

STADT KELSTERBACH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "EDEKA Am Südpark 1"
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Fassung vom 30.07.2020

Vorhabenträger:

EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Edekastraße 1
77656 Offenburg

Planverfasser:

Schoffler stadtplaner architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel 0721 – 831030
mail@planer-ka.de

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis und Planungsziele

Bei dem Areal „EDEKA Am Südpark 1“ handelt es sich um zwei ca. 5.475 qm umfassende Grundstücke im Südwesten der Stadt Kelsterbach an der Südlichen Ringstraße in Höhe des Wohngebiets Hundert-Morgen-Straße. Die Grundstücke (Flurstück 695/7 und 695/8) liegen zwischen Wohngebiet Hundert-Morgen-Straße und Gewerbegebiet Am Weiher und werden über die Südliche Ringstraße bzw. die Straße Am Südpark erschlossen. Auf den Grundstücken befindet sich bereits ein EDEKA-Markt. Das Gebäude wurde 1982 errichtet, ein Umbau erfolgte im Jahr 2002.

Derzeit verfügt das Gebäude über eine Grundfläche von 1.707 qm, von denen ca. 1002 qm als Verkaufsfläche für EDEKA und Backshop und ca. 450 qm als Nebenräume genutzt werden. Die Verkaufsfläche und das äußere Erscheinungsbild sind nicht mehr zeitgemäß, gerade auch in Anbetracht der Entwicklung der Wettbewerbssituation in Kelsterbach in den letzten Jahren. Geplant ist daher der Abbruch des bestehenden Gebäudes und die anschließende Neuerrichtung eines EDEKA-Marktes mit vergrößerter Verkaufsfläche.



Abb.: Lage und Gebäudebestand auf dem Areal „EDEKA Südliche Ringstraße“ in Kelsterbach

Weitere dem Vorhaben zugeordnete Stellplätze sollen auf Teilbereichen der städtischen Flurstücke 600/28 und 600/7 angeordnet werden, welche vom Vorhabenträger im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages erworben werden.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Vorhaben ist nach §34 BauGB aufgrund der Abweichung von §11 BauNVO (Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben) nicht genehmigungsfähig.

Ziel und Zweck der Planung ist daher:

- die Sicherung Versorgung des benachbarten Wohngebietes/Gewerbegebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Neubaus mit der Erweiterung der Flächen auf 1650 qm Verkaufsfläche und 680 qm Nebenräume im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §12 BauGB,
- die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- die planungsrechtliche Absicherung der Stellplätze auf Teilbereichen der städtischen Flurstücke 600/28 und 600/7, welche vom Vorhabenträger im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages erworben werden,
- die planungsrechtliche Absicherung vom noch herzustellenden Kreisverkehr auf Teilbereichen der städtischen Flurstücke 600/28 und 611/4.

Planungsgrundlage ist der mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan „EDEKA – Am Südpark 1“ vom 30.07.2020 und der dazugehörige Durchführungsvertrag.

Neben den von der Planung des Einzelhandelsstandortes betroffenen Grundstücken wurden auch Nachbargrundstücke – insbesondere die Verkehrsflächen – in den Geltungsbereich einbezogen, soweit sie von der Planung unmittelbar betroffen sind. Aufgenommen wurden auch die Flächen, welche für die Umgestaltung der Kreuzung Südliche Ringstraße/Am Südpark in einen Kreisverkehr in Anspruch genommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,5 ha auf den Flurstücken 695/7 und 695/8 (im Besitz des Vorhabenträgers), 600/28, 600/7 und 611/4 (in städtischem Besitz).

2 Vorhaben

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Marktes und die anschließende (Neu-)Errichtung eines Marktes mit 1650 qm Verkaufsfläche und 680 qm Nebenräumen ungefähr an der Stelle des bestehenden Marktes. Das Gebäude wird mit einem Flachdach mit einer Wandhöhe von 6.50 m errichtet, wobei die Nebenflächen in den Anbauten nur eine Wandhöhe von 5.25 m erhalten.



Abb.: Vorhabenplanung Ansicht (Quelle: Müller + Huber Architekturbüro)

Die Anlieferung rückt beim Neubau auf die vom Wohngebiet abgewandte Seite an die Grenze zum Gewerbegebiet, was sich schalltechnisch positiv auf die mögliche Larmbelastung des Wohngebiets auswirkt

Die Zufahrt erfolgt weiterhin über die Straße Am Südpark und im weiteren Verlauf über die Südliche Ringstraße. Die Parkierung erfolgt wie im Bestand auf dem südlichen Grundstücksbereich. Es werden 66 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück und 20 Stellplätze auf dem derzeit noch in städtischem Besitz befindlichen Grundstück angeboten. Die für die Stellplätze benötigten Teilflächen werden im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages vom Vorhabenträger erworben.

