



Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan „Sondergebiet Kapellenstraße“; Antrag des Vorhabenträgers

Beratungsfolge:

| Gremium | Datum | Ö/N |
|---|--------------|------------|
| Magistrat der Stadt Rödermark (Vorberatung) | 13.10.2025 | N |
| Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie (Vorberatung) | 22.10.2025 | Ö |
| Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss (Vorberatung) | 23.10.2025 | Ö |
| Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark (Entscheidung) | 04.11.2025 | