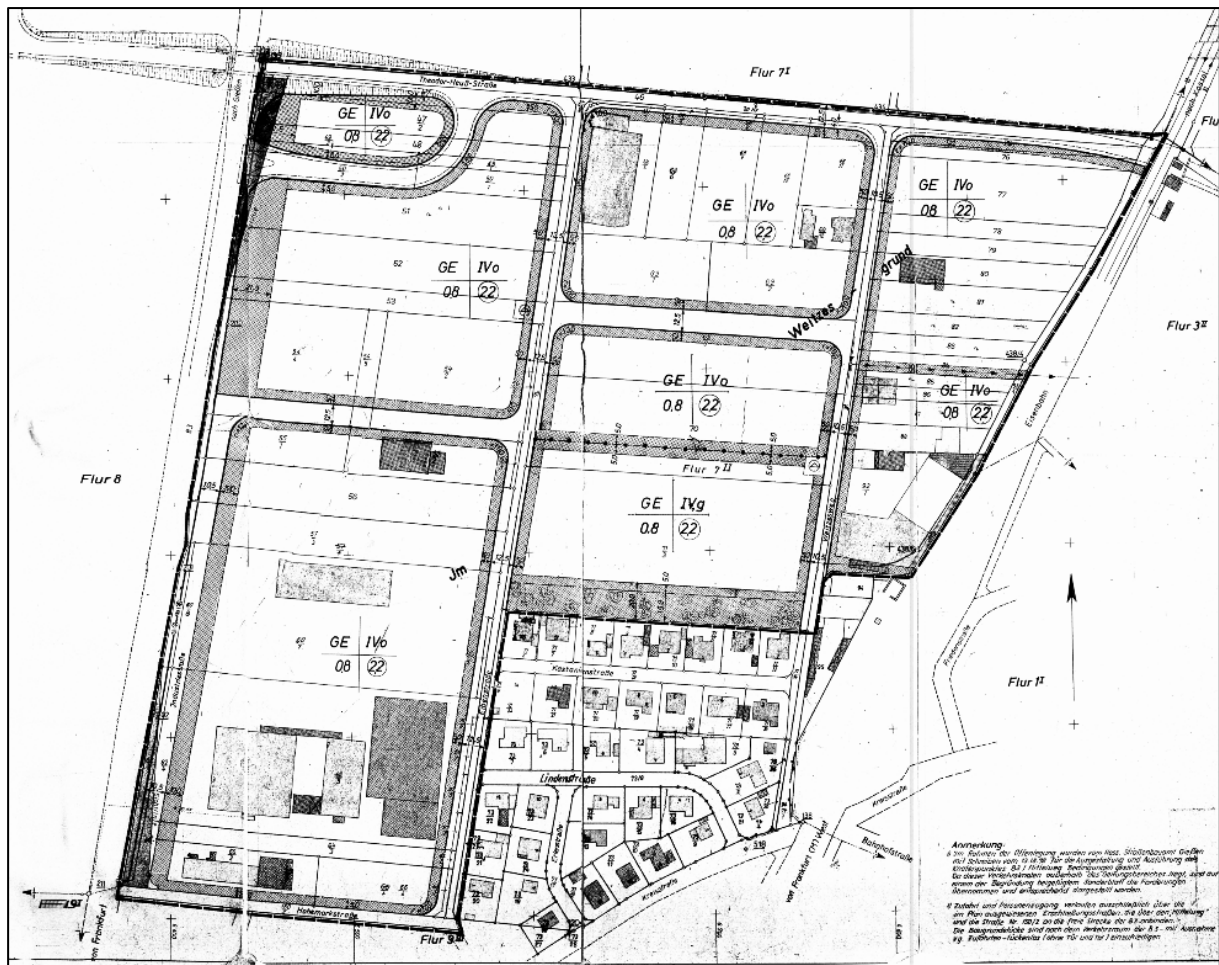


Abbildung 6: 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“

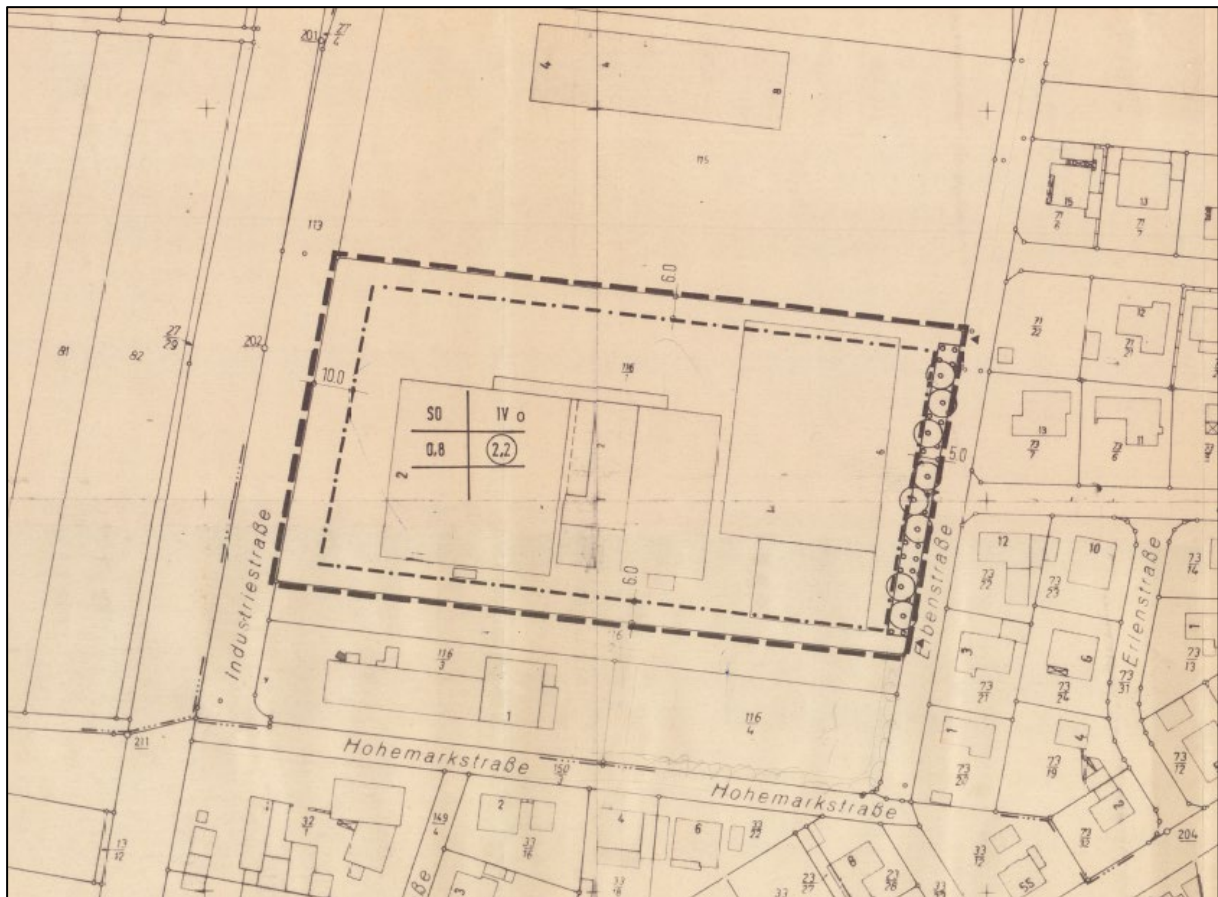


Abbildung 7: 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“

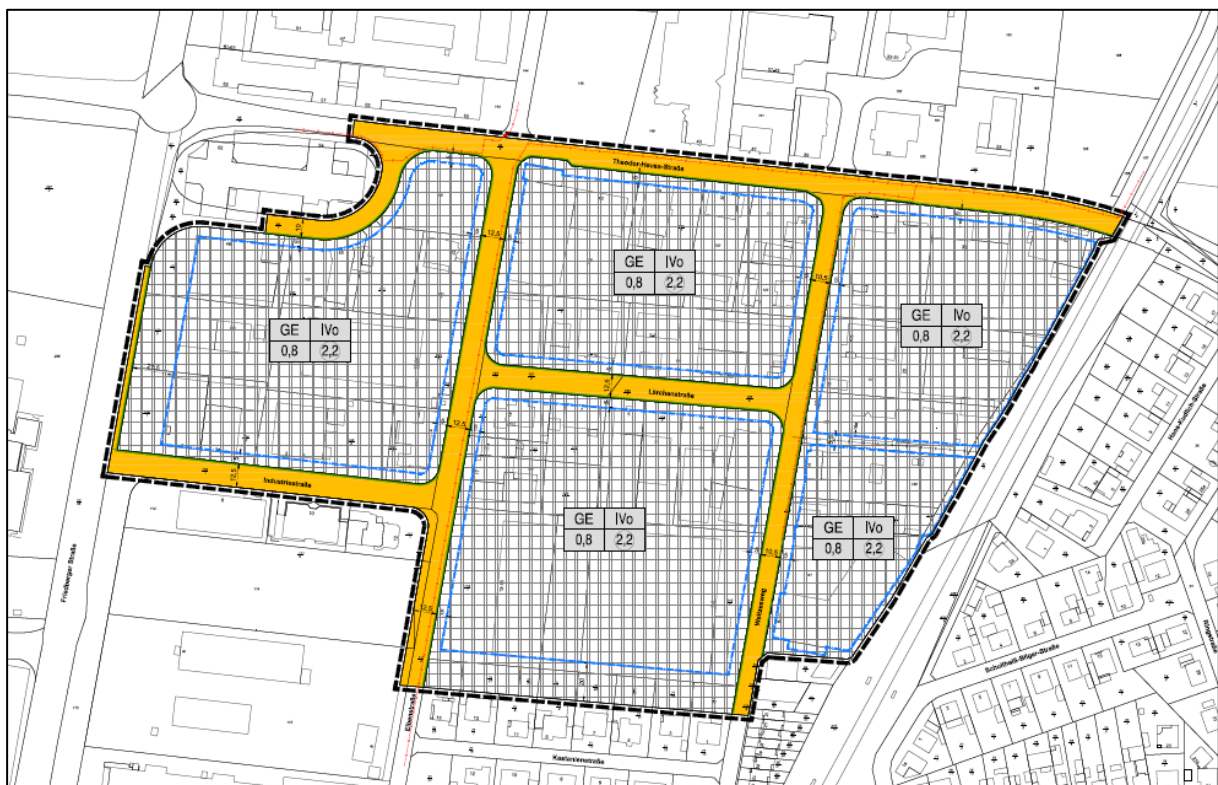


Abbildung 8: 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“

Östlich wie auch südlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. In diesem Bereich sind im Bestand faktische Allgemeine und Reine Wohngebiete vorhanden (siehe Abbildung 9).

Westlich des Plangebiets befindet sich das Baugebiet „Dortelweil West“. Unmittelbar an das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ rechtskräftig sind die 8. und die 9. Änderung des Bebauungsplans „Dortelweil West“ (siehe Abbildung 9).

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Dortelweil West“, welche am 08.02.2008 als Satzung beschlossen wurde, setzt unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Gewerbegebiete, ein Sonstiges Sondergebiet SO „Ladenzentrum“, Flächen für Gemeinbedarf sowie ein Mischgebiet fest (siehe Abbildung 9).

Bei der der 9. Änderung des Bebauungsplans „Dortelweil West“ handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der seit dem 17.01.2014 rechtskräftig ist und als Art der baulichen Nutzung ein Alten- und Pflegeheim sowie Betreutes Wohnen festsetzt (siehe Abbildung 9).

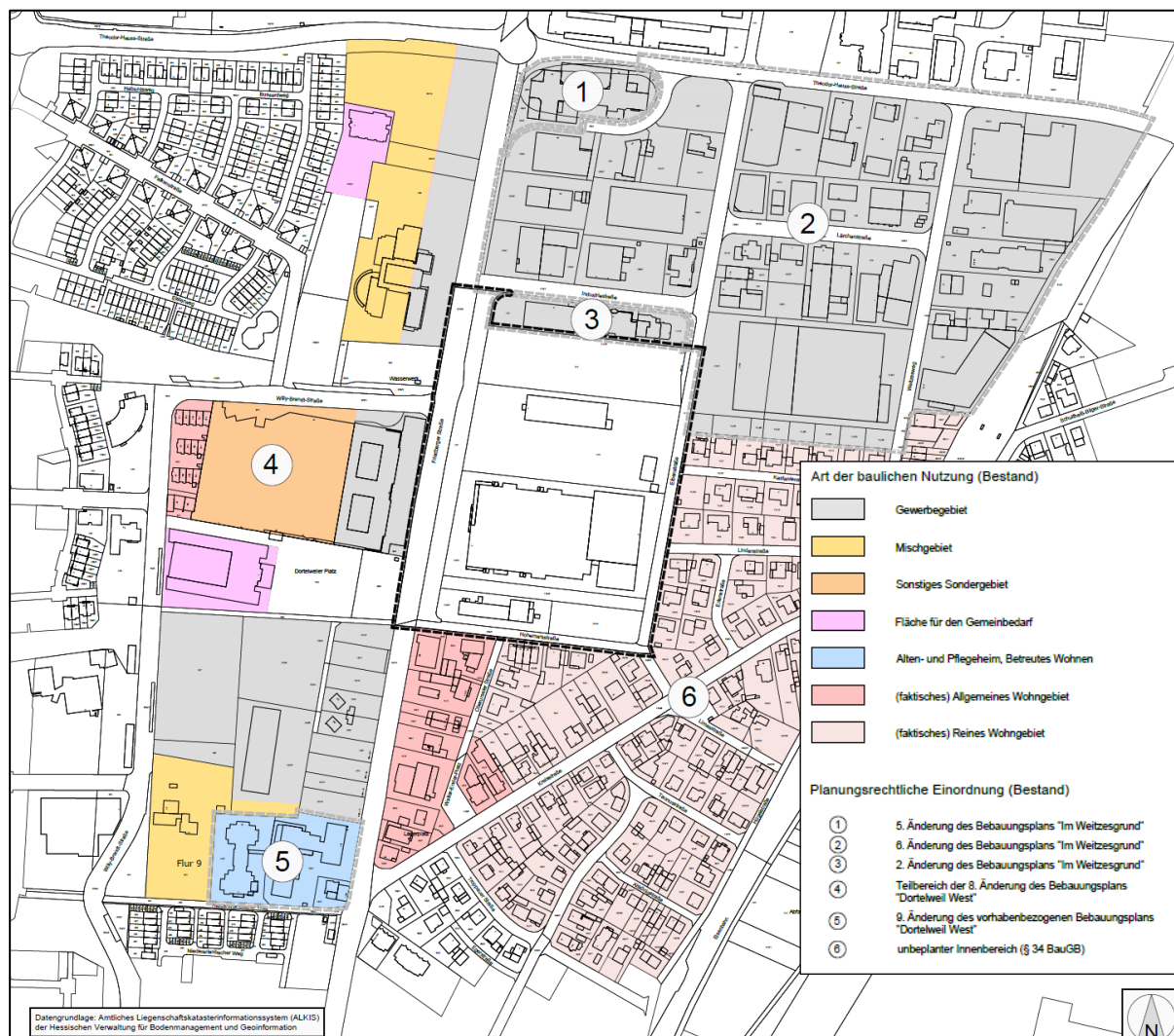


Abbildung 9: Übersicht zu den planungsrechtlich festgesetzten bzw. faktischen Nutzungen angrenzend an das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“
Quelle: Planergruppe ROB GmbH

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

Im Süden des Plangebietes befindet sich das bestehende Porta Möbelhaus mit Parkplatz, Andienung, Lager und Bürogebäude (siehe Abbildung 10). Zudem befindet sich im südlichen Bereich das Einzelhandelsgeschäft Kitzinger Blumen und Pflanzen (siehe Abbildung 11).

Im Norden des Plangebietes befinden sich eine Gewerbehalle, Schotterflächen, Wiesenflächen, teilweise mit Strauch- und Baumbestand, sowie ein leerstehendes Wohngebäude (Eibenstraße 8) (siehe Abbildung 12, Abbildung 13 und Abbildung 14).

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Gewerbe-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen geprägt (siehe Abbildung 15).

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich diverse Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen (u.a. Küchenstudio, Bekleidungsgeschäft, Schuhgeschäft, Fitnessstudio, Holzhandel, Baustahlhandel, Reifenhandel, Indoor-Spielplatz) (siehe Abbildung 15).

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Rathaus der Stadt Bad Vilbel (siehe Abbildung 16).

Im Westen grenzt an das Plangebiet das Einkaufszentrum Brunnen Center an (siehe Abbildung 17), in dem u.a. ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, eine Buchhandlung, ein Schreibwarenladen und ein Schuhgeschäft untergebracht sind. Des Weiteren befindet sich westlich des Plangebietes das Kultur- und Sportforum Dortelweil (siehe Abbildung 16).

Im Süden und Südosten des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, welche überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist (siehe Abbildung 18). In den Erdgeschosszonen der Mehrfamilienhäuser entlang der Friedberger Straße sind teilweise gewerbliche Nutzungen wie ein Frisör, eine Bäckerei und ein Eiscafé untergebracht (siehe Abbildung 15).



Abbildung 10: Bestehendes Porta Möbelhaus mit Parkplatz, Andienung, Lager und Bürogebäude
 Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 11: Einzelhandelsgeschäft Kitzinger Blumen und Pflanzen
 Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 12: Gewerbehalle im Norden des Plangebietes
Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 13: Schotterfläche (links) und Wiesenfläche mit Vegetationsstrukturen (rechts) im Norden des Plangebietes
Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 14: Leerstehendes Wohngebäude im Norden des Plangebietes
Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 15: Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen in der Umgebung des Plangebietes
 Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 16: Rathaus der Stadt Bad Vilbel (links), Kultur- und Sportforum Dortelweil (rechts)
 Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 17: Brunnen Center Bad Vilbel
 Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 18: Wohnbebauung südlich des Plangebietes
 Quelle: Planergruppe ROB GmbH

6.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet ist bereits überwiegend durch gewerbliche und einzelhandelsbezogene Nutzungen geprägt. Den größten Flächenanteil nehmen ein bestehendes Möbelhaus mit

zugehörigen Lager- und Stellplatzflächen sowie weitere befestigte Betriebs- und Schotterflächen ein. Die vorhandenen Freiflächen beschränken sich im Wesentlichen auf intensiv gepflegte Rasenflächen sowie den Gartenbereich eines derzeit unbewohnten Wohngebäudes. Naturnahe oder strukturreiche Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Die Fläche weist insgesamt einen hohen anthropogenen Überprägungsgrad auf und besitzt lediglich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes ist das Gebiet aufgrund der vorhandenen großflächigen Bebauung und Versiegelung bereits deutlich vorbelastet.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ ergeben sich hinsichtlich der planerischen Zielsetzung Änderungen zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Im Weitzesgrund“. Um den Neubau des Porta Möbelhauses mit Umstrukturierung des gesamten Areals zu ermöglichen, ist es erforderlich, für das gesamte Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften“ festzusetzen. Dies impliziert zudem geänderte Vorgaben u.a. hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Ausnutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Gebäudehöhen. Ebenso sollen zur stadtgestalterischen Eingliederung des Areals sowie aus umwelt- und naturschutzrechtlichen Gründen grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen städtischen Angebotsbebauungsplan mit Vorhabenbezug. Von Seiten des Investors werden derzeit zwei Varianten hinsichtlich der konkreten Nutzung des Areals geprüft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen beide derzeit vorliegende Planungsvarianten ermöglichen.

In beiden Szenarien soll im Rahmen der geplanten Umstrukturierung das Möbelhaus Porta auf eine Verkaufsfläche von 17.000 m² verkleinert und durch einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 800 m² Verkaufsfläche, einen Zoofachmarkt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche, einen Pflanzenfachmarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche und einen Gastronomiebetrieb mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 800 m² ergänzt werden. In Szenario 1 ist zudem die Ansiedelung des Einrichtungsfachmarkts JYSK mit ca. 950 m² Verkaufsfläche geplant. Szenario 2 sieht an dessen Stelle eine Ergänzung mit einem Fahrradfachmarkt mit ca. 3.000 m² Verkaufsfläche vor. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 17.000 m² ist Porta als vollsortimentierter Möbelhandel zu beschreiben. Der Einrichtungsfachmarkt JYSK (Szenario 1) kann als Spezialanbieter beschrieben werden, der sich häufig im unmittelbaren Umfeld zu größeren Möbelhäusern oder in Fachmarkttagglomerationen ansiedelt.

Beide Planungsvarianten skizzieren den Neubau des Möbelhauses auf der Ostseite des Plangebiets. Im Süden des Plangebiets sind die Fachmärkte und der Lebensmitteldiscounter angesiedelt, im Nordwesten der Gastronomiebetrieb. Die restliche Fläche des Plangebiets soll als Parkplatz genutzt werden. Die verkehrliche Haupteinschließung erfolgt künftig über die Friedberger Straße durch eine neue Anbindung an den „Willy-Brandt-Kreisel“. Über die bestehende südwestliche Zufahrt sollen weiterhin die Lieferverkehre sowie Teile des Beschäftigtenverkehrs abgewickelt werden. Durch die Bündelung der Kundenzufahrten und die getrennte Führung der Andienungsverkehre sollen Nutzungskonflikte reduziert und die angrenzenden Wohnbereiche entlang der Eibenstraße und Hohemarkstraße entlastet werden.

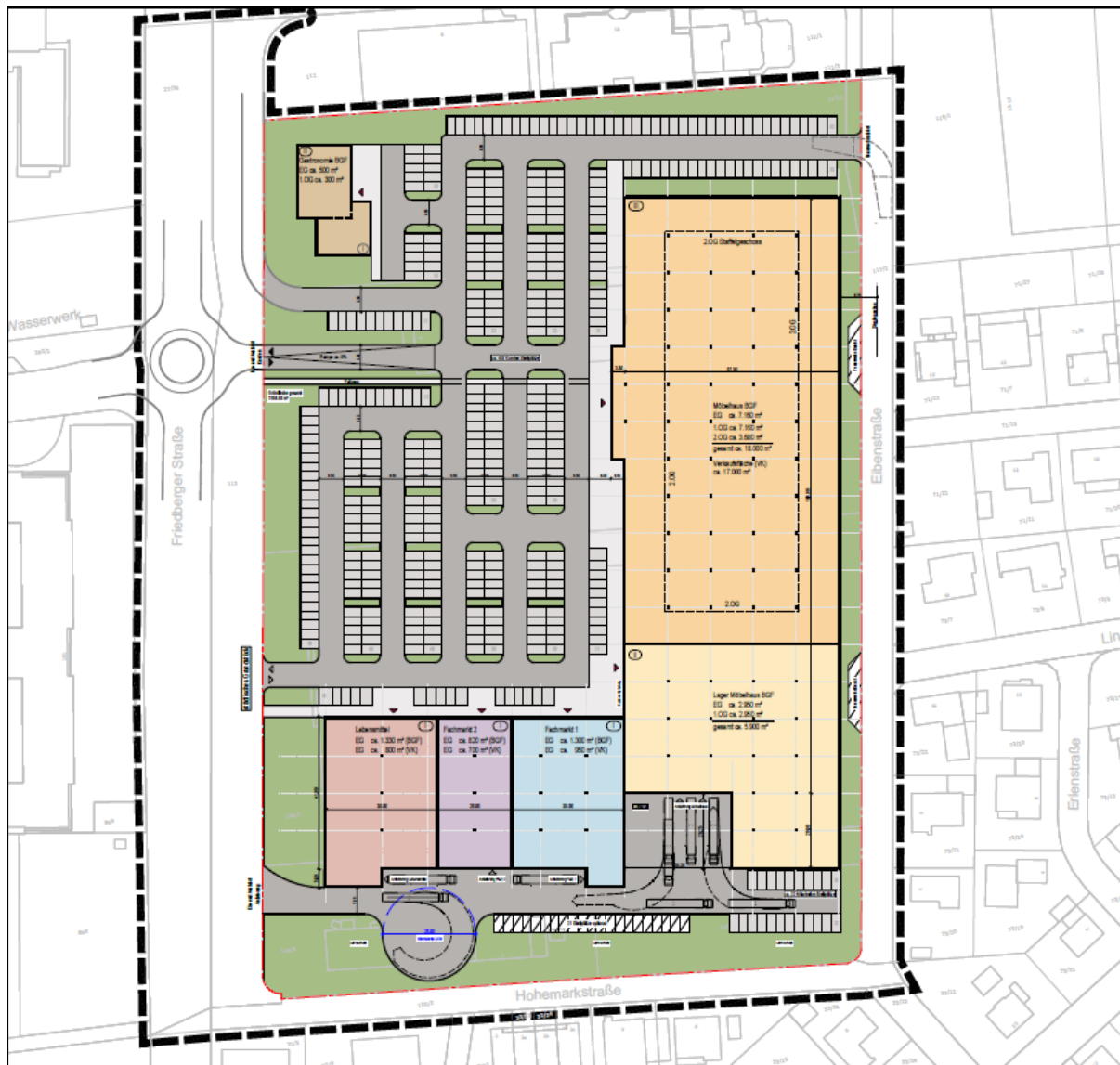


Abbildung 19: Plandarstellung des Vorhabens (Stand: 19.03.2026)

Quelle: CLP GmbH

Durch die Kombination aus Möbelhaus, ergänzenden Fachmärkten, Lebensmitteldiscounter und Gastronomie soll in Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Brunnen Center ein Einzelhandelsstandort mit gebündelten Angeboten entstehen. Diese Angebotskonzentration soll zur Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil Dortelweil beitragen, kurze Wege fördern und zusätzliche Verkehre zu weiter entfernten Standorten reduzieren. Gleichzeitig soll die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes gesichert und an veränderte Marktanforderungen angepasst werden.

Darüber hinaus soll mit der flexiblen Ausgestaltung eines städtischen Angebotsbebauungsplans die langfristige Anpassungsfähigkeit des Standortes an sich wandelnde wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen ermöglicht werden. Die planerische Konzeption soll damit nicht nur zur kurzfristigen Realisierung des Vorhabens beitragen, sondern auch zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes im Stadtteil Dortelweil.

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Aufgrund der geplanten vollständigen Überplanung des Plangebiets, können bestehende Grünflächen nicht erhalten werden. Die landschaftspflegerischen Zielsetzungen konzentrieren sich daher auf die Minimierung der durch die Entwicklung des Sonstigen Sondergebiets verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Hierzu sollen die unvermeidbaren Eingriffe durch eine funktionsgerechte Gestaltung der Freiflächen, eine intensive Durchgrünung des Gebiets, die Förderung der Niederschlagswasserrückhaltung sowie die Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse durch die Anlage von Gründächern und Fassadenbegrünung gemindert werden. Darüber hinaus sollen die großmaßstäblichen Bau- und Stellplatzflächen durch geeignete Begrünungsmaßnahmen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften“ wird die geplante Nutzung des Areals planungsrechtlich eindeutig bestimmt. Die Festsetzung gemäß § 11 BauNVO ist erforderlich, da die vorgesehene Nutzung aufgrund ihres Umfangs, ihrer Zweckbestimmung und ihrer städtebaulichen Auswirkungen keinem der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO eindeutig zugeordnet werden kann.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren als Einzelhandels- und Gewerbestandort geprägt. Die geplante Festsetzung knüpft an diese bestehende Standortfunktion an und ermöglicht zugleich eine zeitgemäße Weiterentwicklung. Ziel ist es, den Neubau des bestehenden Möbelhauses sowie die Ansiedlung ergänzender Fachmärkte, eines Lebensmitteldiscounters und gastronomischer Nutzungen an einem bereits erschlossenen und verkehrlich gut angebundenen Standort zu ermöglichen. Damit wird dem städtebaulichen Grundsatz einer flächensparenden Innenentwicklung entsprochen, da ein bereits baulich genutzter Standort qualifiziert weiterentwickelt wird und eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen vermieden werden kann.