Bei der Neuanlage wird die Versiegelung des Grundstücks gegenüber dem Bestand verringert, da statt der bisher voll asphaltierten Parkplatzfläche die Stellplätze mit versickerungsoffenem Pflaster befestigt werden.

Das Sortiment besteht weiterhin aus ca. 90% Food und 10% Non-Food. Weiterhin soll ein Backshop mit Sitzecke das Sortiment ergänzen.

3 Regionalplan

Im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sind Regionalplan und Flächennutzungsplan zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Im Regionalplan/Flächennutzungsplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als Gewerbefläche festgesetzt. Zum Plangebiet trifft der Flächennutzungsplan hinsichtlich Einzelhandel keine detaillierte Aussage. *„In der Stadtmitte sind verschiedene Nahversorgungsangebote bereits vorhanden“.*

Ziele des Regionalplans sind

- Vorrangige Nutzung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden (und planungsrechtlich gesicherten) Wohn- und Gewerbeflächen,
- In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.
- Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Speziell zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben werden folgende Ziele formuliert:

- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.
- In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die *örtliche Grundversorgung*, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie *unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes* ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.
- Zur *Sicherung der Grundversorgung* und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen *kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche* oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die *Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen* angenommen werden.

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge *räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten* aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die *Ziele der Verkehrsvermeidung* und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter *Erreichbarkeit* mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.
- Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe *keine schädlichen Auswirkungen* auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.

Der Standort liegt in einer städtebaulich integrierten Lage und der Markt dient der Grundversorgung des benachbarten Wohn- und Gewerbegebiets. Die Einhaltung der Ziele aus dem Regionalplan wurde in der Auswirkungsanalyse belegt (siehe Ziffer 9).

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Vorhaben entspricht aufgrund seiner geplanten Grundfläche (§11 BauNVO Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben) nicht der Festlegung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP). Der FNP ist daher zu berichtigen.

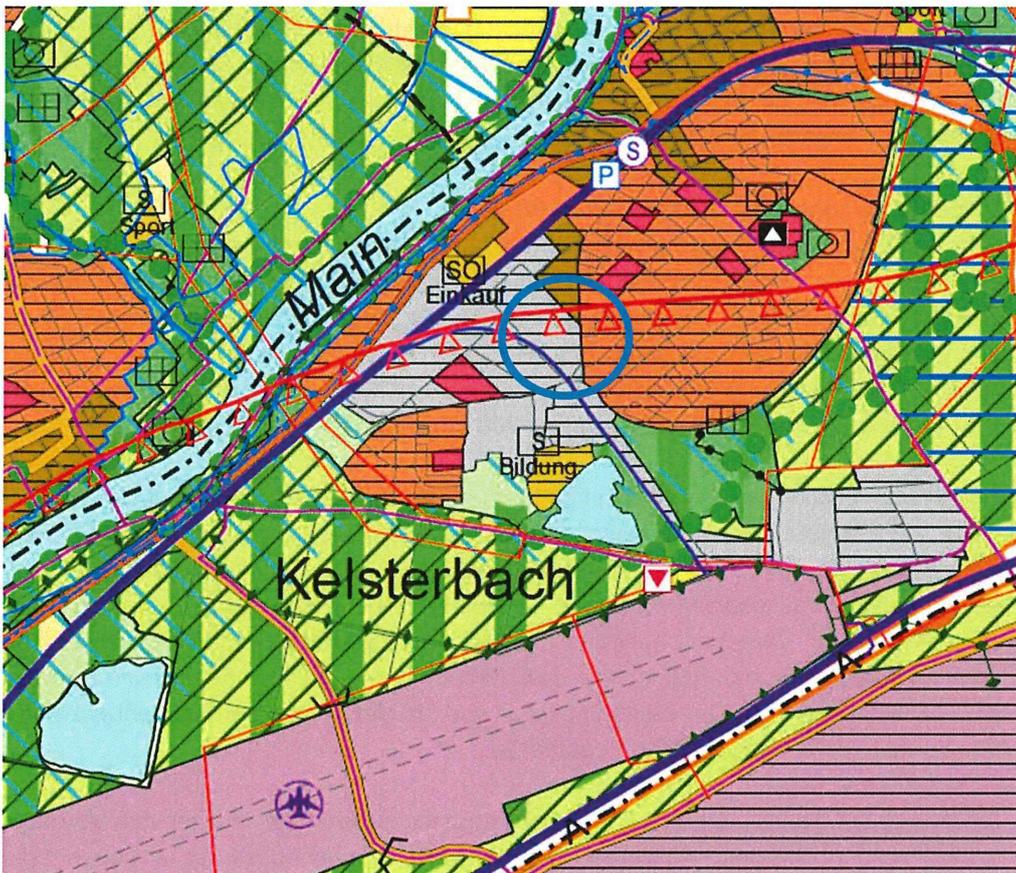


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Quelle Landesplanungsportal)

