

Drucksache Nr. 76/2019

Dokumentart: **Beschlussvorlage**
öffentlich

12.03.2019 / Hm-TT

Fachbereich, Stabsstelle, Eigenbetrieb	Bauen, Planen, Umwelt
Fachdienst	Stadtplanung, Hochbau
Sachbearbeiter/in	Hoffmann, Stefan

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Kelsterbach	19.03.2019	beschließend
Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz	25.03.2019	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	28.03.2019	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach	01.04.2019	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, Folgendes zu beschließen:

Bebauungsplan Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus den Anlagen 1 und 2 zu diesem Beschluss.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro auf der Grundlage der in der Begründung zu diesem Beschluss genannten städtebaulichen Ziele und des in der Anlage 3 zu diesem Beschluss dargestellten Vorentwurfs einen Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zu erstellen.

Sachdarstellung

1. Planungsanlass

Der bestehende EDEKA-Markt Am Südpark 1 möchte seine nicht mehr zeitgemäße Immobilie durch einen Neubau ersetzen und dabei die Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.002 qm auf ca. 1.650 qm vergrößern, um bei annähernd gleichbleibendem Sortiment (90% Food, 10% Nonfood) eine moderne Produktpräsentation zu ermöglichen. Ergänzt werden soll der Markt durch einen Backshop mit kleiner Sitzecke.

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.

2. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Kelsterbach im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung Versorgung des benachbarten Wohngebietes/Gewerbegebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der Planung.
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich von Kelsterbach zwischen der Südlichen Ringstraße und dem Fuß- und Radweg Am Anschlussgleis zwischen Wohn- und Gewerbegebiet.

Das Plangebiet umfasst die privaten Parzellen 695/7, 695/8 sowie eine Teilgrundstücksfläche der öffentlichen Verkehrsfläche 600/28 (derzeit als Grünfläche genutzt) und eine Teilgrundstücksfläche der öffentlichen Verkehrsfläche 600/7, westlich der Südlichen Ringstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha. Die Lage und Umgrenzung des Geltungsbereichs sowie die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke ergeben sich aus Anlage 1 und 2.

4. Verfahren

Die Planungsrechtliche Absicherung soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB durch Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Der wirksame Regionale Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebiets als Gewerbegebiet dar. Mit dem Regionalverband ist weitergehend abzustimmen, ob und mit welchen Verfahrensschritten eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) erforderlich ist, damit die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RegFNP als entwickelt angesehen werden kann.

Die folgenden Verfahrensschritte – Billigung des Bebauungsplan-Vorentwurfs, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Beschluss zur Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB - werden der Stadtverordnetenversammlung nach Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes zum Beschluss vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsjahr			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Investitionsnummer			
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		Betrag Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
	Ertragserhöhung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung			
Sonstige Hinweise:			

Stellungnahmen:

Fachbereichsleiter	Keine Beteiligung notwendig
Personalrat	Keine Beteiligung notwendig
Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte	Keine Beteiligung notwendig

Bürgermeister Manfred Ockel

Anlage(n):

1. BPlan_EDEKA_12_03_19_Anlage1
2. BPlan_EDEKA_12_03_19_Anlage2
3. BPlan_Edeka_12_03_19_Anlage 3