

VORLAGE

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	<b>358/</b>
			<b>16-</b>
			<b>21</b>
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E9 "Nahversorgung Königstädten"  
hier: Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren

**M-Nr.:** 64a/18

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur  
Beschlussfassung zu:

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1)
2. Der Geltungsbereich des Verfahrens beinhaltet die Flurstücke 242/8 (teilweise), 280/1 (teilweise), 294 (teilweise), 298/1, 298/2, 299 in der Gemarkung Königstädten Flur 8 sowie 348 (teilweise) in der Flur 9 und 108/4 (teilweise) in der Flur 10 und ist in Anlage 2 dargestellt.
3. Die Auslegungsfassung, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlage 4) ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
4. Die Auslegungsfassung, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlage 4) ist den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zuzuleiten.
5. Die Ergebnisse der Entscheidung zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erfolgten frühzeitigen Unterrichtung ist den Trägern öffentlicher Belange mitzuteilen. Gleichzeitig wird ihnen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine weitere Möglichkeit der Eingabe von Stellungnahmen zur Auslegungsfassung für die Dauer eines Monats gewährt.

## Begründung:

### A. Ziel

Die Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschaft plant den alten Standort in der Bensheimer Straße in absehbarer Zeit aufzugeben. Das aus dem Jahr 1999 stammende Gebäude entspricht in seiner Größe und Ausstattung nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine ausreichende Nahversorgung des Ortsteils Königstädten durch einen Vollsortimenter. Daher soll im Stadtteil Königstädten ein neuer Vollsortimenter errichtet werden.

### B. Problem

Aufgrund der Größe und der verkehrstechnischen Anbindung eines Vollsortimenters ergab sich im Ortsteil Königstädten lediglich eine Fläche im Bebauungsplangebiet Eulhecke Ost, Gewerbegebiet Blauer See als möglicher Standort. Eine Erweiterung des bestehenden Standortes ist aufgrund des kleinen Grundstückes und der umgebenden Wohnbebauung nicht möglich.

### C. Beschlusshistorie

Der Bebauungsplan Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost, Gewerbegebiet Blauer See 1. Änderung“ erlangte am 27.07.2009 Rechtskraft.



Auszug Planbild des Bebauungsplan-Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“

Für den heutigen Standort erlangte der Bebauungsplan V+E 1 „Bensheimer Straße“ am 27.09.1999 Rechtskraft.

Mit M Beschluss 191/15 vom 20.07.2015 beschloss der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main den Verkauf des Flurstücks 298, Flur 8 in der Gemarkung Königstädten an die EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft. In gleicher Vorlage wurde die Verwaltung aufgefordert, die notwendigen Schritte für die Schaffung von Baurecht einzuleiten.

In der Sitzung am 15.12.2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Einleitung des Vorhabens und Erschließungsplanes V+E 9, „Nahversorgung Königstädten“ sowie die Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger\*innen und der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 24.04. – 24.05.2017 statt. Eine Bürger\*innenversammlung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 20.04.2017 in Königstädten statt.

## **D. Lösung**

Im Zusammenhang mit der Planung zur Errichtung des Neubaus eines EDEKA-Lebensmittel-Vollversorgers auf den Flurstücken Gemarkung Königstädten, Flur 8, Nr. 297 teilweise, 298 teilweise und 299 wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt, der den bestehenden Bebauungsplan Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ ersetzen soll. Dieser setzt bislang ein Gewerbegebiet an dieser Stelle fest.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (§ 12 Baugesetzbuch) ist eine Sonderform der verbindlichen Bauleitplanung. Er wird wie ein Bebauungsplan abgewickelt; die Bau- und Finanzierungsverpflichtung wird insgesamt einem Investor übertragen. Anwendung findet er in der Regel bei privaten Investitionsvorhaben.

Der Plan und die notwendigen Gutachten werden vom Vorhabenträger erstellt und der Gemeinde zur Entscheidung vorgelegt. Der Vorhabenträger hat einen Rechtsanspruch auf die Entscheidung der Gemeinde über seine Planung. Er dient einer schnellen Umsetzung der Planung eines Bauvorhabens. Bei Zustimmung der Gemeinde wird eine Satzung "vorhabenbezogener Bebauungsplan" erlassen. In einem zugehörigen Durchführungsvertrag wird eine Bebauungsfrist festgelegt. Damit entsteht eine Durchführungsverpflichtung für den Investor.

Der Durchführungsvertrag (meist gleichzeitig Erschließungsvertrag) ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vertrag muss nicht öffentlich ausgelegt werden.

Vorgesehen ist im Rahmen der vorliegenden Planung neben den o.g. Flurstücken auch weitere für die Erschließung notwendige Teilflächen in den Geltungsbereich miteinzubeziehen. So bedarf es der Einbeziehung von Teilflächen der Bensheimer Straße für erforderliche Umbaumaßnahmen zur geplanten Erschließung des Geländes.

Auch die Schaffung einer Fußwegeverbindung zum bestehenden Fußweg im Kreuzungsbereich der Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße und die Planung einer Andienungsstraße von Norden her bedingt die Einbeziehung weiterer Flächen.