5 Bestehendes Baurecht

Für den betreffenden Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 1/2016 „zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach“ (Rechtskraft 10.02.2017). Er trifft im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch keine Festsetzungen, die den Einzelhandel betreffen.

In der Begründung zum Bebauungsplan 1/2016 wird zu dem Teilbereich, in welchem der EDEKA-Markt liegt, wie folgt ausgeführt: *„(...) Dem Einzelhandel im Bestand sollen gemäß Einzelhandelskonzept Bestandssicherungs- sowie in begrenztem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Steuerung aufgrund des bestehenden Lebensmittelvollversorgers mit Edeka ist aufgrund der geplanten Erweiterung und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches zwar prinzipiell gegeben, soll jedoch erst nach konkretisierter Planung in einem separaten Planverfahren erfolgen. Es werden daher vorerst keine diesen Teilbereich betreffenden Festsetzungen zum Einzelhandel erfolgen.“*

Die in der Begründung erwähnte konkretisierte Planung erfolgt mit dem diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan.

Das Grundstück ist derzeit mit dem bestehenden Markt zu ca. 32% überbaut (dies entspricht einer GRZ I von 0,32), unter Berücksichtigung von Stellplätzen und Verkehrsflächen für Anlieferung beträgt die tatsächliche GRZ II etwa 0,93. Damit ist das Grundstück derzeit bereits nahezu vollständig versiegelt.

Durch die geplante Änderung der Gebäudekubatur steigt die GRZ I auf 0,45 unter Berücksichtigung von Stellplätzen, Zuwegungen und Verkehrsflächen sinkt die tatsächliche GRZ II auf 0,90 bezogen auf die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen und als Parkplatzfläche im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages zu erwerbenden öffentlichen Flächen.

6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB)

Das geplante Konzept steht hinsichtlich der geplanten Nutzung und in Bezug auf die städtebauliche Konzeption in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen hinsichtlich Lebensmittelversorgung, wie sie im Einzelhandelskonzept bzw. dessen Fortschreibung (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, GMA, 2019) festgelegt sind. Allerdings entspricht die geplante Art der Nutzung in Bezug auf die Verkaufsfläche nicht den Maßgaben der BauNVO § 11 (3), die für Geschossflächen größer 1200 qm ein Sondergebiet vorsieht.

Zur Gewährleistung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Plangebiets erforderlich. Aufgrund des konkret vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB in Verbindung mit einem vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag an. Diesem Vertrag werden die Projektpläne des Vorhabenträgers als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet. Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB (Ziffer 7) aufgestellt.

Ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Die Stadt Kelsterbach kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wird auf Basis der vorliegenden konkreten Planung der EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „EDEKA Am Südpark 1“ vom 30.07.2020 wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den Durchführungsvertrag ergänzt.

7 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB/beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung, auch eine förmliche zusammenfassende Erklärung muss nicht erstellt werden.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

8 Vorprüfung im Einzelfall

Gemäß Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Ziffer 18.8 in Verbindung mit 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen. Im vorliegenden Fall liegt die Summe der Geschossflächen über dem Schwellenwert von 1.200 m². Die Vorprüfungspflicht ist demnach gegeben. Über die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zu ermitteln, ob es sich um ein Vorhaben handelt, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Erst wenn durch die Vorprüfung gesichert ist, dass von dem Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen ausgehen, sind alle Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Die UVP-Vorprüfung und artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Abriss und Neubau des „Edeka-Marktes Wilk“ in Kelsterbach wurde (Dr. Jörg Weise, Wettenberg, 26.02.2019) kommt zu folgendem Ergebnis.

„Als Ergebnis der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit lässt sich aus gutachterlicher Sicht feststellen, dass durch die Baumaßnahme auf die im UVPG genannten Schutzgüter keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen ausgeübt werden und sich damit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt.“

9 Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in der Stadt Kelsterbach

Zur Abschätzung der Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Infrastruktur der Stadt Kelsterbach und der Nachbargemeinden wurde eine Auswirkungsanalyse (GMA, Ludwigsburg, 2019) in Auftrag gegeben, diese kommt zu folgender Einschätzung.