Durch die Bündelung der Einzelhandels- und Gastronomieangebote wird der bestehende Versorgungsstandort in Bad Vilbel-Dortelweil gestärkt. In Verbindung mit dem westlich angrenzenden bzw. gegenüberliegenden Brunnen Center, entsteht eine funktionale Konzentration unterschiedlicher Versorgungsangebote. Dies trägt zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung und zur Reduzierung von Einkaufsverkehr zu weiter entfernten Standorten bei.

Die Festsetzung konkreter Verkaufsflächenzahlen unter Bezug auf die Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes SO mit einer Größe von 38.127 m² dient der städtebaulichen Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO maximal zulässig sind. Durch diese Systematik werden die zulässigen Verkaufsflächen nicht nur abstrakt beschrieben, sondern unmittelbar an die festgelegte Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes SO gebunden.

Die Festsetzung stellt sicher, dass die Nutzungen auf das städtebaulich angestrebte Nutzungsspektrum beschränkt bleiben und insbesondere zentrenrelevante Sortimente nur in einem verträglichen Umfang zugelassen werden. Damit werden die Vorgaben des Zielabweichungsbescheides, insbesondere zur Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente sowie zur Verkaufsflächenobergrenze des Lebensmitteldiscounters, planungsrechtlich umgesetzt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit ergeben sich aus den festgesetzten Verkaufsflächenzahlen folgende rechnerische maximale Verkaufsflächen:

Nutzung / Sortiment	Verkaufsflächenzahl	maximale Verkaufsfläche
<u>Möbeleinzelhandel</u>		
• Möbelkernsortiment inklusive Matratzen, Bettwaren und Elektrogeräte	0,37839	14.427 m²
• Nicht zentrenrelevante Randsortimente insgesamt maximal, davon:	0,03745	1.428 m²
○ Teppiche maximal	0,01720	656 m²
○ Lampen und Leuchten maximal	0,02371	904 m²
○ Sonstige nicht zentrenrelevante Randsortimente maximal	0,00835	318 m²
• Zentrenrelevante Sortimente insgesamt maximal, davon:	0,03934	1.500 m²
○ Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik maximal:	0,03934	1.500 m²
○ Heimtextilien, Gardinen, Haus-/Tisch-/Bettwäsche maximal:	0,02767	1.055 m²
○ Bilder/Rahmen maximal:	0,00538	205 m²
○ Sonstige zentrenrelevante Randsortimente maximal:	0,00407	155 m²
<u>Lebensmitteleinzelhandel</u>	0,02098	800 m²
<u>Zoofachhandel</u>	0,01836	700 m²
<u>Pflanzenfachhandel</u>	0,03934 davon Schnittblumen und Zimmerpflanzen insgesamt maximal 10 %	1.500 m² davon Schnittblumen und Zimmerpflanzen insgesamt maximal 150 m²
<u>Fahrradfachhandel</u>	0,07869	3.000 m²

Tabelle 1: Auflistung der festgesetzten Verkaufsflächenzahlen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften“

Die ergänzende Zulässigkeit von Lagerflächen, Flächen für Warenauslieferung, Büro- und Verwaltungsflächen sowie Technik-, Service- und sonstige Nebenflächen ist städtebaulich erforderlich und sachgerecht, da diese Nutzungen funktional mit den zulässigen

Einzelhandelsbetrieben verbunden sind. Sie dienen dem ordnungsgemäßen Betrieb der Verkaufsstätten und sind dem Hauptnutzungszweck des Sondergebietes zugeordnet.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Baumassenzahl sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 trägt dem Charakter des Plangebietes als großflächig genutztem Einzelhandelsstandort Rechnung. Sie ermöglicht die für den Betrieb erforderlichen Gebäude-, Stellplatz-, Andienungs- und Erschließungsflächen und entspricht zugleich der bereits bestehenden baulichen Vorprägung des Areals.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 sowie die Baumassenzahl von 10,0 ermöglichen eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstücks. Damit wird die geplante Umstrukturierung des Standortes ermöglicht, ohne eine städtebaulich unverträgliche Verdichtung zuzulassen. Die Festsetzungen unterstützen eine flächensparende Innenentwicklung, da ein bereits baulich genutzter Standort effizienter genutzt und eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unbebauter Außenbereichsflächen vermieden wird.

Die differenzierte Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen für die überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B1, B2 und B3 dient der Steuerung der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes. Die überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B1 mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m dient der Unterbringung der geplanten Fachmärkte im südlichen Teil des Plangebietes. Die überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B2 mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 18,00 m ermöglicht den Neubau des Möbelhauses, das aufgrund seiner Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager- und Logistikfunktionen einen größeren und höheren Baukörper erfordert. Die überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B3 mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m dient der Unterbringung gastronomischer Nutzungen im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich des Plangebietes.

Durch die differenzierten Höhenfestsetzungen wird die geplante funktionale Gliederung des Areals nachvollziehbar planungsrechtlich abgebildet. Zugleich wird die Höhenentwicklung so gesteuert, dass die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen berücksichtigt und die Baukörper in das gewerblich und einzelhandelsbezogen vorgeprägte Umfeld eingebunden werden können.

Die Anordnung der höheren Baukörper, insbesondere des Möbelhauses, berücksichtigt auch die angrenzende Wohnbebauung östlich und südöstlich des Plangebietes. Durch die Lage und Dimensionierung der Baukörper kann eine abschirmende Wirkung gegenüber inneren Betriebs-, Stellplatz- und Andienungsbereichen entstehen. Die Festsetzung trägt damit ergänzend dazu bei, mögliche Nutzungskonflikte zwischen Einzelhandelsstandort und angrenzender Wohnnutzung zu mindern. Die abschließende Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit bleibt den hierfür vorgesehenen Fachgutachten bzw. dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Durch den einheitlichen unteren Bezugspunkt von 122,63 m ü. NN, der sich auf das bestehende Höhenniveau der Eibenstraße bezieht, wird die Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen gewährleistet. Die zugelassenen Überschreitungen der Gebäudehöhe durch notwendige Aufzugsüberfahrten, untergeordnete gebäudetechnische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind städtebaulich vertretbar. Sie ermöglichen die technische Funktionsfähigkeit der Gebäude sowie die Nutzung erneuerbarer Energien. Durch die Begrenzung der Überschreitungen und die Vorgabe von Abständen zu den Gebäudeaußenwänden wird sichergestellt, dass technische Aufbauten gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet bleiben.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GFZ	Gebäudehöhe
SO	38.127 m ²	76,3 %	0,8	1,2	10-18 m
Öffentliche Straßenver- kehrsfläche	11.838 m ²	23,7 %	/	/	/
Summe	49.965 m ²	100,0 %	/	/	/

Tabelle 2: Flächenbilanz des Plangebiets

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen dienen der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes. Sie schaffen einen verbindlichen Rahmen für die Anordnung und Dimensionierung der künftigen Baukörper und gewährleisten zugleich die für großflächige Einzelhandelsnutzungen erforderliche Flexibilität.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig Gebäudelängen aufweisen, die über die in der offenen Bauweise zulässigen Maße hinausgehen. Die geplanten Nutzungen, insbesondere das Möbelhaus und die ergänzenden Fachmärkte, benötigen größere zusammenhängende Baukörper, um einen funktionalen und wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen.

Gleichzeitig wird durch die Vorgabe, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt. Die Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 200 m dient dazu, übermäßig lange Baukörper zu vermeiden und die städtebauliche Einbindung des Vorhabens zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie orientieren sich an der planerischen Konzeption für die Neuordnung des Areals und ermöglichen die Errichtung der vorgesehenen Einzelhandels-, Fachmarkt- und Gastronomiegebäude. Zugleich verbleiben Flächen für Erschließung, Stellplätze, Begrünung, Regenwasserbewirtschaftung und gestalterische Einbindung.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine Anordnung der Hauptbaukörper, welche die inneren Betriebs- und Stellplatzflächen räumlich fasst und gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung teilweise abschirmt. Dies ist insbesondere im Hinblick auf mögliche Lärmwirkungen durch Stellplatzverkehr, Andienung und sonstige Betriebsabläufe von Bedeutung. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen trägt somit nicht nur zur funktionalen Gliederung des Grundstücks, sondern auch zur Konfliktminderung zwischen Einzelhandelsstandort und schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung bei.

8.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Die Festsetzung, dass oberirdische Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen erforderlich. Durch die räumliche Steuerung der Stellplatzflächen wird sichergestellt, dass diese funktional den Nutzungen zugeordnet und städtebaulich geordnet angeordnet werden.

Der Ausschluss oberirdischer Carports und Garagen dient der Wahrung eines übersichtlichen und geordneten Erscheinungsbildes des Einzelhandelsstandortes. Solche Anlagen würden die großflächigen Stellplatzbereiche zusätzlich baulich überformen, die Orientierung innerhalb des Areals beeinträchtigen und die gestalterische Qualität der Freiflächen mindern.

Darüber hinaus wird mit dem Ausschluss von Carports die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die großflächigen oberirdischen Stellplatzanlagen vorrangig durch Baumpflanzungen und begrünte Flächen zu gliedern. Die Begrünung der Stellplatzflächen hat für das Plangebiet eine besondere Bedeutung, da sie zur Verschattung, zur Reduzierung sommerlicher Aufheizung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur gestalterischen Einbindung der großflächigen Stellplatzbereiche beiträgt. Im Sinne der Klimaanpassung wird der Durchgrünung der offenen Stellplatzanlage daher im Bebauungsplan Vorrang vor einer flächigen baulichen Überdachung der Stellplätze eingeräumt.

Nach § 12 Abs. 1 Hessisches Energiegesetz (HEG) besteht bei Neubau eines für eine Photovoltaiknutzung geeigneten offenen nichtlandeseigenen Parkplatzes mit mehr als 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge die Verpflichtung, über der Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben. Nach § 12 Abs. 2 HEG entfällt diese Pflicht nach § 12 Abs. 1 HEG, wenn die zuständige Behörde auf Antrag davon befreit. Von der Pflicht nach § 12 Abs. 1 HEG ist zu befreien, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht und aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen ist. Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ stellt eine öffentlich-rechtliche Vorschrift dar, in der aus städtebaulichen Gründen der Begrünung der neu zu errichtenden Stellplatzanlage mit Bäumen Vorrang vor einer flächigen baulichen Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen eingeräumt wird. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen weiterhin ausdrücklich ermöglicht.

Der Ausschluss von Tiefgaragen ist vor dem Hintergrund der vorgesehenen ebenerdigen Stellplatzorganisation sowie der funktionalen Anforderungen des Einzelhandelsstandortes städtebaulich vertretbar. Die Erschließung und Nutzung des Standortes erfolgt klar strukturiert über oberirdische Stellplatz- und Verkehrsflächen. Zugleich werden mögliche Konflikte mit wasserwirtschaftlichen, technischen und wirtschaftlichen Anforderungen vermieden.

8.5 Verkehrsflächen

8.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen sichert die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und stellt die Einbindung in das bestehende Straßennetz planungsrechtlich klar. Die Verkehrsflächen dienen der Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs, des Lieferverkehrs sowie der sonstigen Erschließungsverkehre.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Sie sichern die bestehende und künftige Erschließungsfunktion im Bereich der angrenzenden Straßen und grenzen die öffentlichen Verkehrsflächen eindeutig von den privaten Bau- und Freiflächen ab.

8.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Eibenstraße und der Hohemarkstraße dient der Steuerung der Anordnung der Grundstückszufahrten entlang der Friedberger Straße, insbesondere durch eine neue Anbindung an den „Willy-Brandt-Kreisel“, und damit der Verkehrssicherheit sowie der geordneten Abwicklung der Erschließungsverkehre innerhalb des Plangebietes. Durch die Konzentration der Ein- und Ausfahrten auf den Bereich entlang der Friedberger Straße werden insbesondere (Lärm-)Konflikte mit der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung reduziert.

Zugleich bleibt die Erreichbarkeit des Plangebietes für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge von der Eibenstraße und der Hohemarkstraße aus gewährleistet, da Ein- und Ausfahrten für diese Fahrzeuge in den festgesetzten Bereichen weiterhin zulässig sind. Damit wird ein

angemessener Ausgleich zwischen Verkehrssicherheit, städtebaulicher Ordnung und den Anforderungen des Brand- und Rettungsschutzes hergestellt.

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

8.6.1 Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern, begrünte Grundstücksflächen

Die Festsetzung, dass 20 % des Sonstigen Sondergebietes SO zu begrünen sind, dient der Sicherung eines verbindlichen Mindestanteils begrünter und ökologisch wirksamer Flächen innerhalb des großflächig baulich genutzten Standortes. Sie stellt sicher, dass die nicht für Gebäude, Erschließung, Stellplätze, Andienung oder sonstige betriebliche Zwecke benötigten Flächen nicht lediglich als Restflächen verbleiben, sondern qualifiziert gestaltet und dauerhaft unterhalten werden.

Die Verpflichtung, je 200 m² begrünter Fläche einen großkronigen Baum zu pflanzen, trägt zur Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes bei. Großkronige Bäume entfalten aufgrund ihrer Verschattungswirkung, Verdunstungsleistung und Staubbindungsfunktion eine besondere Bedeutung für das Mikroklima. Sie mindern Aufheizungseffekte, verbessern die Aufenthalts- und Gestaltqualität und tragen zur Einbindung der großflächigen Bau- und Stellplatzflächen in das Ortsbild bei.

Die ergänzende Festsetzung, 30 % der begrünter Flächen mit Sträuchern zu bepflanzen, erhöht die strukturelle Vielfalt der Freiflächen. Strauchpflanzungen bieten Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Tiere, insbesondere für Vögel und Insekten, und tragen zur ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsraums bei. Durch die Orientierung an der Vorschlagsliste wird zugleich sichergestellt, dass standortgerechte und ökologisch geeignete Gehölze verwendet werden.

Die Festsetzung greift die Zielsetzung des Landschaftsplans auf, innerhalb von Siedlungsflächen eine Erhöhung der Durchgrünung zu erreichen. Sie trägt außerdem zur Kompensation des Verlustes vorhandener Vegetationsstrukturen bei, die im Zuge der vollständigen Neuordnung des Areals voraussichtlich nicht erhalten werden können.

