

VORLAGE

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	<b>203/ 06- 11</b>
AusB	ÄR	PBUA	SozJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

**Betreff:** Verbindliche Bauleitplanung  
Vorhabenbezogene Bebauungsplanung V+E 5 „Nahversorgung Rugbyring“  
Bebauungsplanung der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB  
hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden  
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren

**M-Nr.:** 334/07

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu.

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis genommen (Anlage 1).
2. Der Geltungsbereich des Verfahrens ist in Anlage 2 dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst 5.490 m<sup>2</sup> 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.

3. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung V + E 5, Bezeichnung „Nahversorgung Rugbyring“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.

4. Die Auslegungsfassung, bestehend aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf (Anlage 2), den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung (Anlage 4), sowie der Vorprüfung zur Erforderlichkeit einer UVP (Anlage 4.2) ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zuzuleiten.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

5. Die Ergebnisse der Kenntnisnahme zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erfolgten frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist den Behörden und den sonstigen 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.
6. Weitere Bestandteile der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung nach § 12 Abs. 3 BauGB sind der zugehörige Durchführungsvertrag (Anlage 5) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6).

### **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.04.2007 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V + E 5 „Nahversorgung Rugbyring“ beschlossen.

#### Anlass

Im Dezember 2006 reichte die Firma Aldi GmbH einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Rüsselsheim ein.

#### Voraussetzung der Umsetzung, Änderung des Bebauungsplans Nr. 38:

Der Vorhabenträger möchte seine Filiale am Rugbyring 87 um ca. 18 m in nördlicher Richtung erweitern (Anlage 2, 6). Nach gültiger Baunutzungsverordnung stellt bei einer derzeitigen Nutzfläche von 1130 qm die geplante Vergrößerung um ca. 568 qm auf 1698 qm 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 bezeichneten Teilbereich mit einer Größe von 5.490 qm 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 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für die Nahversorgung“ notwendig.

#### Anwendungsmöglichkeit des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Das vorhabenbezogene Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann hier angewendet werden, da keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die erfolgte Vorprüfung der Planung auf Umweltverträglichkeit im Einzelfall gemäß § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung hat keine Pflicht zur Durchführung für eine Umweltprüfung festgestellt (Anlage 4.2).

Die Bebauungsplanung kann ohne Umweltprüfung und daher unter Anwendung des § 13a BauGB Umweltprüfung ausgeführt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB besteht für das Vorhaben auch keine Verpflichtung zur Darlegung und Durchführung des Ausgleichs. Somit ist keine Biotopwertbilanzierung erforderlich.

#### Anpassung des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan 1993 der Stadt Rüsselsheim ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Fläche ist zusätzlich als „Fläche mit Bodenbelastungen“ gekennzeichnet. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann die Bebauungsplanung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### Auswirkungen der Änderungsplanung:

Durch die geplante Erweiterung des Hauptgebäudes in nördlicher Richtung verringern sich die Stellplätze des Marktes von derzeit 114 auf künftig 85. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim ist die verbleibende Anzahl von Stellplätzen weiterhin ausreichend. Bei einer Verkaufsfläche von ca. 1070 qm (Anlage 6) müssten mindestens 72 Stellplätze hergestellt werden. 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. Im Zusammenhang mit der Erweiterung wurde eine Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens von 1994 durchgeführt (Anlage 4.3).

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

#### Immissionsschutz (Anlage 4.3)

Im Jahre 1994 wurde im Rahmen des Bauantragverfahrens vom TÜV Umwelttechnik GmbH, Eschborn, eine schalltechnische Untersuchung mit einer Ergänzung erstellt.

Die Ergebnisse des 1994/1995 durchgeführten schalltechnischen Gutachtens wurden u.a. im Hinblick auf die verlängerten Öffnungszeiten des Marktes und auf die mittlerweile geltende geänderte TA-Lärm aktualisiert.

In der schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Fritz GmbH vom 22.10.2007 wurde nachgewiesen, dass sich aus den schalltechnischen Untersuchungen aus dem Jahre 1994/95 unter Berücksichtigung der aktuellen Bewertungskriterien sowie der erweiterten Öffnungszeiten keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen ergeben. Die vorhandenen Schallschutzmaßnahmen in Form von 2,5 m hohen Schallschutzwänden sind weiterhin ausreichen

#### Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist in seiner Stellungnahme vom 18.07.2007 auf eine vorhandene Altlast innerhalb des Plangebietes hin. Der Stadt Rüsselsheim liegt ein Entscheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 21.11.1994 vor, worin die Aufhebung der festgestellten Altlast vom 31.03.1992 – 433012 Rugbyring mitgeteilt wurde. Eine Kopie des Entscheids wurde dem Regierungspräsidium im Oktober 2007 zugesandt, eine Rückmeldung ist bisher nicht eingegangen.

#### Auswirkungen auf benachbarte Einzelhandelsstandorte

##### 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.

Danach soll für eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 38 „Flur 6“ eine Änderung durchgeführt werden, um die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.

##### Standort Rugbyring

Der Aldi- Markt am Rugbyring erfüllt überwiegend Nahversorgungsfunktion. Nach Erweiterung würde sich die Nutzfläche auf ca. 1700 qm belaufen. 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.

#### Umfeld Berliner Platz, Berliner Straße:

Am Berliner Platz ist ein Plus-Markt (BGF 536 m<sup>2</sup>) vorhanden, dessen Weiterbestehen in der näheren Zukunft offen ist. 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 Eigentümer der Plusmarkt- Immobilie. Die Erweiterung des Marktes konnte durchgeführt werden.

Ein zweiter Markt (BGF 910 m<sup>2</sup>) 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 Tengelmann-Marktes ist für die nächsten vier Jahre gesichert.

Nach Mitteilung des Vorhabenträgers wird dieser auch nach erfolgter Erweiterung des Marktes am Rugbyring den Standort in Raunheim beibehalten. Darüber hinaus wird die Erweiterung der Filiale im Einkaufszentrum Mainspitze zu erweitern.

Derzeit lässt die Stadt Rüsselsheim zum Thema Einzelhandel ein Verträglichkeitsgutachten Opel Forum erarbeiten. Die geplante Erweiterung des Einzelhandelstandortes am Rugbyring wird in die Untersuchung einfließen.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestand in der Zeit vom 02.07. bis 13.07.2007 die Möglichkeit der Einsichtnahme und der Eingabe von Anregungen zum Stand der Planung. Hierbei wurden keine Anregungen eingebracht.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 18.06. bis 23.07.2007 durchgeführt. Von insgesamt 36 Trägern haben 7 Anregungen vorgebracht. Die Bescheidung der Anregungen ist in Anlage 1 aufgeführt. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Der Naturschutzbeirat wird in seiner Sitzung am 21.11.2007 von der Entwurfsplanung in Kenntnis gesetzt.

#### Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Verfahren ist in Anlage 5, der Vorhaben- und Erschließungsplan in Anlage 6 enthalten.

#### Weitere Verfahrensschritte:

Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung wird die Entscheidung ortsüblich bekannt gemacht. Danach wird die Planung für die Dauer eines Monats ausgelegt.

Rüsselsheim, den 20.11.2007

Jo Dreiseitel  
Bürgermeister