„VI. Abschließende Bewertung des Vorhabens

Bei dem Vorhaben des EDEKA-Supermarkts mit integriertem Backshop in Kelsterbach handelt sich auch nach der beantragten Modernisierung und Vergrößerung um einen Anbieter, der ganz **überwiegend als Nahversorger** auftritt. In betrieblicher und konzeptioneller Hinsicht sind **keine erheblichen Veränderungen** zu erwarten. Neue Angebotselemente, etwa zusätzliche Nonfood-Fachmärkte oder Shops mit zentrenrelevanten Sortimenten, werden nicht hinzugefügt.

Im Angebotsgefüge von Kelsterbach **sichert dieser Solitärstandort** in ganz wesentlichem Umfang die **wohnnortnahe Versorgung** mit Waren des **täglichen Bedarfs**, insbesondere im Süden der Stadt.

Als langjährig etablierter Anbieter, der sich am Rand eines Wohngebiets befindet, **fügt er sich in** das örtliche Versorgungsgefüge und in die **Siedlungsstruktur ein**.

Hervorzuheben ist, dass von dem Vorhaben **keine wesentlichen Beeinträchtigungen** der städtebaulich geschützten Lagen ausgehen, weder in Kelsterbach noch in angrenzenden Kommunen.

Das **Einzugsgebiet** des bestehenden EDEKA-Supermarkts in Kelsterbach **vergrößert** sich durch das Erweiterungsvorhaben **nicht**, weil dies von den umliegenden starken Wettbewerbsstandorten und den zunehmenden Distanzen verhindert wird (leistungsstarke Lebensmittelvollsortimenter in Kelsterbach und in den Nachbarkommunen vorhanden). Da sich die Auswirkungen des Vorhabens auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen, werden die Umsatzumverteilungswirkungen zu Lasten von einzelnen Anbietern recht niedrig ausfallen. Wegen der gegebenen Standortverteilung der Wettbewerber im Untersuchungsraum – die hauptsächlich betroffenen Lebensmittelmärkte befinden sich zumeist außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen – werden **integrierte Geschäftszentren nicht wesentlich** von dem Vorhaben **betroffen** sein. Im Höchstfall (Kelsterbach) werden im Worst Case ca. 5 % zu Lasten vorhandener Anbieter umverteilt.

Wesentliche Auswirkungen auf die Bestandsstruktur und den Städtebau im zentralen Versorgungsbereich von Kelsterbach sind hieraus **nicht abzuleiten**³⁰. In den umliegenden Kommunen sind weitaus geringe Auswirkungen absehbar, die mit den Mitteln der Marktforschung bereits nicht mehr seriös errechnet werden können (unter 1 % Umverteilung).

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass sich das **Vorhaben auch in die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzeptes einfügt**. Der Standort **sichert die Nahversorgung** im stark durch Wohnfunktionen geprägten Süden des Stadtgebiets und stärkt damit die verbraucherernahe Versorgung.

Quelle GMA, Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in der Stadt Kelsterbach (Stand 14.01.2019)

10 Einzelhandelskonzept

Die Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kelsterbach / GMA betont die Bedeutung einer wohnstandortnahen Versorgung hinsichtlich der Vermeidung von Kfz-Verkehr und der Versorgung von in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen. Die geplante Erweiterung des Standorts wird zur Sicherung des Standortes und dem Erhalt der Wirtschaftlichkeit des Standorts dem Bestandsschutz zugerechnet. Dass keine negativen Auswirkungen auf schutzwürdige Strukturen in Kelsterbach oder benachbarter Orte hervorgerufen werden, wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse nachgewiesen.

Quelle Stadt Kelsterbach/GMA Juli 2019

11 Artenschutz

Die Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde gemeinsam mit der UVP-Vorprüfung durchgeführt. Als Ergebnis werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation empfohlen.

Die Maßnahmen zur Rodung, zum Reptilienschutz und zu Pflanzgeboten wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 7 und 9) aufgenommen.

Die Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung wurden im Hinblick auf die Verbesserung der Regenwasserversickerung auf dem Grundstück durch die Entsiegelung der PKW-Stellplatzflächen gegenüber dem voll versiegelten Bestand nur teilweise aufgenommen. Die Flachdächer sind zu begrünen.

12 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt wie bereits im Bestand über die Straße Am Südpark, welche über den noch zu planenden Kreisverkehr an die Südliche Ringstraße neu angebunden wird.