8.6.2 Pflanzqualitäten

Die Festsetzung verbindlicher Mindestpflanzqualitäten stellt sicher, dass die vorgesehenen Gehölzpflanzungen bereits innerhalb eines absehbaren Zeitraums eine gestalterische und ökologische Wirkung entfalten können. Durch die Vorgabe bestimmter Stammumfänge und Pflanzgrößen wird eine ausreichende Anfangsqualität der Bepflanzung gesichert.

Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der großflächigen Bau- und Stellplatzflächen von Bedeutung. Die Begrünung soll nicht nur langfristig, sondern bereits in der Anfangsphase der Gebietsentwicklung zur Gliederung, Verschattung und gestalterischen Einbindung des Areals beitragen. Die Pflanzqualitäten unterstützen damit die Wirksamkeit der grünordnerischen Festsetzungen und sichern eine qualifizierte Umsetzung der Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen.

8.6.3 Dachbegrünung

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Dachflächen von Neubauten dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Regenwasserbewirtschaftung und der ökologischen Aufwertung der baulich genutzten Flächen. Begrünte Dachflächen können Niederschlagswasser zurückhalten, Abflussspitzen mindern und durch Verdunstung zur

Kühlung beitragen. Sie wirken damit den Folgen zusätzlicher Versiegelung entgegen und unterstützen die Anpassung des Standortes anzunehmende Starkregen- und Hitzeereignisse.

Der Umweltbericht weist darauf hin, dass das Plangebiet bereits stark versiegelt und gewerblich geprägt ist und nach der Starkregenhinweiskarte ein hoher Starkregen-Index besteht. Vor diesem Hintergrund kommt der Rückhaltung, Verzögerung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine besondere Bedeutung zu. Die Dachbegrünung trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss zu reduzieren und die Entwässerungssysteme zu entlasten.

Zugleich leisten begrünte Dachflächen einen Beitrag zur biologischen Vielfalt, da sie Ersatzlebensräume für Pflanzen und Insekten schaffen können. Die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich ermöglicht. Damit werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung miteinander verbunden. Die ausgenommenen Flächen, etwa Glasdächer, erforderliche Oberlichter, gebäudetechnische Anlagen und Aufzugsüberfahrten, sind für die Funktion, Belichtung und technische Ausstattung der Gebäude erforderlich und daher von der Begrünungspflicht auszunehmen.

8.6.4 Fassadenbegrünung

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung dient der gestalterischen und klimatischen Aufwertung großflächiger Gebäudefassaden. Gerade bei großflächigen Einzelhandels- und Fachmarktgebäuden können geschlossene Fassadenabschnitte eine erhebliche städtebauliche Wirkung entfalten. Durch eine vertikale Begrünung werden diese Wandflächen gegliedert, optisch aufgewertet und besser in das Ortsbild eingebunden.

Darüber hinaus trägt die Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Begrünte Fassaden können Aufheizungseffekte mindern, Verdunstung ermöglichen, Staub binden und die Aufenthaltsqualität im Umfeld der Gebäude verbessern. Sie schaffen zudem zusätzliche Lebensraumstrukturen für Insekten und andere Kleintiere und erhöhen die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes.

Der Vorrang energieeffizienter Maßnahmen, insbesondere Photovoltaikmodule oder passive Sonnenenergienutzung, berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes. Die Festsetzung ermöglicht dadurch eine sachgerechte Abwägung zwischen Begrünung und energetischer Nutzung der Fassadenflächen.

8.6.5 Stellplatzanlage

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und der Förderung der dezentralen Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser. Dadurch werden die Entwässerungssysteme entlastet und die Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert.

Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Oberflächenaufbau einschließlich Fugen, Bettung und Tragschichten eine flächenhafte Aufnahme und Weiterleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ermöglicht (z.B. Porenpflaster, Pflasterungen mit ausreichend breiten, ungebundenen und versickerungsfähigen Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies- oder Splittbeläge sowie wassergebundene Decken).

Die Maßnahme ist insbesondere vor dem Hintergrund der großflächigen Stellplatznutzung im Plangebiet von Bedeutung. Wasserdurchlässige Beläge tragen dazu bei, die Boden- und Wasserfunktionen innerhalb eines bereits stark überprägten Standortes so weit wie möglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zugleich wird die lokale Aufheizung gegenüber vollständig versiegelten Flächen gemindert.

In Verbindung mit den Baumpflanzungen, den begrünten Flächen sowie der Dach- und Fassadenbegrünung entsteht ein Maßnahmenbündel, das die stadtklimatischen und wasserwirtschaftlichen Auswirkungen der großflächigen Einzelhandelsnutzung reduziert.

8.6.6 Artenschutzmaßnahmen

Die artenschutzbezogenen Festsetzungen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte. Bauzeitenregelungen für Gebäudeabbrüche und Gehölzrodungen verringern das Risiko der Tötung oder Störung geschützter Tierarten. Ergänzende fachgutachterliche Kontrollen stellen sicher, dass bei abweichenden Zeitpunkten keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sind.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Die Festsetzung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung dient dem Schutz von Natur und Landschaft sowie der Begrenzung nachteiliger Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf Tiere, Pflanzen und das Umfeld des Plangebiets. Der Bebauungsplan setzt hierzu für die Außenbeleuchtung voll abgeschirmte Leuchten, einen nach oben gerichteten Lichtanteil von 0 %, insektenfreundliche Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm sowie weitere Beschränkungen zu Leuchtdichten und unzulässigen Beleuchtungsformen fest. Da die Vermeidung von Lichtverschmutzung auch im Hinblick auf beleuchtete Werbeanlagen relevant ist, gelten die Vorgaben ebenfalls für die Beleuchtung von Werbeanlagen.

Die Festsetzung ist auch rechtlich begründet. Das Hessische Naturschutzgesetz enthält in § 35 eine ausdrückliche Regelung zum Schutz lichtempfindlicher Tier- und Pflanzenarten sowie von Insekten. Danach soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Außerdem bleiben die bundesrechtlichen Vorschriften des § 41a BNatSchG unberührt.

Vor diesem Hintergrund konkretisiert die Festsetzung die bereits gesetzlich angelegte Verpflichtung für die Ebene des Bebauungsplans und überführt sie in gebietsbezogene, vollzugsfähige Anforderungen.

Die Vorgaben zu Abschirmung, Lichtfarbe und Leuchtdichte sind geeignet, Streulicht, Himmelsaufhellung und unnötige Fernwirkungen zu verringern und damit insbesondere Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie weiterer lichtempfindlicher Tierarten zu mindern. Zugleich tragen sie dazu bei, die Beleuchtung des Standorts immissionsarm und städtebaulich verträglich auszugestalten.

Damit dient die Festsetzung sowohl der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Anforderungen des Hessischen Naturschutzgesetzes als auch einer geordneten, umweltgerechten Entwicklung des Plangebietes.

Vogelschutz an Glasfassaden

Die Festsetzung zum Vogelschutz an Glasfassaden dient der Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen durch Kollisionen von Vögeln mit transparenten oder spiegelnden Fassadenflächen. Glasflächen werden von Vögeln häufig nicht als Hindernis erkannt; insbesondere Spiegelungen und Durchsichtssituationen können Anflüge und Kollisionen auslösen. Durch die Vorgabe, Glasfassaden vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden, etwa durch strukturiertes, mattiertes, geriffeltes oder bedrucktes Glas sowie durch Glas mit niedrigem Reflexionsgrad oder flächige Markierungen, wird dieses Risiko wirksam vermindert.

Die Festsetzung ist auch rechtlich besonders begründet. Nach § 37 HeNatG („Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen“) ist § 44 BNatSchG auch bei Planung, Genehmigung, Errichtung, Betrieb und Änderungen baulicher Anlagen zu beachten. Außerdem sind großflächige, vollständig transparente oder spiegelnde

Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² in der Regel unzulässig. Für Neubauten und grundlegende Sanierungen gilt darüber hinaus, dass großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und, soweit sie unvermeidbar sind, so zu gestalten sind, dass Vogelschlag vermieden wird.

Vor diesem Hintergrund konkretisiert die Festsetzung die bereits aus dem Hessischen Naturschutzgesetz folgende Verpflichtung für die Ebene des Bebauungsplans und schafft eine klare Grundlage für die vogelfreundliche Ausgestaltung späterer Bauvorhaben. Die Festsetzung dient damit der frühzeitigen Konfliktvermeidung und der rechtssicheren Berücksichtigung der Artenschutzbelange im weiteren Planvollzug.

Die Regelung fügt sich zugleich in das Gesamtkonzept des Bebauungsplans ein, Umwelt- und Artenschutzbelange bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen. Sie leistet einen konkreten Beitrag zu einer naturverträglichen Fassadengestaltung und zur Vermeidung späterer artenschutzrechtlicher Konflikte im Genehmigungs- und Bauvollzug.

Durchgängigkeit für Kleintiere

Die Festsetzung zur Durchgängigkeit für Kleintiere dient der Vermeidung von Barrierewirkungen innerhalb des Plangebietes sowie im Übergang zu den angrenzenden Grün- und Siedlungsbereichen. Einfriedungen können insbesondere für Kleinsäuger, Amphibien und sonstige bodengebundene Kleintiere eine erhebliche Hinderniswirkung entfalten, wenn sie bodennah geschlossen ausgebildet werden. Durch den festgesetzten Bodenabstand von mindestens 10 cm wird gewährleistet, dass diese Tierarten Einfriedungen unterqueren und vorhandene Grün-, Pflanz- und Randbereiche weiterhin als Lebensraum, Rückzugsraum oder Wanderkorridor nutzen können.

Der Ausschluss von Mauern und Betonsockeln unterstützt dieses Ziel, da solche baulichen Elemente dauerhaft geschlossene Barrieren darstellen und die Bewegungsräume von Kleintieren innerhalb des Siedlungsraums zerschneiden können. Die Festsetzung trägt damit zur ökologischen Vernetzung innerhalb des Plangebietes und mit den angrenzenden Freiflächen bei. Zugleich wird die Durchlässigkeit der neu angelegten begrünten Flächen, Pflanzflächen und sonstigen Grünstrukturen gesichert, sodass diese nicht isoliert bleiben, sondern ihre Funktion als Teilhabitate und Trittsteinbiotope erfüllen können.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden baulichen und verkehrlichen Vorprägung des Plangebietes kommt der Sicherung kleinteiliger ökologischer Vernetzungsfunktionen eine besondere Bedeutung zu. Die Festsetzung stellt eine einfache und wirksame Minderungsmaßnahme dar, um die Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung auf bodengebundene Tierarten zu reduzieren und die ökologische Funktion der Freiflächen zu erhalten bzw. zu verbessern.

8.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Erarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ wurde durch die ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, ein Schallschutzgutachten erstellt.^a Auf der Grundlage der Ergebnisse des Schallschutzgutachten erfolgt eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die dem Schutz der innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO zulässigen schutzbedürftigen Räume vor erheblichen Geräuscheinwirkungen dient. Auf das Plangebiet wirken insbesondere Geräusche des Straßenverkehrs auf der Friedberger Straße sowie Geräusche der umliegenden Straßen und gewerblichen Nutzungen ein. Die schalltechnische Untersuchung hat daher die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 ermittelt, die als Grundlage für die Dimensionierung des baulichen Schallschutzes dienen.

Die Bezugnahme auf technische Regelwerke ist erforderlich, um die Anforderungen an den Schallschutz eindeutig und nach anerkannten fachlichen Maßstäben bestimmen zu können. Da es sich bei den in Bezug genommenen DIN-Normen um technische Regelwerke handelt, deren Inhalt nicht allgemein und kostenfrei zugänglich ist, werden diese bei der Stadt Bad Vilbel zur Einsicht bereitgehalten. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Festsetzungen für die Planbetroffenen hinreichend bestimmbar und nachvollziehbar sind.

Passiver Schallschutz

Die Festsetzung zum passiven Schallschutz dient der Gewährleistung gesunder Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO. Schutzbedürftig sind insbesondere Büro- und Verwaltungsräume sowie sonstige Räume, die nach ihrer Zweckbestimmung dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes unterschiedlich hohe Außenlärmbelastungen auftreten. Die höchsten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich im westlichen, unmittelbar an die Friedberger Straße angrenzenden Bereich. Mit zunehmender Entfernung von der Friedberger Straße nehmen die Außenlärmpegel grundsätzlich ab. Die räumlich differenzierte Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel ermöglicht es, die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der jeweiligen Belastungssituation zu bestimmen.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind daher entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 zu bemessen und auszuführen. Die Festsetzung erfasst die gesamte schalltechnisch wirksame Gebäudehülle, insbesondere Fenster, Außenwände und Dachflächen. Der erforderliche Schallschutz ergibt sich aus dem am jeweiligen Gebäudestandort beziehungsweise an der jeweiligen Fassade maßgeblichen Außenlärmpegel sowie aus der Nutzung und Geometrie des zu schützenden Raumes.

Auf die Festsetzung bestimmter Bauprodukte oder pauschaler Schalldämmwerte wird verzichtet. Die konkrete Umsetzung bleibt der Objektplanung überlassen und kann beispielsweise durch eine geeignete Kombination aus Außenwandkonstruktionen, Fenstern, Verglasungen, Dachaufbauten und erforderlichenfalls schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erfolgen. Entscheidend ist, dass das nach DIN 4109-1 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile eingehalten wird.

Die Möglichkeit einer abweichenden Berechnung im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt, dass die der Festsetzung zugrunde liegende Darstellung zunächst von einer freien Schallausbreitung beziehungsweise einer von der konkreten Hochbauplanung unabhängigen Situation ausgeht. Durch die spätere Gebäudestellung oder sonstige wirksame Abschirmungen können sich an einzelnen Fassaden geringere Außenlärmpegel ergeben.

Sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine vorhabenbezogene schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass aufgrund der konkreten Gebäudestellung und der hierdurch entstehenden Abschirmungseffekte geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, dürfen diese der Bemessung der Außenbauteile zugrunde gelegt werden. Die Regelung gewährleistet damit einerseits einen ausreichenden Mindestschutz und vermeidet andererseits unverhältnismäßige Anforderungen an Fassaden, die tatsächlich einer geringeren Geräuschbelastung ausgesetzt sind.

