



Aktenzeichen: Feldmann/Ph  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 15.06.2015 - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**XI/126/2015**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	23.06.2015	
Tourismus-, Umwelt-, Land- u. Forstwirtschaftsausschuss	07.07.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

**60-14-15 Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes  
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nahversorgungsmarkt EDEKA In der Us,  
Stadtteil Anspach  
Grundsatzentscheidung  
Einleitung des Verfahrens**

### **Sachdarstellung:**

Die Firma EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH ist vor etwa einem Jahr an die Stadt mit der Bitte herangetreten, mittelfristig für den in der Rudolf-Diesel-Straße befindlichen EDEKA-Markt einen Verlagerungsstandort zu suchen, da der Markt am derzeitigen Standort nicht erweitert werden kann und im Vergleich zu den benachbarten Discounter-Märkten über eine sehr geringe Verkaufsfläche verfügt. Der bestehende Standort im Gewerbegebiet Am Burgweg hat derzeit rd. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Geplant ist ein zeitgemäßer Markt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Getränkemarkt und einem Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.950 m<sup>2</sup> mit 187 Stellplätzen.

In einem Scoping-Termin wurde mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange der mögliche Standort am Ortseingang von Anspach südlich der L 3270 mit Anbindung im Bereich der Ampelanlage Theodor-Heuss-Straße/Bahnhofstraße/L3270 erörtert. Hier wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein, ob ein Umbau der Ampelanlage in einen Kreisverkehr möglich ist. Von Seiten des Regionalverbandes wird ein Standort gewünscht, der möglichst weit an die vorhandene Bebauung heranrückt. Bei der Planung sind auch besonders die Belange des Natur- und des Artenschutzes zu würdigen. Die Positionierung der Gebäude bedarf aus topografischen Gründen/Auenbereich auch sehr viel Feingefühl. Für die Realisierung sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag im 2-stufigen Regelverfahren und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan ist nicht erforderlich, da keine regionalplanerischen Ziele (die Erheblichkeitsschwelle liegt bei 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und keine Vorranggebiete betroffen sind. Der Standort (Planungsstand 18.06.2015) kann als noch integrierter Standort angesehen werden

Da es um die Entwicklung einer Grundstücksfläche von größer 5.000 m<sup>2</sup> geht, die im Regionalen Flächennutzungsplan noch nicht ausgewiesen ist, ist beim Regionalverband eine Ausnahme von der Richtlinie zur Flächenkompensation zu stellen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren müssen eine Verkehrsuntersuchung (Anbindung an die Landesstraße), eine tierökologische Untersuchung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden.

Da die Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes und die gleichzeitig angedachte Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes (siehe Vorlage XI/128/2015) voraussichtlich zu Veränderungen der bisherigen Angebotsstrukturen in der Stadt führen werden und es Wechselwirkungen zwischen den beiden Vorhaben geben wird, sollte ein Gesamtkonzept für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Neu-Anspach über ein Einzelhandelskonzept untersucht werden. Hierzu werden im Moment Angebote von geeigneten Firmen eingeholt. Die Verwaltung geht davon aus, dass sich die EDEKA und die REWE kostenmäßig beteiligen werden.

Die Sicherung der Grundstücke konnte bereits über die Beurkundung von Vertragsangeboten gesichert werden. Dies erfolgte auf der Grundlage eines Grundstückspreises von 34,00 €/m<sup>2</sup>. Hierzu wurde zuvor ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss des Hochtaunuskreises eingeholt. Der Weiterverkauf an EDEKA soll nach entsprechender Planungssicherheit zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Kosten für die Vertragsabwicklungen sowie alle Planungskosten werden die Firma EDEKA übernehmen.

## **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA In der Us, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 271 bis 279 und Teilflächen der Grundstücke Flurstücke 269, 270 und 443 und Teilflächen der Grundstücke in der Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstücke 115 und 226.

Sämtliche mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger;

Planziel ist die Schaffung von Baurecht für die geplante Errichtung des Nahversorgungsmarktes EDEKA einschließlich der dazugehörigen Stellplätze und der Ausgleichsmaßnahmen;

2. das in der Anlage 3 dargestellte Baukonzept als Grundlage zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur Kenntnis zu nehmen;
3. beim Regionalverband FrankfurtRheinMain den Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes und den Antrag auf Zulassung einer Ausnahme von den Richtlinien zum Flächenausgleich zu stellen;
4. die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes, das beide (EDEKA und REWE) die Einzelhandelsstruktur prägende Vorhaben umfasst, in Auftrag zu geben, wobei der Magistrat beauftragt wird, noch einen Kostenschlüssel zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern zu vereinbaren.

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Eigentumsverhältnisse
2. Lageplan mit Geltungsbereich
3. Planungskonzeption (Übersichtsplan und Grundriss Stand 18.06.2015)
4. Orthofoto