Fußläufig ist der Markt vom Wohngebiet aus über den ampelgeregelten Fußgängerüberweg (in Höhe Hundert-Morgen-Straße) zu erreichen. Vom angrenzenden Gewerbegebiet ist der Markt ebenfalls fußläufig über den Geh- und Radweg „Am Anschlussgleis“ zu erreichen.

Zur Klärung der verkehrstechnischen Belange ist eine Verkehrsuntersuchung beauftragt worden (Köhler & Leutwein, Karlsruhe, Mai 2019). Das Gutachten kommt zusammenfassend für den Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Am Südpark unter Berücksichtigung der ebenfalls über die Straße „Am Südpark“ erschlossenen bzw. zu erschließenden Gewerbegebiete „Im Taubengrund“ und „Gewerbegebiet Staudenäcker“ und das unter Berücksichtigung des geplanten LKW-Durchfahrtsverbot für Abschnitte der Südlichen Ringstraße zu folgendem Ergebnis:

„ Somit ist der Knotenpunkt nicht ausreichend leistungsfähig

Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 40 im Zuge der Südlichen Ringstraße verbessert die Leistungsfähigkeit auf die Qualitätsstufe D. Dennoch ist der Rückstau im Zuge der Straße Am Südpark länger als der Abstand zwischen den Knotenpunkten Südliche Ringstraße / Am Südpark und Am Südpark / Zufahrt EDEKA. Dies hat zur Folge, dass Fahrzeuge, die den Parkplatz EDEKA verlassen wollen, nicht ausfahren können.

Eine Signalisierung des Knotenpunktes Südliche Ringstraße / Am Südpark ergibt die Gesamtqualitätsstufe C für den Kfz-Verkehr. Trotz dieser Verbesserung überschreitet auch hier die Rückstaulänge im Zuge der Straße Am Südpark die Distanz von ca. 20 m zwischen den beiden Knotenpunkten. Es wird daher empfohlen, südlich der Einmündung Parkplatz EDEKA, ein Vorsignal zu installieren, welches das Ausfahren aus dem Parkplatz ermöglicht.

Der bereits hoch belastete Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Am Südpark mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 13 000 Kfz/24 h und der Knotenpunkt Zufahrt EDEKA mit ca. 3 900 Kfz/24 h wird durch die geplante Maßnahme um weitere 560 Kfz/24 h belastet. Der entstehende Rückstau belastet die Ausfahrtsmöglichkeiten. Eine Signalisierung des Knotenpunktes Südliche Ringstraße / Am Südpark ist erforderlich, eine Signalisierung der Zufahrt EDEKA ist zu empfehlen.

Die Verkehrsuntersuchung hält als „Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung für die nachmittägliche Spitzenstunde“ fest, „dass die vorhandenen Verkehrsbelastungen

bereits ohne die Erweiterung EDEKA zu massivem Rückstau an dem Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Am Südpark führen wird. Es wird demnach empfohlen, diesen Knotenpunkt auch ohne die Erweiterung EDEKA zu signalisieren.“

Da auf eine Signalisierung verzichtet werden sollte, wurde die Untersuchung im Dezember 2019 fortgeschrieben und eine alternative Verkehrsführung mit einem innenliegenden Linksabbieger sowie einem Bypass vorgeschlagen.

Die Verkehrsuntersuchung von Kohler & Leutwein, Dezember 2019, fasst wie folgt zusammen:

„Die im Rahmen der im Mai 2019 vorgelegten Verkehrsuntersuchung vorgeschlagene Signalisierung am Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Am Südpark, die für eine ausreichende Leistungsfähigkeit notwendig wäre, wurde von Seiten der Stadt abgelehnt. Daher wurden weitergehend weitere Knotenpunktformen untersucht.

Bei den der Leistungsfähigkeitsuntersuchungen zugrunde gelegten Verkehrsbelastungen wird auf das ursprüngliche Gutachten vom Mai 2019 verwiesen.

Die von Seiten der Stadt Kelsterbach vorgeschlagene Lösung einer abknickenden Vorfahrtsstraße von der Südlichen Ringstraße West in die Straße Am Südpark kann nicht ausreichend leistungsfähig betrieben werden.

Bei der zweiten untersuchten Variante mit einem innenliegenden Linksabbiegestreifen sowie einem Bypass im Zuge der Südlichen Ringstraße konnte bei bestehender Vorfahrtsregelung eine ausreichende Leistungsfähigkeit sowohl statisch als auch dynamisch nachgewiesen werden.

Hierzu ist es jedoch erforderlich, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen.