Insgesamt stellt die Festsetzung sicher, dass die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO zulässigen schutzbedürftigen Räume trotz der bestehenden Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen angemessen geschützt werden. Gleichzeitig verbleibt für die spätere Gebäude- und Fassadenplanung die erforderliche Flexibilität.

8.8 Vorkehrungen gegen Gewerbelärm

Im Rahmen der Erarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ wurde durch die ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, ein Schallschutzgutachten erstellt. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens erfolgt eine Festsetzung zu Vorkehrungen gegen Gewerbelärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a) bb) BauGB, die der Sicherstellung einer schalltechnisch verträglichen Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes SO dient. Durch die vorgesehenen Einzelhandels- und Gastronomienutzungen sowie die zugehörigen Stellplatz-, Anlieferungs-, Verlade- und Technikbereiche können relevante Geräuschemissionen entstehen. Gleichzeitig befinden sich im Umfeld des Plangebietes schutzbedürftige Wohn-, Beherbergungs- und sonstige Aufenthaltsnutzungen. Aufgrund dieser räumlichen Nähe können schalltechnische Konflikte nicht ausgeschlossen werden.

Die Beurteilung erfolgt nach den Anforderungen der TA Lärm. Maßgeblich ist dabei die Gesamtbelastung aus den bereits vorhandenen Gewerbebetrieben im Umfeld und den künftig innerhalb des Sondergebietes hinzutretenden Nutzungen. Da die bestehenden Gewerbebetriebe einen Teil der jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte bereits ausschöpfen, können die geplanten Nutzungen die Richtwerte der TA Lärm nicht uneingeschränkt in Anspruch nehmen. Die zulässige Zusatzbelastung wird daher über Planwerte und daraus abgeleitete Emissionskontingente begrenzt.

Maßgebliche Immissionsorte

Für die Ermittlung der Vorbelastung und die Geräuschkontingentierung wurden die folgenden maßgeblichen Immissionsorte berücksichtigt:

Immissionsort	Lage und Nutzung	Der Kontingentierung zugrunde gelegter Gebietstyp
IO 01	Willy-Brandt-Straße 26A, Wohnnutzung	Allgemeines Wohngebiet
IO 02	Willy-Brandt-Straße 30C, Wohnnutzung	Allgemeines Wohngebiet
IO 03	Bussardweg 13, Wohnnutzung	Allgemeines Wohngebiet
IO 04	Eibenstraße 22, Wohnnutzung	Gewerbegebiet
IO 05	Eibenstraße 19, Wohnnutzung	Gewerbegebiet
IO 06	Eibenstraße 17, Wohnnutzung	Gewerbegebiet
IO 07	Eibenstraße 12, Hotel	Gewerbegebiet
IO 08	Eibenstraße 12, Hotel	Gewerbegebiet
IO 09	Kastanienstraße 13, Wohnnutzung	Allgemeines Wohngebiet
IO 10	Eibenstraße 15, Wohnnutzung	Allgemeines Wohngebiet
IO 11	Eibenstraße 3, Wohnnutzung	Allgemeines Wohngebiet
IO 12	Hohemarkstraße 4, Wohnnutzung	Allgemeines Wohngebiet
IO 13	Hohemarkstraße 2B, Wohnnutzung	Allgemeines Wohngebiet
IO 14	Oberurseler Straße 14, Wohnnutzung	Allgemeines Wohngebiet

Tabelle 3: Maßgebliche Immissionsorte für die Ermittlung der Vorbelastung und die Geräuschkontingentierung

Quelle: ita Ingenieurgesellschaft GmbH

Die Immissionsorte IO 07 und IO 08 befinden sich am selben Hotelgebäude in der Eibenstraße 12 und bilden unterschiedliche schalltechnisch maßgebliche Punkte des Gebäudes ab. Die maßgeblichen Immissionsorte sind entsprechend der TA Lärm grundsätzlich 0,50 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes anzusetzen.

Für die südlich und südöstlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung besteht teilweise kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Diese Bereiche weisen nach ihrer tatsächlichen Nutzung zwar den Charakter eines Reinen Wohngebietes auf. Aufgrund des historisch gewachsenen unmittelbaren Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbenutzungen liegt jedoch eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Für die schalltechnische Beurteilung werden deshalb die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts herangezogen. Damit wird sowohl der bestehenden städtebaulichen Situation als auch dem Schutzanspruch der Wohnnutzung angemessen Rechnung getragen.

Die Untersuchung der gewerblichen Vorbelastung zeigt insbesondere an den Immissionsorten IO 02, Willy-Brandt-Straße 30C, und IO 09, Kastanienstraße 13, eine hohe Ausschöpfung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte. Für diese Immissionsorte wurde deshalb zur Bestimmung der noch zulässigen Zusatzbelastung das Irrelevanzkriterium der TA Lärm zugrunde gelegt. Der Planwert liegt dort mindestens 6 dB unterhalb des jeweiligen Immissionsrichtwertes. Die festgesetzten Emissionskontingente stellen damit sicher, dass die bereits vorhandene

Vorbelastung nicht durch eine unbeschränkte zusätzliche Schallabstrahlung aus dem Plangebiet verschärft wird.

Emissionskontingentierung

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 ermöglicht es das insgesamt verfügbare Geräuschpotenzial auf die in der Planzeichnung abgegrenzten Teilflächen TF 1 und TF 2 zu verteilen. Die Teilflächen orientieren sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen und umfassen jeweils etwa die Hälfte des Sonstigen Sondergebietes SO.

Für die Teilfläche TF 1 werden Emissionskontingente von 57 dB(A)/m² tags und 42 dB(A)/m² nachts festgesetzt. Für die Teilfläche TF 2 gelten aufgrund ihrer größeren Nähe zur südlich gelegenen Wohnbebauung niedrigere Kontingente von 53 dB(A)/m² tags und 39 dB(A)/m² nachts. Die Differenzierung berücksichtigt insbesondere die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte IO 11 bis IO 14 an der Eibenstraße, Hohemarkstraße und Oberurseler Straße.

Die Emissionskontingente begrenzen nicht einzelne Schallquellen oder bestimmte Betriebsarten, sondern das von der jeweils in Anspruch genommenen Teilfläche insgesamt ausgehende Geräuschpotenzial. Den künftigen Betrieben bleibt damit überlassen, durch welche baulichen, technischen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung erreicht wird. Hierzu kommen beispielsweise eine geeignete Gebäudeanordnung, die Abschirmung von Lade- und Technikbereichen, geschlossene Laderampen, Schallschutzwände sowie zeitliche Beschränkungen geräuschintensiver Betriebsabläufe in Betracht.

Richtungsabhängige Zusatzkontingente

Die richtungsabhängigen Zusatzkontingente berücksichtigen, dass die Schutzbedürftigkeit und Vorbelastung der maßgeblichen Immissionsorte in den verschiedenen Ausbreitungsrichtungen unterschiedlich sind. In Richtungen mit größerem Abstand oder geringerer Schutzbedürftigkeit kann das Grundkontingent erhöht werden. In Richtung der besonders schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Süden und Südosten sind dagegen keine oder nur geringe Zusatzkontingente zulässig.

Die sechs Richtungssektoren A bis F beziehen sich auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Strahlmittelpunkt mit den UTM-Koordinaten 481946,34 (Rechtswert) und 5561764,86 (Hochwert). Für einen innerhalb eines Sektors gelegenen Immissionsort darf im Genehmigungsverfahren das jeweilige Zusatzkontingent zum Emissionskontingent der in Anspruch genommenen Teilfläche addiert werden. Die Richtungssektoren ermöglichen damit eine sachgerechte Nutzung des vorhandenen Geräuschpotenzials, ohne die Einhaltung der maßgeblichen Planwerte an den Immissionsorten zu gefährden.

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Künftige Betriebe und Anlagen haben im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die aus den festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingenten resultierenden Immissionskontingente an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Der Nachweis ist entsprechend dem in der DIN 45691 beschriebenen Verfahren für die tatsächlich in Anspruch genommene Grundstücks- beziehungsweise Teilfläche zu führen.

Die ergänzende Regelung zur Irrelevanzgrenze dient der Verhältnismäßigkeit. Ein Betrieb oder eine Anlage ist unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der eigene Beurteilungspegel die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an sämtlichen Immissionsorten tags und nachts um mindestens 15 dB unterschreitet. Der Geräuschbeitrag eines solchen Vorhabens ist für die Gesamtbelastung schalltechnisch nicht relevant.

Für schutzbedürftige Räume innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO, insbesondere Büro- und Verwaltungsräume, ist die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gesondert nachzuweisen. Die Emissionskontingentierung gewährleistet vorrangig den Schutz der

außerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsorte und ersetzt nicht die Prüfung der gegenseitigen Verträglichkeit von Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO.

Die Ausnahmeregelung ermöglicht eine Abweichung von den festgesetzten Einzelkontingenten, sofern durch eine auf das konkrete Vorhaben bezogene schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass die Gesamtbelastung aus dem gesamten Sonstigen Sondergebiet SO an allen maßgeblichen Immissionsorten die Anforderungen der TA Lärm einhält. Damit wird eine im Einzelfall schalltechnisch verträgliche Nutzung nicht allein aufgrund einer formalen Überschreitung eines Teilflächenkontingentes ausgeschlossen.

Insgesamt sichern die Emissions- und Zusatzkontingente den Schutz der genannten maßgeblichen Immissionsorte vor schädlichen Gewerbelärmeinwirkungen. Gleichzeitig verbleibt innerhalb des Sondergebietes ein möglichst flexibler Rahmen für die spätere Betriebs- und Ausführungsplanung. Die Bereithaltung der in Bezug genommenen technischen Regelwerke bei der Stadt Bad Vilbel gewährleistet, dass die Anforderungen der Festsetzung für die Planbetroffenen zugänglich und nachvollziehbar sind.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Die Festsetzungen zur Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze dienen der gestalterischen Gliederung und ökologischen Aufwertung der großflächigen Stellplatzanlagen. Durch die Pflanzung eines standortgerechten klein- oder mittelkronigen Laubbaums je fünf oberirdische Stellplätze werden die Stellplatzflächen räumlich gegliedert, verschattet und in das Ortsbild eingebunden.

Die Baumpflanzungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie Aufheizungseffekte mindern, Verdunstung ermöglichen und zur Staubbildung beitragen. Gerade bei großflächigen Einzelhandelsstandorten kommt der Begrünung von Stellplatzanlagen eine besondere Bedeutung zu, da diese Flächen ansonsten eine erhebliche versiegelte und stadtklimatisch belastende Wirkung entfalten können.

Die Festsetzung steht im Zusammenhang mit der planerischen Entscheidung, die oberirdischen Stellplatzanlagen nicht durch Carports oder Garagen baulich zu überformen, sondern durch Baumpflanzungen, wasserdurchlässige Beläge und angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen zu qualifizieren. Der Begrünung der Stellplatzanlage wird aus Gründen der Klimaanpassung, der Verschattung, der gestalterischen Einbindung und der ökologischen Aufwertung Vorrang eingeräumt.

Nach § 12 Abs. 1 Hessisches Energiegesetz (HEG) besteht bei Neubau eines für eine Photovoltaiknutzung geeigneten offenen nichtlandeseigenen Parkplatzes mit mehr als 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge die Verpflichtung, über der Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben. Nach § 12 Abs. 2 HEG entfällt diese Pflicht nach § 12 Abs. 1 HEG, wenn die zuständige Behörde auf Antrag davon befreit. Von der Pflicht nach § 12 Abs. 1 HEG ist zu befreien, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht und aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen ist. Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ stellt eine öffentlich-rechtliche Vorschrift dar, in der aus städtebaulichen Gründen der Begrünung der neu zu errichtenden Stellplatzanlage mit Bäumen Vorrang vor einer flächigen baulichen Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen eingeräumt wird. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen weiterhin ausdrücklich ermöglicht.

Die Vorgabe, oberirdische Stellplätze so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können, dient der Reduzierung des

Oberflächenabflusses und der Entlastung der Kanalisation. Sie ergänzt die planungsrechtlichen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplatzflächen und unterstützt die im Umweltbericht benannten Ziele der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Anforderungen an Fahrradabstellplätze dienen der Förderung des Radverkehrs und stellen sicher, dass bei größeren Fahrradabstellanlagen funktionsgerechte und diebstahlsichere Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Die Empfehlung einer Überdachung verbessert die Nutzbarkeit der Anlagen und unterstützt eine fahrradfreundliche Erschließung des Einzelhandelsstandortes.

Abweichender Stellplatzschlüssel

Abweichend von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel wird für die im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandels-, Gastronomie- und Lagernutzungen ein eigenständiger Stellplatzschlüssel festgesetzt. Die Möglichkeit hierzu ergibt sich aus § 1 Abs. 2 der Stellplatz- und Ablösesatzung. Der abweichende Stellplatzschlüssel berücksichtigt die besonderen betrieblichen und standortbezogenen Rahmenbedingungen des geplanten Einzelhandelsstandortes und soll eine bedarfsgerechte, zugleich aber flächen- und ressourcenschonende Bemessung der notwendigen Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze gewährleisten.

Zur Veranschaulichung der Auswirkungen des abweichenden Stellplatzschlüssels wurde für das Szenario 1 auf Grundlage der gegenwärtig vorliegenden Flächen- und Nutzungsannahmen eine Vergleichsberechnung durchgeführt. Szenario 1 umfasst das Möbelhaus, einen Einrichtungsfachmarkt, einen Lebensmittelmarkt, einen weiteren Fachmarkt, die zugehörigen Lagerflächen sowie einen Gastronomiebetrieb.

