

<b>Vorlage des Magistrats</b>	<b>Nummer:</b>	<b>XVII/008</b>
	<b>Datum:</b>	19.04.2021

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin:</b>	<b>Status:</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie</b>	<b>05.05.2021</b>	<b>öffentlich vorberatend</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>18.05.2021</b>	<b>öffentlich vorberatend</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>01.06.2021</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Betreff:** Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Dreieich Offenthal angrenzend an die Mainzer Straße sowie im Stadtgäßchen mit der Bezeichnung Nr. 1/21 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt, Im Stadtgäßchen Offenthal“ Dreieich

**Bezug:** ohne

**Anlagen:**

- I. 1. Antragsschreiben der EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft
- II. 1. Lage des Plangebiets im Stadtgebiet
- II. 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1/21
- II. 3. Übersicht tangierte Bebauungspläne
- II. 4. Veröffentlichungsplan
- II. 5. Konzeptplan und Vorhabenbeschreibung der EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft
- II. 6. Auszug aus dem Liegenschaftskataster

„Es wird gebeten, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

## **I. Einleitungsbeschluss**

Dem Antrag der EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH vom 13. April 2021 auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes wird stattgegeben. Für das Plangebiet „Sondergebiet Lebensmittelmarkt, Im Stadtgäßchen Offenthal“ wird ein Aufstellungsverfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

## II. Aufstellungsbeschluss

Für den Bereich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Dreieich Offenthal angrenzend an die Mainzer Straße sowie Im Stadtgäßchen wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die entsprechenden Kaufverträge zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit liegen der Stadt Dreieich vor.

Der aufzustellende Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: **Nr. 1/21 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt, Im Stadtgäßchen Offenthal“ Dreieich.**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,33 ha und wird wie folgt festgelegt:

**Gemarkung Offenthal**, Flur 1, Flurstücke Nr. 342/7 und 342/4; Flur 2, Flurstücke Nr. 1/3 (tlw.); 50 und 51 sowie Flur 6, Flurstücke Nr.101/4 und 101/8 (tlw.)

Die endgültige Abgrenzung des Geltungsbereichs wird im Verfahren abschließend festgelegt.

## III. Verfahren

Das städtebauliche Konzept (Anlage II, Nr. 5) zur Realisierung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes soll die Grundlage für das weitere Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bilden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes zu schaffen, wird ein zur Aufstellung des Bebauungsplanes parallel laufendes Änderungsverfahren zum RegFNP eingeleitet.

Zwischen der Stadt Dreieich und dem Vorhabenträger EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12. Abs. 1 BauGB abzuschließen, in dem er sich zur Tragung der Kosten für Vermessung, Planung und Erschließung sowie zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Der mit dem Durchführungsvertrag zusammenhängende noch zu erarbeitende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Budgetauskunft:**

Gemäß noch abzuschließendem Durchführungsvertrag werden keine Kosten für die Stadt Dreieich anfallen. Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, alle Aufwendungen, die mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einhergehen, zu übernehmen, sodass keine Budgetmittel anzumelden sind. Rechnungen werden vom Vorhabenträger direkt beglichen. Der Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vom 13. April 2021 enthält eine Kostenübernahmeerklärung.

**Budgetherkunft:**

Auftrag oder KST (falls Auftrag nicht vorhanden)	Auftrags- oder KST-Bezeichnung	Konto	Budget	Budget über Rückstellung Vorjahr	bisher in verfügte Mittel	bisher noch verfügbar	davon hier verfügt
Summe			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Auftrag oder KST (falls Auftrag nicht vorhanden)	Auftrags- oder KST-Bezeichnung	Konto	Budget neu
Summe			0 €

## **BEGRÜNDUNG**

### **Anlass**

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes, um die Versorgung der Bewohner des Stadtteils Offenthal mit Waren des täglichen Bedarfs zu sichern.

Der bestehende Vertrag mit REWE in der Borngartenstraße läuft im Jahr 2022 aus. Um die Entstehung einer Versorgungslücke zu vermeiden, werden am Standort die Vorbereitungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes getroffen. Damit die Baugenehmigung erteilt werden kann, soll die Entwicklung des Standortes eine Planreife nach § 33 BauGB bis Ende 2021 erreichen.

Der Bereich angrenzend an die Mainzer Straße sowie Im Stadtgäßchen, ist für die Entwicklung des neuen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes vorgesehen. Der neue Lebensmitteleinzelhandelsmarkt soll direkt an der Straße Im Stadtgäßchen liegen. Die Sicherung der Nahversorgung der Bewohner in Offenthal hat oberste Priorität. Deshalb wird gemäß § 12 BauGB ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den neuen Standort direkt an der Straße Im Stadtgäßchen in Zusammenarbeit mit der EDEKA Grundstückverwaltungsgesellschaft mbH aufgestellt.

### **Vorhabenbeschreibung**

Die EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH plant den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters auf den Flurstücken 50 und 51, Flur 2 der Gemarkung Dreieich-Offenthal. In dem Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> ist ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> integriert, welcher sich auf der Südostseite des Baukörpers befindet.

Der Baukörper des Marktes wird nach Nordosten ausgerichtet und beinhaltet neben dem Sortimentsbereich auch Technik-, Lager- und Tiefkühlräume, eine Backvorbereitung sowie Nebenräume für Personal und Verwaltung, Sanitärräume und Andienungsbereiche. Dem Marktgebäude sind ca. 120 Parkplätze vorgelagert, die über eine Zufahrt an der Mainzer Straße erreicht werden. In die Parkplatzfläche werden Fahrradständer und Unterstände für Einkaufswagen sowie E-Ladesäulen integriert. Randbereiche des Grundstücks werden mit Grün- und Pflanzflächen eingefasst. Werbeanlagen werden am Marktgebäude oberhalb des Eingangsbereichs angebracht sowie auf der Grundstückszufahrt an der Mainzer Straße.

Zur Entwässerung der Niederschlagsmengen von den Dachflächen und den Parkplätzen ist eine Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen.

Der Vorhabenträger strebt an, mit dem Bau des Vorhabens im Jahr 2022 zu beginnen. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

### **Bestehendes Planungsrecht**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/21 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt, Im Stadtgäßchen Offenthal“ wird bestehendes Planungsrecht tangiert. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes zu schaffen, ist ein zur Aufstellung des Bebauungsplanes parallellaufendes Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) erforderlich. Derzeit ist die Fläche im Regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bereich des Lebensmittel-einzelhandelsmarktes ist als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

### **Planverfahren**

Mit Zustimmung zum Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zum Aufstellungsbeschluss obliegt es dem Vorhabenträger, einen Vorhaben- und Erschließungsplan, den Entwurf für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die erforderlichen Fachgutachten auszuarbeiten bzw. ausarbeiten zu lassen und mit der Stadt Dreieich abzustimmen. Zur abgestimmten Planung ist dann nach entsprechender Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.