Die Leistungsfähigkeit dieser vorgeschlagenen Variante wird in der Verkehrsuntersuchung von Köhler & Leutwein, Dezember 2019 wie folgt beurteilt:

„Entsprechend Anlage 4 ergibt sich in der vormittäglichen Spitzenstunde sowohl am Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Am Südpark als auch am Knotenpunkt Am Südpark / Zufahrt EDEKA Gesamtqualitätsstufe A. In der Nachmittäglichen Spitzenstunde erreicht der Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Am Südpark die Gesamtqualitätsstufe B und der Knotenpunkt Am Südpark / Zufahrt EDEKA die Qualitätsstufe C. Somit kann festgestellt werden, dass der Rückstau am Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Am Südpark keine wesentlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Folgeknotens Am Südpark / Zufahrt EDEKA hat.

Insgesamt stellt diese Variante eine leistungsfähige und kostengünstige Lösung mit vergleichsweise geringen Baumaßnahmen dar. Falls zu einem späteren Zeitpunkt die Leistungsfähigkeit nicht mehr ausreichen sollte, kann bei diesem Ausbau auch nachträglich noch eine Lichtsignalanlage installiert werden.“

„Eine konkrete Ausplanung dieser Variante ist im weiteren Verfahren erforderlich.“



Abb.: Schemaskizze innenliegender Linksabbieger, Quelle Köhler & Leutwein, Erläuterungsbericht, Anlage 1

Die Stadt Kelsterbach plant zeitgleich mit der Erneuerung des EDEKA-Marktes die Verlegung der lokalen LKW-Haupttroute weg von der Südlichen Ringstraße auf die Straße Am Südpark, ebenso soll das Radverkehrsangebot im Streckenzug Staudenring/Südliche Ringstraße verbessert werden. Im Zusammenspiel mit der Anbindung des EDEKA-Marktes ergaben sich absehbare Konflikte, welche in einer Untersuchung von ZIV (Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH, Darmstadt, 20.05.2020) dargestellt wurden. Nach Abwägung der Vor und Nachteile wird der Neubau eines Kreisverkehrsplatzes von der Stadt Kelsterbach für zielführend erachtet. Die Anbindung der EDEKA-Zufahrt erfolgt in Zukunft über den noch zu planenden Kreisverkehr. Die Kreisverkehrslösung wird in der Untersuchung von ZIV mit guter Leistungsfähigkeit eingestuft.

13 Schallschutz

Zur Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde ein Schalltechnischer Untersuchungsbericht (Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo, Bad Dürkheim, 02.04.2019) in Auftrag gegeben. Unter Berücksichtigung einer möglichen Lärmvorbelastung durch andere gewerbliche Betriebe wurden die Auswirkungen von Gewerbelärm (Parkierung, Anlieferung und maschinentechnische Einrichtungen) sowie die Auswirkungen auf den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen betrachtet. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Der Betrieb des EDEKA-Marktes erfüllt im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum (Schließung des Marktes um 22.00, 6 PKW-Abfahrten in der ungünstigsten Nachtstunde, siehe Tabelle 5) aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA-Lärm.“

Die der Berechnung zugrunde gelegten Annahmen bezüglich der Anforderungen an die Schalldämmwerte von Dach und Wand im Bereich der Anlieferung wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit aufgenommen (Ziffer 8).

Die der Berechnung zugrunde gelegten Annahmen bezüglich (zeitlicher) Einschränkung der Anlieferung in den Nachtstunden und die Begrenzung der PKW-Abfahrten auf dem Parkplatz

in den Nachtstunden können nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Daher ist die Betriebserlaubnis der zulässigen Nutzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens so auszugestalten, dass Überschreitungen der TA Lärm in der Umgebung auszuschließen sind. Dies wurde in die Hinweise aufgenommen

14 Entwässerungskonzept

Zur Klärung der Regen- und Schmutzwasserbeseitigung wurde ein Entwässerungskonzept mit folgendem Ergebnis erarbeitet (cp.plan, Oberkirch, 15.07.2019).

Das Gutachten empfiehlt:

„Die geplante Grundstücksentwässerungsanlage ist, soweit möglich, an die bereits vorhandenen Entwässerungssysteme bzw. Hausanschlüsse anzuschließen.

Neu zu verlegende Entwässerungsleitungen sind so auszuführen, dass Schmutzwasser und Niederschlagswasser bis zur Übergabestelle an den Bestand getrennt abgeleitet werden. Bei einer Umstellung der öffentlichen Entwässerungsanlage von einem Mischsystem in ein Trennsystem können die Hausanschlusskanäle zukünftig an das jeweilige Entwässerungssystem angeschlossen werden.