Die Berechnung erfolgt nach folgender Systematik:

Nutzung	Kfz-Stellplätze nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel	Fahrradabstellplätze nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel	Kfz-Stellplätze nach dem festgesetzten Stellplatzschlüssel	Fahrradabstellplätze nach dem festgesetzten Stellplatzschlüssel
Möbelhaus	Verkaufsnutzfläche ÷ 50 m ²	Verkaufsnutzfläche ÷ 100 m ²	Verkaufsnutzfläche ÷ 70 m ²	Verkaufsnutzfläche ÷ 200 m ²
Lager des Möbelhauses	Nutzfläche ÷ 100 m ² ; alternativ Zahl der Beschäftigten ÷ 3	Nutzfläche ÷ 100 m ² ; alternativ Zahl der Beschäftigten ÷ 3	Nutzfläche ÷ 1.500 m ²	Nutzfläche ÷ 1.500 m ²
Lebensmitteldiscounter	Verkaufsnutzfläche ÷ 40 m ²	Verkaufsnutzfläche ÷ 100 m ²	Verkaufsnutzfläche ÷ 60 m ²	Verkaufsnutzfläche ÷ 200 m ²
Fachmarkt 1	Verkaufsnutzfläche ÷ 30 m ²	Verkaufsnutzfläche ÷ 100 m ²	Verkaufsnutzfläche ÷ 60 m ²	Verkaufsnutzfläche ÷ 200 m ²
Fachmarkt 2	Verkaufsnutzfläche ÷ 40 m ²	Verkaufsnutzfläche ÷ 100 m ²	Verkaufsnutzfläche ÷ 40 m ²	Verkaufsnutzfläche ÷ 200 m ²
Gastronomie	Nutzfläche einschließlich Thekenbereich ÷ 12 m ²	Nutzfläche einschließlich Thekenbereich ÷ 12 m ²	Nutzfläche einschließlich Thekenbereich ÷ 12 m ²	Nutzfläche einschließlich Thekenbereich ÷ 30 m ²
Gesamtforderung nach Annahme von Flächen	444	232	327	119

Tabelle 4: Gegenüberstellung des festgesetzten Stellplatzschlüssels mit den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel
Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Die sich aus den einzelnen Nutzungen ergebenden rechnerischen Werte werden entsprechend den maßgeblichen Rundungsvorgaben auf ganze Stellplätze beziehungsweise Fahrradabstellplätze gerundet und anschließend zu einem Gesamtbedarf zusammengeführt.

Nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel ergibt sich für die beispielhaft zugrunde gelegte Planung des Szenarios 1 ein Gesamtbedarf von **444 Pkw-Stellplätzen und 232 Fahrradabstellplätzen**. Bei Anwendung des festgesetzten Stellplatzschlüssels ergibt sich ein Gesamtbedarf von **327 Pkw-Stellplätzen und 119 Fahrradabstellplätzen**.

Des Weiteren sehen die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel wie auch der festgesetzte Stellplatzschlüssel für großflächigen Einzelhandel >800 m² vor, mindestens 5 % der Kfz-Stellplätze mit einer Einrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen und mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze mit einer Einrichtung zum Aufladen von E-Bikes (E-Stellplätze) auszustatten. Daraus ergeben sich für die beispielhaft zugrunde gelegte Planung **13 Pkw-Stellplätze mit Elektro-Ladestationen** sowie **19 Fahrradabstellplätze mit Elektro-Ladestationen**.

Abweichend von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel sieht der festgesetzte Stellplatzschlüssel für großflächigen Einzelhandel >800 m² vor, je 1.600 m² (anstatt 800 m²) Verkaufsnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Lastenfahrräder oder Fahrräder mit Anhänger herzustellen. Im Szenario 1 entspricht dies **11 Abstellplätzen für Lastenfahrräder**.

Die genannten Gesamtzahlen beruhen ausschließlich auf den aktuellen Flächen-, Nutzungs- und Beschäftigtenannahmen der gegenwärtigen Planung. Sie stellen keine abschließende oder dauerhaft verbindliche Stellplatzberechnung für ein konkretes Bauvorhaben dar, sondern dienen der Erläuterung und Orientierung hinsichtlich der Auswirkungen des festgesetzten Stellplatzschlüssels. Der abschließende Nachweis der Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren auf Grundlage der tatsächlich beantragten Nutzungen und Flächen zu führen.

Gegenüber einer Berechnung nach der Stellplatzsatzung werden durch den festgesetzten Stellplatzschlüssel rechnerisch **117 Pkw-Stellplätze und 113 Fahrradabstellplätze** eingespart. Der reduzierte Ansatz ist aufgrund der besonderen Nutzungs- und Standortstruktur sachgerecht.

Der reduzierte Pkw-Stellplatzbedarf ist insbesondere dadurch begründet, dass Möbelhäuser und Einrichtungsfachmärkte trotz großer Verkaufs- und Ausstellungsflächen eine vergleichsweise geringe Kundendichte aufweisen. Große Flächenanteile dienen der Präsentation raumgreifender Waren, Ausstellungsloken und breiter innerer Verkehrsflächen. Auch die Lagerflächen erzeugen nur einen geringen eigenständigen Kundenverkehr. Eine ausschließlich flächenbezogene Anwendung der allgemeinen Satzungswerte würde den tatsächlichen Stellplatzbedarf daher überzeichnen.

Hinzu kommen Verbund- und Kopplungseffekte zwischen den verschiedenen Nutzungen. Kundinnen und Kunden können mehrere Betriebe im Rahmen eines einzigen Besuchs aufsuchen, sodass nicht für jede Nutzung eine gesonderte Anfahrt entsteht. Die Stellplätze werden gemeinschaftlich genutzt, während sich die Belastungsspitzen der einzelnen Betriebe aufgrund unterschiedlicher Besuchszeiten und Aufenthaltsdauern zeitlich überlagern. Der Lebensmitteleinzelhandel weist beispielsweise eine hohe Umschlagshäufigkeit bei kurzen Aufenthaltszeiten auf, während Möbel- und Einrichtungsfachmärkte eine geringere Kundendichte und längere Aufenthaltszeiten besitzen. Die integrierte Lage, die Nähe zu Wohngebieten und zum Brunnen Center sowie die Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln reduzieren den ausschließlich durch Pkw abzudeckenden Bedarf zusätzlich.

Auch der Fahrradabstellplatzbedarf steigt bei einem Möbelhaus nicht proportional zur Verkaufsfläche. Die geringe Kundendichte und das überwiegend großvolumige Sortiment führen dazu, dass die tatsächliche Nachfrage nach Fahrradabstellplätzen deutlich geringer ist, als es eine pauschale flächenbezogene Berechnung erwarten lässt. Die Fahrradabstellplätze können zudem von den verschiedenen Nutzungen gemeinsam verwendet und an gut erreichbaren, eingangsnahen Standorten gebündelt werden. Der festgesetzte Schlüssel vermeidet damit überdimensionierte und voraussichtlich nur gering ausgelastete Abstellanlagen, ohne die Förderung des Radverkehrs einzuschränken.

Der gegenüber der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel reduzierte Ansatz für Abstellplätze für Lastenfahrräder oder Fahrräder mit Anhänger ist ebenfalls bedarfsgerecht. Während die Stellplatz- und Ablösesatzung für großflächige Verkaufsstätten einen solchen Abstellplatz je 800 m² Verkaufsnutzfläche vorsieht, wird im festgesetzten Stellplatzschlüssel für die Nutzungen des Möbelhauses Porta und des Fachmarktes 1 ein Abstellplatz je 1.600 m² Verkaufsnutzfläche zugrunde gelegt. Die verringerte Quote berücksichtigt, dass ein wesentlicher Teil der Verkaufsflächen auf Möbel- und Einrichtungsfachmärkte mit geringer Kundendichte und überwiegend großvolumigen Waren entfällt. Diese Waren können regelmäßig auch mit Lastenfahrrädern nicht oder nur eingeschränkt transportiert werden und werden typischerweise mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder durch Lieferdienste zugestellt. Hinzu kommt, dass die Lastenradabstellplätze von den verschiedenen Nutzungen gemeinsam verwendet und an gut erreichbaren, eingangsnahen Standorten gebündelt werden können. Die Festsetzung vermeidet damit ein Überangebot voraussichtlich nur gering ausgelasteter Sonderabstellplätze. Zugleich bleibt mit einem Abstellplatz je 1.600 m² Verkaufsnutzfläche ein angemessenes,

nutzungsbezogenes Angebot für Kundinnen und Kunden erhalten, die den Standort mit einem Lastenfahrrad oder einem Fahrrad mit Anhänger aufsuchen.

Die Verringerung der rechnerisch erforderlichen Stellplätze vermeidet eine über den tatsächlichen Bedarf hinausgehende Flächeninanspruchnahme. Dadurch entstehen zusätzliche Spielräume für Baumpflanzungen, Grün- und Pflanzflächen, die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie sichere und übersichtliche Fuß- und Radwege. Zugleich werden Bodenversiegelung, Oberflächenabfluss und sommerliche Aufheizung begrenzt. Der abweichende Stellplatzschlüssel unterstützt somit eine bedarfsgerechte, flächensparende und klimaangepasste Entwicklung des Einzelhandelsstandortes.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung. Damit wird sichergestellt, dass die allgemeinen kommunalen Anforderungen an die Zahl und Ausgestaltung notwendiger Stellplätze ergänzend Anwendung finden, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden oder konkretisierenden Regelungen trifft.

9.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzung, dass sämtliche nicht durch bauliche Anlagen überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind, dient der Sicherung eines Mindestmaßes an Durchgrünung und der Vermeidung unnötiger Versiegelung. Sie trägt zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur ökologischen Funktion der Freiflächen bei.

Der Ausschluss wasserdichter oder nicht durchwurzelbarer Materialien stellt sicher, dass Grünflächen tatsächlich bepflanzt und ökologisch wirksam bleiben. Damit wird verhindert, dass formal als Grünflächen angelegte Bereiche ihre bodenökologische Funktion verlieren. Die Festsetzung unterstützt somit die Ziele des Bodenschutzes, der Regenwasserrückhaltung und der Klimaanpassung.

Das Verbot großflächiger Schottergärten dient der Förderung begrünter, durchwurzelbarer und ökologisch wirksamer Freiflächen. Schotterflächen leisten regelmäßig keinen nennenswerten Beitrag zur Biodiversität, verstärken Aufheizungseffekte und beeinträchtigen die gestalterische Qualität des Ortsbildes. Die zugelassene Ausnahme für schmale Spritzschutzstreifen am Gebäude berücksichtigt technische Erfordernisse des Gebäudeschutzes.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ergänzen die planungsrechtlichen grünordnerischen Festsetzungen und tragen insgesamt dazu bei, die mit der großflächigen baulichen Nutzung verbundenen Auswirkungen auf Boden, Klima, Wasserhaushalt und Ortsbild zu mindern.

9.3 Dachausbildung

Die Festsetzung von Flachdächern mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad dient der gestalterischen Einheitlichkeit des geplanten Einzelhandelsstandortes. Flachdächer entsprechen der Typologie großflächiger Einzelhandels- und Fachmarktgebäude und ermöglichen eine klare, funktionale Gebäudegestaltung.

Zugleich schafft die Festsetzung die Voraussetzung für die Umsetzung der vorgesehenen Dachbegrünung sowie für die Installation von Photovoltaikanlagen. Flach geneigte Dächer eignen sich in besonderer Weise für extensive Begrünungen und die Nutzung solarer Energie. Die Festsetzung unterstützt damit sowohl gestalterische als auch klima- und umweltbezogene Zielsetzungen des Bebauungsplans.

Durch die Verbindung aus Flachdachfestsetzung, Dachbegrünung und der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie werden die Belange einer geordneten städtebaulichen Gestaltung, der Klimaanpassung und des Klimaschutzes miteinander verknüpft.

10 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

10.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Im Rahmen der Erarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ wurde durch die Werner Hartwig GmbH, Wiesbaden, eine Machbarkeitsstudie zur Entwässerung des Plangebietes erstellt.^b Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie erfolgt eine Festsetzung zur Sammlung, Nutzung, Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Diese dient einer nachhaltigen und an die örtlichen Entwässerungsverhältnisse angepassten Regenwasserbewirtschaftung. Sie verfolgt das Ziel, Niederschlagswasser möglichst lange im Plangebiet zurückzuhalten, einer Nutzung zuzuführen und den Abfluss in die öffentliche Kanalisation zeitlich zu verzögern.

Das in den Zisternen gespeicherte Niederschlagswasser soll insbesondere zur Bewässerung der Grün-, Pflanz- und sonstigen Freiflächen genutzt werden. Hierdurch wird der Verbrauch von Trinkwasser für Bewässerungszwecke reduziert. Gleichzeitig steht das gespeicherte Wasser insbesondere während niederschlagsarmer und heißer Witterungsperioden für die dauerhafte Unterhaltung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung. Die Festsetzung unterstützt damit sowohl einen ressourcenschonenden Umgang mit Wasser als auch die klimaangepasste Entwicklung des Plangebietes.

Die Ausbildung als Retentionszisterne verbindet die Regenwassernutzung mit einer zusätzlichen Rückhaltefunktion. Neben dem dauerhaft für Bewässerungszwecke nutzbaren Speichervolumen ist ein Rückhalteraum vorzusehen, der sich nach Niederschlagsereignissen gedrosselt entleert. Auf diese Weise wird erneut Speichervolumen für nachfolgende Niederschläge geschaffen. Gegenüber einer unmittelbaren Ableitung werden Abflussspitzen reduziert und zeitlich verzögert.

Die Machbarkeitsstudie zur Entwässerung stellt fest, dass die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Hohemarkstraße und der Eibenstraße hydraulisch kritisch belastet beziehungsweise teilweise überstaut sind. Eine ungedrosselte Einleitung des auf dem neu geordneten Areal anfallenden Niederschlagswassers ist daher nicht vertretbar. Die Begrenzung der Einleitmenge auf **10 l/(s·ha)** ist erforderlich, um eine zusätzliche hydraulische Belastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen zu vermeiden. Bei der in der Studie zugrunde gelegten maßgebenden Fläche von rund 3,81 ha ergibt sich daraus ein maximaler Drosselabfluss von rund 38 l/s.

Die Festsetzung des Drosselwertes knüpft an die Ergebnisse der im Jahr 2022 durchgeführten hydraulischen Kanalnetzuntersuchung an. Danach dürfen im betroffenen Anschlussbereich nur noch entsprechend begrenzte Regenwasserabflüsse in die öffentlichen Kanäle eingeleitet werden. Als Einleitungsweg kommt nach der Machbarkeitsstudie vorrangig der Regenwasserkanal in der Friedberger Straße in Betracht. Alternativ ist eine gedrosselte Ableitung über das vorhandene Mischwasserkanalnetz möglich. Die abschließende Wahl des Einleitungspunktes sowie der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit sind im weiteren Planungsverlauf mit der Stadt Bad Vilbel abzustimmen.

