

Drucksache Nr. 220/2020

Dokumentart: Beschlussvorlage
öffentlich

10.08.2020 / Go-dre

Fachbereich, Stabsstelle, Eigenbetrieb	Bauen, Planen, Umwelt
Fachdienst	Stadtplanung, Hochbau
Sachbearbeiter/in	Goetzke, Gina-Marie

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Kelsterbach	18.08.2020	beschließend
Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz	24.08.2020	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	27.08.2020	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach	27.08.2020	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, Folgendes zu beschließen:

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

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Anpassung des Geltungsbereichs, wie in Anlage 2 dargestellt.

2. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“ in der vorliegenden Fassung zu.

3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB zu beteiligen.

4. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. In der Bekanntmachung soll darüber hinaus entsprechend § 4c der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) darauf hingewiesen werden, dass die Planung Vorhaben umfasst, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren. Der Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz hat den Ausländerbeirat in der Angelegenheit gem. § 88 HGO zu hören.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB einzuholen

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 der rechtskräftige Bebauungsplan „1/2016 zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach“, der jedoch für das Plangebiet keine Festsetzungen zu Einzelhandel trifft. 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.
- Verbesserung der Verkehrsströme im Kreuzungsbereich/Umleitung des LKW-Verkehrs in die Straße Am Südpark.

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. 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). Der vorgeschlagene Geltungsbereich ist gegenüber der Fassung zum Aufstellungsbeschluss leicht geändert, um durch die Miteinbeziehung des geplanten Kreisverkehrs die Erschließung des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes behandeln zu können.

Auch werden für Teilbereiche der städtischen Grundstücke 600/28 und 600/7 parallel zum Durchführungsvertrag Erbbaurechtsverträge erarbeitet, um dort dem Vorhaben zugehörige Stellplätze realisieren zu können.

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.

Als nunmehr anstehende Planungsschritte sollen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß dem Planungssicherungsgesetz vom 29.05.2020 werden bei Bauleitplanverfahren derzeit Verfahrenserleichterungen ermöglicht (Einsichtnahme im Rathaus nur nach vorhergehender Anmeldung und unter Wahrung der Vorschriften zum Infektionsschutz, weitgehende Verlagerung der Offenlage ins Internet), von denen Gebrauch gemacht werden wird. Die Anwendung des Planungssicherungsgesetzes und die genauen Möglichkeiten zur Einsichtnahme sind in der Bekanntmachung darzustellen.

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. EDEKA_Anlage1_Flurstuecke
2. EDEKA_Anlage2_Geltungsbereich
3. EDEKA_Anlage3_VEP
4. EDEKA_Anlage4_EntwurfPlanzeichnung
5. EDEKA_Anlage5_EntwurfBegrueundung
6. EDEKA_Anlage6_Auswirkungsanalyse der Fa. GMATeil1
7. EDEKA_Anlage6_Auswirkungsanalyse der Fa. GMATeil2
8. EDEKA_Anlage7_1_Lageplan_Entwässerungskonzeption
9. EDEKA_Anlage7_2_Entwässerungskonzept
10. EDEKA_Anlage7_3_Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept
11. EDEKA_Anlage8_Auswirkungsanalyse
12. EDEKA_Anlage9_1_ImmisionsprognoseTeil1
13. EDEKA_Anlage9_1_ImmisionsprognoseTeil2
14. EDEKA_Anlage9_1_ImmisionsprognoseTeil3
15. EDEKA_Anlage9_1_ImmisionsprognoseTeil4
16. EDEKA_Anlage9_2_Schalltechnischer Untersuchungsbericht
17. EDEKA_Anlage10_VerkehrEdekaTeil1
18. EDEKA_Anlage10_VerkehrEdekaTeil2
19. EDEKA_Anlage11_Verkehruntersuchung Dezember 2011
20. EDEKA_Anlage12_UVP-Vorprüfung
21. EDEKA_Anlage13_Kampfmittel