Die Dachflächen werden extensiv begrünt. PKW-Stellplätze und Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Verbundsteine mit Sickerfugen oder Rasengittersteine) und einem geeigneten Unterbau auszuführen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist. Die Fahrgassen sind zu asphaltieren. Durch die Wahl von abflussmindernden Oberflächen soll gewährleistet werden, dass sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand verringert.

Der Anschluss der Regenwasserkanalisation des privaten Grundstücks erfolgt an den öffentlichen Mischwasserschacht Nr. 848. Für die Entwässerung der öffentlichen Flächen sollen bestehende Anschlussstutzen der vorhandenen Mischwasserkanalisation verwendet werden. Die Bemessung der Grundleitungen erfolgt nach der DIN 1986-100, Stand Dezember 2016.

Die Entwässerung innerhalb des Gebäudes und auf dem Grundstück erfolgt im Trennsystem.

Der [Schmutzwasser-]Anschluss erfolgt an den bestehenden privaten Mischwasserkanal, der im Westen des Grundstücks zum öffentlichen Mischwasserschacht Nr. 848 führt. Der geplante Regenwasserhausanschluss soll ebenfalls an diesen Schacht angeschlossen werden.

Fäkalhaltige Abwässer werden direkt in den Schmutzwasserkanal geführt.

Fetthaltiges Abwasser aus dem Lebensmittelmarkt wird über einen Abscheider vor der Einleitung in den Kanal vorgereinigt.“

Diese Punkte wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziffer 7) aufgenommen. Die Begrünung der Dachflächen wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

15 Ver- und Entsorgung

Das Vorhaben wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

16 Planungsrechtliche Festsetzungen

16.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird dem Durchführungsvertrag beigelegt.

16.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhabenbezogenen B-Plans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden. Für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen B-Plans „EDEKA Südliche Ringstraße“ wird insofern keine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt. Als zulässige Nutzungen werden abschließend festgesetzt

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel- und Getränkemarkt, einschließlich Backshop und mit weiteren verbrauchermarkttypischen Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.650 m²,
- Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z. B. Lagerflächen, Büros, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen.

16.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Wandhöhen WH (für Flachdächer) bezogen auf Normalhöhennull sowie durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt.

16.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen sind nur in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang zulässig. Die Versiegelung wird auf das betriebstechnisch notwendige Maß beschränkt und restliche Frei- und Grünflächen zur wirksamen Bepflanzung gesichert.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Stellplätzen inkl. ihrer Zufahrten, von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen solcher Anlagen bis zu 50% (in diesem Fall = 0.75) überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0.8. Allerdings können in einem Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die Möglichkeit einer abweichenden Bestimmung wird im vorliegenden Fall in Anspruch genommen, indem die zulässige Grundfläche inklusive der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,91 überschritten werden darf. Dies erfolgt aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Stellplätzen, die dem Markt aufgrund seiner Verkaufsfläche zugeordnet sind. Die Überschreitung wird kompensiert durch die Verwendung von versickerungsoffenem Pflaster im Bereich der Stellplätze und die Begrünung der Flachdächer des Marktes. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Bestand mit seiner bisher vollflächig asphaltierten Parkplatzfläche dar. Darüber hinaus würde die Einhaltung der Obergrenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Lebensmittelmarkt) führen, indem notwendige befestigte Flächen entfallen müssten und nicht ausreichend Stellplätze hergestellt werden könnten. Auch in der Bestandssituation sind derzeit be-

reits ca. 93% der Fläche durch Bebauung und Parkier- bzw. Anlieferungsflächen voll versiegelt, es werden durch das Vorhaben nicht mehr Flächen versiegelt.

16.5 Stellplätze

Stellplätze sind nur ebenerdig in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang zulässig.

16.6 Verkehrsflächen

Die der Erschließung dienenden Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Etwas dargestellte Unterteilungen sind vorbehaltlich der weiteren Ausführungsplanung nicht verbindlich. Entlang der Südlichen Ringstraße ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt, die Zufahrt des Verbrauchermarktes erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Südpark“, um einen geordneten Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Die Verkehrsflächen für den geplanten Kreisverkehr sind in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Die dargestellten Flächen umfassen auch die Flächen für Verkehrsgrün, so dass nicht mit einer vollflächigen Versiegelung zu rechnen ist.