Eine maßgebliche Versickerung des Niederschlagswassers wird demgegenüber nicht zugrunde gelegt. Nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen ist im Plangebiet mit bindigen Auenlehmböden und einer nur geringen Wasserdurchlässigkeit zu rechnen. Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit ist daher voraussichtlich nicht oder nur eingeschränkt vorhanden. Darüber hinaus könnte eine gezielte Versickerung zur Bildung von Schichtenwasser

führen, das aufgrund der Geländeverhältnisse in Richtung tiefer gelegener Nachbargrundstücke abfließt und dort Vernässungsschäden verursachen kann. Die Zwischenspeicherung und gedrosselte Ableitung stellt deshalb gegenüber einer flächenhaften Versickerung das sachgerechte Entwässerungskonzept dar.

Die Machbarkeitsstudie zeigt zugleich, dass für die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ein erhebliches Rückhaltevolumen erforderlich ist. Bei einer Bemessung auf ein zehnjährliches Niederschlagsereignis wird ein Rückhaltevolumen von rund **814 m³** ermittelt. Für eine klimangepasste Auslegung auf ein zwanzigjähriges Niederschlagsereignis wird ein Volumen von rund **980 m³** empfohlen. Die konkrete Dimensionierung, Aufteilung und technische Ausgestaltung der Retentionszisternen beziehungsweise des zusammenhängenden Rückhaltesystems bleibt der nachfolgenden Entwässerungsplanung vorbehalten. Maßgeblich ist, dass das erforderliche Gesamtvolumen und die festgesetzte Drosselabflussspende nachgewiesen werden.

Der zum Fachgutachten gehörende Flächenplan verdeutlicht, dass das Plangebiet durch umfangreiche Gebäude-, Stellplatz-, Fahr- und Wegeflächen geprägt sein wird. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist daher als Bestandteil eines zusammenhängenden Entwässerungssystems für das gesamte Sondergebiet zu betrachten.

Ergänzend weist die Machbarkeitsstudie darauf hin, dass das Niederschlagswasser der hoch frequentierten Verkehrs- und Stellplatzflächen vor seiner Einleitung behandlungsbedürftig ist. Für eine zentrale Niederschlagswasserbehandlung wurde ein erforderlicher Wirkungsgrad von rund 48 % ermittelt. Die notwendige Behandlungsanlage ist im weiteren Planungsverlauf vor der Einleitung in die Rückhalteanlage beziehungsweise das öffentliche Entwässerungsnetz zu konkretisieren. Diese Anforderung bleibt von der Festsetzung zur Sammlung und gedrosselten Ableitung unberührt.

Insgesamt trägt die Festsetzung dazu bei, Trinkwasser einzusparen, die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dauerhaft mit Wasser zu versorgen, Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten und das hydraulisch vorbelastete öffentliche Kanalnetz vor zusätzlichen Abflussspitzen zu schützen. Sie schafft damit die planungsrechtliche Grundlage für eine funktionsfähige, ressourcenschonende und gegenüber zunehmenden Starkregenereignissen robustere Regenwasserbewirtschaftung.

11 Belange des Umweltschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden.

12 Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung der 7. Änderung Bebauungsplan „Im Weitzesgrund“ wird durch das Planungsbüro Olivia Vollhardt eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse erstellt. Die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wird zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfs vorgelegt. Zum jetzigen Stand sind jedoch bereits folgende Ergebnisse festzuhalten:

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob durch die Planung Verbotstatbestände, insbesondere die Tötung oder Verletzung besonders geschützter Arten, erhebliche Störungen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ausgelöst werden können.

Das Plangebiet ist bereits in erheblichem Umfang baulich, gewerblich und verkehrlich vorgeprägt. Große Flächenanteile sind bebaut, befestigt oder versiegelt. Daneben bestehen jedoch

einzelne Vegetationsstrukturen wie Extensivrasenflächen, Baumreihen, Hecken, Gebüsche, Einzelbäume sowie der Gartenbereich eines leerstehenden Wohngebäudes, die als Lebensraum oder Teilhabitat für siedlungstypische Vogelarten, Fledermäuse und Kleintiere Bedeutung haben können.

Im Rahmen der bisherigen Untersuchungen wurden vor allem häufige und im Siedlungsraum verbreitete Vogelarten festgestellt. Erste Untersuchungen zu Fledermäusen ergaben Nachweise des Großen Abendseglers und der Zwergfledermaus als Nahrungsgäste. Hinweise auf Baumhöhlen, Rindenspaltenquartiere oder eine Nutzung des leerstehenden Gebäudes durch Fledermäuse wurden bislang nicht festgestellt. Die artenschutzrechtliche Bewertung wird im weiteren Verfahren nach Abschluss der Untersuchungen konkretisiert.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden im Bebauungsplan Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt. Gebäudeabbrüche sind nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit gebäudebewohnender Vogelarten sowie außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar, zulässig. Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, erfolgen. Sofern Arbeiten außerhalb dieser Zeiträume erforderlich werden, ist vorab durch eine fachgutachterliche Kontrolle nachzuweisen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sind.

Ergänzend werden Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung, zum Vogelschutz an Glasfassaden sowie zur Durchgängigkeit von Einfriedungen für Kleintiere festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere Baumpflanzungen, Strauchpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, tragen zusätzlich zur Minderung der Eingriffe und zur Schaffung neuer Habitatstrukturen bei.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht davon auszugehen, dass unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte entstehen. Die abschließende Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren auf Grundlage der vollständigen faunistischen Untersuchungen.

13 Verkehr

Im Rahmen der Erarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ wurde durch das Ingenieurbüro IMB-Plan GmbH, Hanau, eine Verkehrsuntersuchung erstellt.^c Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das zu untersuchende Planvorhaben sieht den Neubau des Porta Möbelhauses sowie die Umstrukturierung des gesamten Standortes an der Friedberger Straße im Stadtteil Dortelweil vor. Ergänzend zum Möbelhaus sind weitere Fachmärkte, ein Lebensmitteldiscounter sowie ein eigenständiger Gastronomiebetrieb vorgesehen (Anlagen 1 und 2). Hierfür beabsichtigt die Stadt Bad Vilbel, das Plangebiet im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften“ festzusetzen.

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt künftig über eine neue Anbindung an den „Willy-Brandt-Kreisel“ (KP-3). Über die bestehende südliche Zufahrt werden weiterhin die Lieferverkehre sowie Teile des Beschäftigtenverkehrs abgewickelt.

Das künftig zu erwartende Fahrtenaufkommen der geplanten Nutzungen wurde ermittelt und räumlich sowie zeitlich auf das Verkehrsnetz übertragen. Auf Grundlage der resultierenden Prognose-Belastungen 2035/40 wurden anschließend die Berechnungen und Nachweise zur verkehrlichen Erschließung durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass die beiden Anbindungsknotenpunkte KP-3 und KP-4 die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen mit einer „guten“ bis „sehr guten“ Verkehrsqualität (QSV = A / B) aufnehmen können. Auch an der anschließenden Einmündung der Industriestraße (KP-2) stehen mindestens „befriedigende“ Kapazitätsreserven (QSV = C) zur Verfügung. Bauliche Maßnahmen sind aufgrund dieser Ergebnisse an keinem der Knotenpunkte erforderlich.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr wird insbesondere über die Friedberger Straße gewährleistet. Darüber hinaus besteht über die hier verkehrende VILBUS-Linie 64 sowie den Bahnhof „Dortelweil“ eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Zusammenfassend zeigen die Nachweise, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ (7. Änderung) in der vorgesehenen Form über das vorhandene Verkehrsnetz auch künftig gewährleistet werden kann und damit gesichert ist.“^d

14 Ver- und Entsorgung

14.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes der Stadt Bad Vilbel und ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist daher grundsätzlich gegeben. Auf der Grundlage des Szenarios 1 des geplanten Vorhabens lässt sich der zukünftige Trinkwasserbedarf innerhalb des Plangebietes abschätzen. Die nachfolgend genannten Mengen beruhen auf Erfahrungswerten von Porta-Märkten an anderen Standorten und sind vorläufig.

Möbelhaus Porta	ca. 1.380 m ³ / Jahr
Lebensmitteldiscounter	ca. 120 m ³ / Jahr
Zoofachmarkt	ca. 210 m ³ / Jahr
Einrichtungsfachmarkt	ca. 90 m ³ / Jahr
Gastronomiebetrieb	ca. 1.200 m ³ / Jahr
Gesamt	ca. 3.000 m³ / Jahr

Tabelle 5: Trinkwasserbedarf innerhalb des Plangebietes auf der Grundlage des Szenarios 1

14.2 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet kann die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den geforderten Löschwasserbedarf für den Grundsatz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die Öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung stellen. Im konkreten Fall sind dies mindestens 192 m³/h = 3200 l/Min. bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar. Dieser Wert entspricht dem Wert für Gewerbegebiete, welcher vergleichsweise angenommen wird für das geplante Sonstige Sondergebiet SO. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

14.3 Regenwasser- und Abwasserbeseitigung

Im Rahmen der Erarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ wurde durch die Werner Hartwig GmbH, Wiesbaden, eine Machbarkeitsstudie zur Entwässerung des Plangebietes erstellt. Die Machbarkeitsstudie kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Schmutzwasserab-
leitung erfolgt weiterhin in das bestehende öffentliche Mischwasserkanalnetz der Stadt Bad
Vilbel. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt entweder in den Regenwasserkanal der
Friedberger Straße oder, wie bislang, in die vorhandenen Mischwasserkanäle der Hohe-
markstraße bzw. Eibenstraße eingeleitet. Die maßgebende Einleitungsoption ist mit der Stadt
Bad Vilbel abzustimmen.*

*Für den gedrosselten Regenwasserabfluss ist ein ausreichendes Regenrückhaltevolumen be-
reitzustellen. Auf Grundlage der angesetzten Flächen und einer Drosselabflussspende von
 $q_{Dr,k} = 10 \text{ l} / (\text{s} \times \text{ha})$ ergibt sich ein zulässiger Drosselabfluss in das öffentliche Kanalnetz von
 $Q_{Dr} = 38,16 \text{ l/s}$. Die Regenrückhaltung ist mindestens auf ein 10-jährliches Niederschlagsereignis
auszulegen ($V = 814 \text{ m}^3$ nach DWA-A 117). Empfohlen wird jedoch eine klimaangepasste
Auslegung auf ein 20-jährliches Regenereignis, da das erforderliche Rückhaltevolumen
dabei lediglich um rd. 20 % auf $V = 980 \text{ m}^3$ ansteigt, die Bemessungssicherheit jedoch verdop-
pelt wird.*

*Der Nachweis der Regenwasserbehandlungsbedürftigkeit nach DWA-A 102 / BWK-A 3 zeigt,
dass für die angeschlossenen Dach-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen eine Behandlung des
Niederschlagswassers erforderlich ist. Für eine zentrale Behandlung ergibt sich ein erforderli-
cher Wirkungsgrad von 48,03 %. Eine geeignete Niederschlagswasserbehandlungsanlage ist
daher im weiteren Planungsverlauf vorzusehen. Mit der Stadt Bad Vilbel und den zuständigen
Fachbehörden ist abzustimmen, ob ergänzende wasserrechtliche Nachweise oder Antragsun-
terlagen erforderlich werden.“^e*

15 Lärmschutz

Im Rahmen der Erarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ wurde durch die ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, ein Schallschutzgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

15.1 Anforderungen zur Beurteilung der Geräuschemissionen

15.1.1 Allgemein

*„Der Schallschutz im Bauleitverfahren wird durch die Vorgaben der DIN 18005:2023-07 [7] in
Verbindung mit Beiblatt 1 zur DIN 18005:2023-07 [8] konkretisiert.*

*In Beiblatt 1 zur DIN 18005:2023-07 [8] sind Orientierungswerte für verschiedene Lärmarten
differenziert für Gebietswidmungen und die Art der schutzbedürftigen Nutzung angegeben.
Weiter verweist die DIN 18005:2023-07 für die Bildung der Beurteilungsgrößen auf andere
Regelwerke:*

- Verkehrslärm > 16.BImSchV [12]
- Gewerbelärm + TA Lärm [9]

*Die Beurteilungspegel von Geräuschen unterschiedlicher Schallquellenarten (Verkehr, Indust-
rie und Gewerbe, Sport und Freizeit) sind aufgrund der jeweils unterschiedlichen Charakteristik
der Geräusche sowie der unterschiedlichen Wahrnehmung und Bewertung durch die*

Betroffenen getrennt zu betrachten. Ein Vergleich hat jeweils einzeln mit den entsprechenden Zielwerten zu erfolgen.

In bereits vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehender Bebauung, vorhandenen Verkehrswegen oder in Gemengelagen, können die Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden. Im Rahmen der Abwägung kann mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden, sofern andere Belange überwiegen. Dann sollte nach Möglichkeit ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu zählen beispielsweise eine angepasste Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere zum Schutz von Schlafräumen.“^{cf}

15.1.2 Schutzbedürftige Nutzungen

Im Plangebiet

„In dem Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans "Im Weitzesgrund" [1] wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.“^g

In der Umgebung des Plangebiets

„Die Gebietszuweisung erfolgt durch die rechtskräftigen Bebauungspläne [3][4].

Da kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das hier südlich und südöstlich gelegene Wohngebiet (IO 09 bis IO 14) vorliegt, wurde die planungsrechtliche Gebietseinordnung der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nachbarbebauung in Abstimmung mit der ROB Planergruppe GmbH anhand der augenscheinlichen Nutzung festgelegt [23]. Die betrachtete Wohnbebauung wird dabei als Reines Wohngebiet (WR) eingestuft. Die Wohngebäude entlang der Friedberger Straße werden einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet.

