

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung
zur Beschlussfassung

Eingang		DS.-Nr.	105/ 06- 11
AusB	ÄR	PBUA	SozJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 5 „Nahversorgung Rugbyring“
hier: Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB, Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Frühzeitige Beteiligung der Behörden
und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

M-Nr.: 73/07

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur
Beschlussfassung zu.

Beschlussvorschlag:

1. Für den Geltungsbereich in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 6, wird gemäß Antrag des Vorhabenträgers Aldi GmbH & Co. KG, Mörfelden-Walldorf nach § 12 BauGB die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Für die vorhabenbezogene Bebauungsplanung V +E 5 „Nahversorgung Rugbyring“ wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Der Geltungsbereich umfasst 5.490 m² und wird begrenzt im Osten von den Parzellen 152/1, 155/1, 159/3, im Süden von der Parzelle 170/2, 152/1 teilweise sowie 531/12 teilweise, im Westen von der parallel zur B 43 gelegene Parzelle 531/12 und im Norden von der Wegeparzelle 999/3.

Der Geltungsbereich des Verfahrens ist in Anlage 1 dargestellt.

4. Das Verfahren trägt die Bezeichnung V+E 5 „ Nahversorgung Rugbyring“.
5. Es dient zur Kenntnis, dass die Firma Aldi als Vorhabenträger ihre Filiale am Rugbyring 87 um 15-20 m in nördliche Richtung erweitern möchte. Sämtliche durch die Gesamtmaßnahmen entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die beabsichtigte Erweiterung wird in Anlage 2 dargestellt.

Begründung:

Anlass

Im Dezember 2006 reichte die Firma Aldi GmbH einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Rüsselsheim ein. Hintergrund war die Absicht die beiden Rüsselsheimer Märkte an der Stahlstraße und am Rugbyring zu erweitern.

Als Ergebnis der Überprüfung der Standorte wird eine Erweiterung des Marktes am Rugbyring befürwortet. An der Stahlstraße stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans in mehrfacher Hinsicht einer Erweiterung entgegen. Der Standort ist nicht integriert. Eine Bebauungsplan-Änderung zum Sondergebiet (SO) Einzelhandel wird hier nicht befürwortet.

Standort Rugbyring:

Der Aldi- Markt am Rugbyring erfüllt überwiegend Nahversorgungsfunktion. Der nächste Aldi- Markt liegt im Raunheimer Einkaufszentrum Mainspitze. Aufgrund der besseren Erreichbarkeit des Aldi-Marktes im Einkaufszentrum Raunheim für Flörsheimer sowie Raunheimer Kunden würde eine Erweiterung des Aldi- Marktes am Rugbyring keine stärkere Anziehungskraft als das Einkaufszentrum Raunheim Mainspitze ausüben. Es ist davon auszugehen, dass die Kundschaft auch weiterhin überwiegend aus Rüsselsheim, insbesondere aus den umliegenden Wohngebieten, stammen wird.

Sicherung der Nahversorgung:

Eine Erweiterung des vorhandenen Aldi-Marktes am Rugbyring stärkt die Versorgung im Berliner Viertel. Aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteilzentrums Berliner Viertel und der Berliner Straße wird zur Sicherung der Nahversorgung eine Erweiterung des vorhandenen Standortes am Rugbyring befürwortet.

Umfeld Berliner Platz, Berliner Straße:

Am Berliner Platz ist ein Plus-Markt (BGF 536 m²) vorhanden, der voraussichtlich nicht mehr lange bestehen bleiben wird. Es wurden bereits Erkundigungen für eine evtl. Nutzungsänderung in Wohnen eingeholt. Zur Sicherstellung der Nahversorgung am Berliner Platz verkaufte die Stadt bereits 1998 die Parzelle 652/3 an den Betreiber, die Erweiterung des Plus- Marktes konnte durchgeführt werden.

Ein zweiter Markt (BGF 910 m²) befindet sich an der Berliner Straße. Von einem Vollsortiment-Lebensmittelmarkt wird heute allgemein eine größere Fläche erwartet. Das

dortige Grundstück ist jedoch vom Maß der baulichen Nutzung ausgereizt. Eine Erweiterung wäre nur unter Einbeziehung eines angrenzenden Grundstücks möglich. Der Bestand des Tengemann-Marktes ist für die nächsten vier Jahre gesichert.

Voraussetzung der Umsetzung, Änderung des Bebauungsplans Nr. 38:

Der Vorhabenträger möchte seine Filiale am Rugbyring 87 um 15 – 20 m in nördlicher Richtung erweitern (Anlage 2). Nach gültiger Baunutzungsverordnung stellt bei einer derzeitigen Nutzfläche von 1130 m² die geplante Vergrößerung um ca. 475 m² auf 1605 m² Nutzfläche jedoch ein sog.

großflächiger Einzelhandel und somit ein Planungserfordernis dar. Auf der Grundlage der Mischgebietsausweisung im gültigen Bebauungsplans Nr. 38 „Flur 6“ kann daher die vorgesehene Erweiterung nicht zugelassen werden.

Für den 5.490 m² großen Teilbereich ist eine Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der baulichen Nutzung erforderlich. Statt des festgesetzten Mischgebietes nach § 6 BauNVO wird eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Bau NVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für die Nahversorgung“ notwendig.

Ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren findet hier keine Anwendung, da für Sondergebiete ab einer Größe von 1200 m² eine Vorprüfung für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist.

Die Bebauungsplan- Änderung trägt als vorhabenbezogener Bebauungsplanung die Bezeichnung V+E 5 „Nahversorgung Rugbyring“. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche durch die Gesamtmaßnahme entstehenden Kosten.

Auswirkungen der Änderungsplanung:

Durch die geplante Erweiterung des Hauptgebäudes in nördlicher Richtung verringert sich in diesem Bereich die Stellplatzfläche des Marktes. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim ist die verbleibende Anzahl von Stellplätzen weiterhin ausreichend.

In östlicher Richtung grenzt eine bestehende Wohnbebauung an, die im gültigen Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen ist. Die geplante Erweiterung des Hauptgebäudes würde hier eine Verminderung bzw. einen baulichen (aktiven) Lärmschutz darstellen, die Lärm-Beeinträchtigung durch an- und abfahrende PKW würde in diesem Bereich entfallen.

Für die Waren- Anlieferung ist keine Änderung geplant sie bleibt an ihrem bisherigen Standort erhalten.

Weitere Verfahrensschritte:

Nach Beschlussfassung der Einleitung des Verfahrens durch die Stadtverordnetenversammlung wird die Entscheidung ortsüblich bekannt gemacht. Im Anschluss daran wird die vorhabenbezogene Bebauungsplanung V+E 5 mit allen erforderlichen Inhalten und Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch durchgeführt.

Rüsselsheim, den 13.03.2007

Jo Dreiseitel
Bürgermeister