16.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz von Brutvögeln soll die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison von Vögeln erfolgen. Es wird deshalb eine Rodung in der vegetationsfreien Zeit von 01. Oktober bis zum 01. März eines Jahres empfohlen. Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig, wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass keine Storungs- oder Tötungstatbestände vorliegen

Zum Schutz der möglicherweise im Schotterbett auf dem benachbarten Grundstück vorhandenen Reptilien sind diese während der Bauphase auf der gesamten Länge des Baufelds durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zusätzlich ist an der Außenseite des Bauzauns ein nicht überkletterbarer Amphibienschutzzaun mit Überhang zu befestigen, damit keine Reptilien in das Baufeld einwandern können.

Zum Schutz von Insekten wurden Festsetzungen hinsichtlich Außenbeleuchtung getroffen.

Zugunsten der Verzögerung von Regenwasserabfluss in die Kanalisation sind die Dachflächen der niedrigeren Anbauten als begrunte Flächen auszubilden.

Die neu herzustellenden PKW-Stellplätze und Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Verbundsteine mit Sickerfugen oder Rasengittersteine) und einem geeigneten Unterbau auszuführen, damit wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand verringert. Aus betriebstechnischen Gründen (Anforderungen an die Befahrbarkeit mit Anlieferungsverkehr) müssen die Fahrgassen asphaltiert werden

Die geplante Grundstücksentwässerungsanlage ist, soweit möglich, an die bereits vorhandenen Entwässerungssysteme bzw. Hausanschlüsse anzuschließen. Neu zu verlegende Entwässerungsleitungen sind so auszuführen, dass Schmutzwasser und Niederschlagswasser bis zur Übergabestelle an den Bestand getrennt abgeleitet werden, damit wird die Möglichkeit einer späteren getrennten Ableitung offen gehalten.

16.8 Maßnahmen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Mit den Festsetzungen zur Befestigung der Fahrgassen und zur Ausgestaltung der Umfassungsflächen (Dach und Wand) der Anlieferung soll die Umsetzung der Vorgaben zu baulichen Maßnahmen aus der Schalltechnischen Untersuchung sichergestellt werden

16.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Mit den Festsetzungen zur Begrünung der aus betriebstechnischen Gründen nicht zu versiegelnden Flächen und zu Pflanzgeboten wird ein Mindestmaß an Durchgrünung auf dem weitestgehend versiegelten Grundstück sichergestellt.

17 Örtliche Bauvorschriften

17.1 Dächer

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform sichern die Umsetzbarkeit der Vorhabenplanung. Zur Gewährleistung einer angemessenen Flexibilität sind für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen auch andere Dachformen zulässig

Die Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen des Marktes leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und entsprechen den Zielen des Förderprogramms „Klimainsel Kelsterbach“.

17.2 Werbeanlagen

Um überdimensionierte und unangemessene Werbeanlagen zu verhindern, sind Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen worden

17.3 Zahl nachzuweisender Stellplätze

Auf dem Grundstück des Vorhabenträgers werden 66 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachgewiesen. Weitere 20 Stellplätze werden auf Teilbereichen der städtischen Grundstücke 600/28 und 600/7, welche zu diesem Zweck im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages vom Vorhabenträger erworben werden, errichtet. Die insgesamt 84 dem Markt zugeordneten Stellplätze entsprechen einem Verteilerschlüssel von etwa 1 Stellplatz je 19 m² Verkaufsfläche und liegen damit unter dem in der Stellplatzsatzung der Stadt Kelsterbach vom 11.12.2006 vorgegebenen Wert von 1 Stellplatz je 10 m² Verkaufsnutzfläche. Die Unterschreitung ist vertretbar aufgrund der unmittelbaren Nähe zum benachbarten fußläufig erreichbaren Wohngebiet. Der Stellplatzsatzung der Stadt Kelsterbach entsprechend werden 18 Baumstandorte auf dem Baugrundstück festgelegt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Stellplätze auf den städtischen Grundstücken wurden Teilbereiche der Flurstücke 600/28 und 600/7 in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Von 9 weiteren privaten Stellplätzen, welche bisher per Baulast auf den eigenen Grundstücken für Dritte nachgewiesen wurden, werden 5 ebenfalls auf den zu erwerbenden Teilflächen erstellt, 4 weitere Stellplätze werden zukünftig auf Drittgrundstücken nachgewiesen.

Weitere Kfz-Stellplätze können aus Platzgründen auf den Grundstücken nicht errichtet werden.

Für Fahrräder werden mind. 17 Stellplätze vor dem Eingangsbereich des Marktes angelegt, dies entspricht je 1 Stellplatz je 100m² Verkaufsfläche und erfüllt damit die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kelsterbach vom 11.12.2006

17.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 (1) Nr. 5 HBO)

Die Festsetzungen zur Ausgestaltung von Fußwegen dient den Zielen des Förderprogramms „Klimansel Kelsterbach“.