Die Situation zeigt dementsprechend eine Angrenzung des Reinen Wohngebiets (WR) an das Gewerbegebiet "Im Weitzesgrund" (GE). Aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Struktur durch das Heranrücken der Gewerbeflächen und der Wohnflächen ist eine Gemengelage im Sinne des Abs. 6.7 der TA Lärm [9] entstanden. In Abs. 6.7 der TA Lärm heißt es:

Wenn gewerbliche, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der geltenden Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.“

Die Grundsätze gelten nicht nur für die direkt anliegende Reihe der Wohnbebauung am Außenbereich des Gewerbegebiets, sondern auch für die dahinterliegenden Grundstücke in "zweiter Reihe" (OVG NRW, U. v. 20.04.2022 - 8 A 1575.19, juris Rn. 150 ff., 175).

Es ist, entsprechend den Vorgaben der TA Lärm [9], ein geeigneter Zwischenwert zu ermitteln, der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien gilt. Bei der Bildung dieses Zwischenwertes ist von den in Nr. 6.1 TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerten auszugehen. Dabei ist eine Erhöhung des für das schutzbedürftige Gebiet geltenden Immissionsrichtwertes zu prüfen. Ein Zwischenwert ist dann geeignet, wenn ihm ein zutreffender Maßstab dafür entnommen werden kann, ob die in dem zum Wohnen dienenden Gebiet auftretenden Geräuschimmissionen als unzumutbare Belästigungen und damit als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind. Daher werden für die vorherrschende Gemengelage zur Beurteilung der betroffenen Wohngebäude im augenscheinlichen Reinen Wohngebiet zunächst die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete herangezogen.

Ferner zeigen Vorabberechnungen am Bestandsgewerbe im Geltungsbereich - die in Abschnitt 5.2 dieses Gutachtens thematisiert werden - eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an den südlichen Wohngebäuden. Die Grenzwerte für ein Reines Wohngebiet werden überschritten. Weiterhin führt die Überprüfung der Angaben zu den Schallimmissionen aus der 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Weitzesgrund" [3] (Satzungsbeschluss 28.10.1986) zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet an der südlichen Bebauung eingehalten und der Immissionsrichtwert für ein Reines Wohngebiet überschritten wird. Beide Untersuchungen veranschaulichen die Einstufung des Wohngebiets als Allgemeines Wohngebiet.“^{dh}

15.2 Fazit

„Die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm kommt zu dem Ergebnis, dass zur Sicherstellung einer schalltechnischen Verträglichkeit zwischen den geplanten emittierenden Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet und der bestehenden schutzbedürftigen Nutzung (Wohnbebauung) außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, die Festsetzung von Emissionskontingenten erforderlich wird. Mit der Emissionskontingentierung wird das Emissionspotenzial für die Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert. Außerdem wird sichergestellt, dass die zulässige Geräuscheinwirkung an der schutzbedürftigen Nutzung eingehalten und gleichzeitig eine maximale Flexibilität für die Ausführungsplanung der zukünftigen Nutzungen gewährleistet wird.

Mögliche ansiedelungswilligen Betriebe, Nutzungen und Anlagen müssen im Rahmen des Bauantrags per Einzelnachweis die Einhaltung der Emissionskontingente der eingenommenen Teilfläche nach dem Vorgehen nach Abs. 5 "Anwendung im Genehmigungsverfahren" der DIN 45691:2006-12 [10] nachzuweisen. Der ggf. notwendige Schallschutz ist durch bauliche, technische und organisatorische Einzelmaßnahmen auf den Betriebsgrundstücken zu erbringen.

Sollte nur eine Teilfläche des Sonstigen Sondergebiets durch ein Gewerbe genutzt werden, ist im Genehmigungsverfahren das jeweilige Emissionskontingent der eingenommenen Teilfläche nach dem Vorgehen nach Abs. 5 "Anwendung im Genehmigungsverfahren" der DIN 45691:2006-12 [10] nachzuweisen.

Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung zur Umsetzung eines Möbelhauses mit Fach- und Lebensmittelmärkten sowie Gastronomie zeigen, dass eine derartige gewerbliche Nutzung grundsätzlich möglich ist. Die in Abschnitt 4.2.3 aufgeführten Planwerte werden bis auf die südlich liegenden Immissionsorte tagsüber und nachts eingehalten. Die Überschreitung wird von der Anlieferung im Süden hervorgerufen.

Zur Reduzierung der Lärmbelastung durch die Anlieferung stehen verschiedene Maßnahmen zur Verfügung:

- Abschirmende Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen in Richtung Süden*
- Bauliche Maßnahmen an den Verladezonen in Form von geschlossenen Laderampen mit Torrandabdichtung*
- Organisatorische Maßnahmen; keine Anlieferung zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr*

Exemplarisch zeigt die Anlage 4.4 die Lage und Anlage 4.5 die Berechnungsergebnisse bei Aufstellung einer 4,5 m hohen Lärmschutzwand entlang der Anlieferzone. Hierbei werden die Planwerte am Tag eingehalten.

Der Vergleich der Berechnungsergebnisse von Bestandsgewerbe (nach Abs. 5.2) und geplanter Nutzung (nach Abs. 5.3) zeigt, dass die Geräuschbelastung durch die geplante Nutzung steigt. An der südlichen Wohnbebauung erhöht sich der Beurteilungspegel gegenüber der Bestandssituation um ca. 5 dB in der Tageszeit. Ursache hierfür ist die Anlieferung der Fachmärkte und des Einkaufsmarktes. Unabhängig von der Einhaltung der Anforderungen nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete empfiehlt sich eine Lärmschutzmaßnahme, die diese zusätzliche Geräuschbelastung gegenüber der Bestandssituation näherungsweise kompensiert.“^{ij}

16 Auswirkungsanalyse

Zur Beurteilung der einzelhandelsbezogenen Auswirkungen der Planung wurden durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zwei Auswirkungsanalysen erstellt.^{jk}Die erste Untersuchung befasst sich mit dem Abriss und Neubau des bestehenden Porta-Möbelhauses sowie der Ansiedlung ergänzender Fachmärkte. Gegenstand der zweiten Untersuchung ist die Erweiterung des bereits am Standort ansässigen Pflanzenfachmarktes.

In der Auswirkungsanalyse zum Neubau des Möbelhauses und zur Ansiedlung weiterer Fachmärkte wurden zwei Nutzungsszenarien betrachtet. In beiden Szenarien wurde eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Möbelhauses Porta von rund 18.800 m² auf rund 17.000 m² sowie die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit rund 800 m² Verkaufsfläche und eines Zoofachmarktes mit rund 700 m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Szenario 1 umfasste zusätzlich einen Einrichtungsfachmarkt mit rund 950 m² Verkaufsfläche, während Szenario 2 an dessen Stelle einen Fahrradfachmarkt mit rund 3.000 m² Verkaufsfläche vorsah.

Die Untersuchung kommt für beide Szenarien zu dem Ergebnis, dass durch die prognostizierten Umsatzumverteilungen keine städtebaulich oder versorgungsstrukturell schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere werden weder die zentralen Versorgungsbereiche in Bad Vilbel und den umliegenden Kommunen noch die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt. Auch eine Gefährdung strukturprägender Einzelhandelsbetriebe wurde nicht festgestellt. Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Vilbel. Hinsichtlich der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters ist eine Ermessensentscheidung der Stadt erforderlich.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 und des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 werden nach der gutachterlichen Bewertung überwiegend eingehalten. Abweichungen wurden insbesondere im Hinblick auf das Kongruenzgebot und einzelne Anforderungen des Integrationsgebotes festgestellt. Für diese Abweichungen wurden jedoch nachvollziehbare standort- und bestandsbezogene Gründe dargelegt. Für die Planung liegt zwischenzeitlich ein positiver Zielabweichungsbescheid vor. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans können die bislang nicht abschließend begrenzten zentrenrelevanten Randsortimente des Möbelhauses erstmals verbindlich festgesetzt und gegenüber dem genehmigten Bestand begrenzt werden.

Ergänzend wurde im Jahr 2026 im Rahmen einer zweiten Auswirkungsanalyse die geplante Erweiterung des bestehenden Pflanzenfachmarktes untersucht. Der bisherige Betrieb mit einer Verkaufsfläche rund 500 m² soll abgebrochen, in den neu geordneten Standort integriert und auf insgesamt rund 1.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Davon sollen rund 1.000 m² auf Gebäude- und Gewächshausflächen und rund 500 m² auf eine Außenverkaufsfläche entfallen. Das Kernsortiment umfasst Pflanzen und Pflanzenzubehör. Der Anteil der gemäß Bad Vilbeler Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Sortimente Schnittblumen und Zimmerpflanzen wird auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche beziehungsweise maximal 150 m² begrenzt.

Die für den Pflanzenfachmarkt ermittelten Umsatzumverteilungen betreffen überwiegend Bau- und Gartenmärkte, Gartencenter, Baumschulen und Pflanzenfachmärkte in autokundenorientierten Lagen. Für die stärkeren Wettbewerbsstandorte im Frankfurter Norden wurde im Sortiment Pflanzen und Pflanzenzubehör eine Umverteilungsquote von etwa 5 bis 6 % prognostiziert. Aufgrund der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe und der Beschränkung der Auswirkungen auf einzelne Teilsortimente sind hieraus keine nachhaltigen Betriebsschwächungen abzuleiten. Für die Wettbewerber in Karben sowie außerhalb des Einzugsgebietes fallen die ermittelten Umverteilungen nochmals geringer aus. Die klassischen Blumengeschäfte und die zentralen Versorgungsbereiche werden insbesondere aufgrund der begrenzten Verkaufsfläche für Schnittblumen und Zimmerpflanzen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auch unter Einbeziehung der übrigen geplanten Einzelhandelsnutzungen sind lediglich marginale Sortimentsüberschneidungen festzustellen. Die hierdurch zusätzlich ausgelösten Umverteilungswirkungen liegen nach gutachterlicher Einschätzung unterhalb einer nachweisbaren Größenordnung. Der Pflanzenfachmarkt wird daher sowohl für sich betrachtet als auch im Zusammenhang mit der Gesamtplanung als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich bewertet.

Zusammenfassend kommen beide Auswirkungsanalysen zu dem Ergebnis, dass durch die im Bebauungsplan ermöglichten Einzelhandelsnutzungen keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgung der Bevölkerung in Bad Vilbel und den umliegenden Kommunen zu erwarten sind. Der Standort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Vilbel als Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen. Die Planung dient damit der zukunftsfähigen Neuordnung und Sicherung eines langfristig etablierten Einzelhandelsstandortes. Die gutachterlich geprüften Verkaufsflächen und Sortimentsbeschränkungen werden durch die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

G Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1:	Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 [2018-01] <i>Quelle: ita Ingenieurgesellschaft GmbH</i>	12
Abbildung 2:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	21
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Lage des Geltungsbereichs grün gestrichelt).....	22
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2025 (Lage des Geltungsbereichs grün gestrichelt)	24
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001 (Lage des Geltungsbereichs rot gestrichelt)	25
Abbildung 6:	2. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“	26
Abbildung 7:	3. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“	27
Abbildung 8:	6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“	27
Abbildung 9:	Übersicht zu den planungsrechtlich festgesetzten bzw. faktischen Nutzungen angrenzend an das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	28
Abbildung 10:	Bestehendes Porta Möbelhaus mit Parkplatz, Andienung, Lager und Bürogebäude <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	30
Abbildung 11:	Einzelhandelsgeschäft Kitzinger Blumen und Pflanzen <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	30
Abbildung 12:	Gewerbehalle im Norden des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	31
Abbildung 13:	Schotterfläche (links) und Wiesenfläche mit Vegetationsstrukturen (rechts) im Norden des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	31
Abbildung 14:	Leerstehendes Wohngebäude im Norden des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	31
Abbildung 15:	Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen in der Umgebung des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	32
Abbildung 16:	Rathaus der Stadt Bad Vilbel (links), Kultur- und Sportforum Dortelweil (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	33
Abbildung 17:	Brunnen Center Bad Vilbel <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	33
Abbildung 18:	Wohnbebauung südlich des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	33
Abbildung 19:	Plandarstellung des Vorhabens (Stand: 19.03.2026) <i>Quelle: CLP GmbH</i>	35

H Quellenverzeichnis

- ^a ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden; Gutachtliche Stellungnahme, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan "Im Weitzesgrund", 7. Änderung, Stadt Bad Vilbel; Juli.
- ^b Werner Hartwig GmbH, Wiesbaden; 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“, Städtebauliche Neuordnung des Porta-Standorts an der Friedberger Straße in Bad Vilbel-Dortelweil, Porta West V+V GmbH & Co. KG, Machbarkeitsstudie zur Entwässerung; Juli, 2026.
- ^c IMB-Plan GmbH, Hanau; Bebauungsplan „Im Weitzesgrund“ (7. Änd.), Verkehrsuntersuchung; Juni 2026.
- ^d IMB-Plan GmbH, Hanau; Bebauungsplan „Im Weitzesgrund“ (7. Änd.), Verkehrsuntersuchung; Juni 2026, S. 14.
- ^e Werner Hartwig GmbH, Wiesbaden; 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“, Städtebauliche Neuordnung des Porta-Standorts an der Friedberger Straße in Bad Vilbel-Dortelweil, Porta West V+V GmbH & Co. KG, Machbarkeitsstudie zur Entwässerung; Juli, 2026, S. 9.
- ^f ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden; Gutachtliche Stellungnahme, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan "Im Weitzesgrund", 7. Änderung, Stadt Bad Vilbel; Juli, 2026, S. 4-5.
- ^g ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden; Gutachtliche Stellungnahme, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan "Im Weitzesgrund", 7. Änderung, Stadt Bad Vilbel; Juli, 2026, S. 5.
- ^h ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden; Gutachtliche Stellungnahme, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan "Im Weitzesgrund", 7. Änderung, Stadt Bad Vilbel; Juli, 2026, S. 5-6.
- ⁱ ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden; Gutachtliche Stellungnahme, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan "Im Weitzesgrund", 7. Änderung, Stadt Bad Vilbel; Juli, 2026, S. 30-31.
- ^j GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Auswirkungsanalyse zum Abriss / Neubau des Möbelhauses Porta und zur Ansiedlung von Fachmärkten in Bad Vilbel-Dortelweil, 28.04.2023, angepasst am 05.04.2024 und 13.11.2024
- ^k GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Pflanzenfachmarktes in Bad Vilbel, Juli 2026.