Da es sich bei dem o.g. Vorhaben um die Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschoßfläche von mehr als 1200 m<sup>2</sup> handelt wurde eine Vorprüfung auf Umweltverträglichkeit im Einzelfall gemäß Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollversorgers mit Backshop auf dem bislang unbebauten Areal nordöstlich des Kreuzungsbereiches Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße vorgesehen, um hier in verkehrsgünstiger Lage einen Lebensmittelmarkt zu etablieren, der die Nahversorgung des Stadtteils Königstädten auch in Zukunft sicherstellen kann. Der im Bereich des Konrad-Adenauer-Straße bestehende Markt soll dabei hierher verlagert werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und ist als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

## **E. Beschreibung des Projektes**

Auf dem rd. 10.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist ein EDEKA-Vollsortimenter mit den Sortimenten Back- und Konditoreiwaren, Tabakwaren/Zeitungen, Drogerieartikel, Getränke, Obst und Gemüse, Fleisch/Wurst, Käse und Fischverkauf (vor allem mit Bedienungstheken), Tiefkühl- und Molkereiprodukten sowie Trockensortiment geplant. Außerdem ist ein Ergänzungssortiment mit Non-Food mit ca. 4 % bis max. 7,5 % der Flächen vorgesehen. Zusätzlich soll noch ein separater – sich im Gebäude befindlicher – Backshop mit frischen Backwaren hergestellt werden. Der Neubau an der Ecke Bensheimer Straße / Adam-Opel-Straße soll den nicht mehr zeitgemäßen EDEKA-aktiv-Markt mit einer Verkaufsfläche von etwa 750 m<sup>2</sup> im Konrad-Adenauer-Ring 65 ersetzen. Für die vorgesehene Verkaufsfläche des neuen EDEKA-Marktes von rd. 1.800 m<sup>2</sup> sind ca. 131 Kunden\*innen-Parkplätze, 11 Mitarbeiter\*innen-Parkplätze und 18 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Brutto-Geschossfläche incl. Leergut- und PET-Lager wird ca. 2.610 m<sup>2</sup> betragen. Als Dachform ist ein Pultdach vorgesehen. Die Vorderseite des EDEKA-Marktes mit dem Eingang und der vorgelagerten Parkplatzanlage ist in Richtung Bensheimer Straße geplant. Der Backshop wird einen Außenverzehbereich erhalten. Es sind 2 Zufahrten zum Kunden\*innenparkplatz – Bensheimer Straße und Lise-Meitner-Straße – beabsichtigt. Der Anlieferverkehr soll ausschließlich über die Lise-Meitner-Straße zur rückseitig am Gebäude gelegenen Anlieferung erfolgen. Eine Anlieferung des EDEKA-Marktes über die Bensheimer Straße soll genauso wie die Abfahrt des Lieferverkehrs über die Bensheimer Straße ausgeschlossen werden. Resultierend aus den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben ist als Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss zwischen den südlichen Stellplätzen des Marktes und der Bensheimer Straße eine 1,5m hohe Schallschutzwand zu errichten.

Durch die Realisierung dieses Bauvorhabens soll die Nahversorgung von fast 10.000 Einwohnern\*innen im Ortsteil Königstädten durch einen Vollsortimenter, die bisher durch den mittlerweile nicht mehr zeitgemäßen EDEKA-aktiv-Markt versorgt werden, weiterhin verbrauchernah erfolgen. Die Sicherung der Grundversorgung mit preiswerten wie auch mit hochwertigen Lebensmitteln mit dem Schwerpunkt im Frischebereich soll für den Einzugsbereich erhalten bleiben. Das der Vorlage beiliegende Gutachten „Verträglichkeitsprüfung zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens für einen Verbrauchermarkt“ von Lademann und Partner unterstützt die Planung in seiner Größe und Ausrichtung.

## **F. Alternativen**

Ein alternativer Standort; der gleichzeitig auch eine gewisse Nähe zum Ortsteil Königstädten nachweisen kann ist derzeit nicht verfügbar. Um zu verhindern, dass der Ortsteil mittelfristig ohne Lebensmittel Vollsortimenter dasteht, gibt es zum vorgeschlagenen Standort keine Alternative.

## **G. Konsolidierungsofferte**

Entfällt

## **H. Kosten**

Sämtliche Kosten für die Planung und die bauliche Herrichtung der verkehrlichen Anschlüsse gehen zu Lasten des Vorhabenträgers EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft.

## **I. Auswirkung auf Dritte**

Eventuelle Auswirkungen auf Dritte (z.B. Verkehr, Schall) werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens untersucht und Auflagen zu deren Kompensation entwickelt.

## **J. Sonstiges**

Entfällt

## **Anlagen:**

- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung, Anlage 1
- Geltungsbereich, Anlage 2
- Bebauungsplanentwurf, Anlage 3
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Anlage 4
- Verträglichkeitsanalyse, Lademann und Partner, Anlage 5
- Verkehrsgutachten, Prof. Fischer-Schlemm, Anlage 6
- Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmittelsondierung, Anlage 7
- Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Anlage 8
- Eingriff/Ausgleichsbilanzierung, Anlage 9
- Artenschutz, Anlage 10
- Umweltbericht, Anlage 11
- Entwurf des Städtebaulichen Vertrages, Anlage 12

Rüsselsheim am Main, den 20.03.2018

Udo Bausch  
Oberbürgermeister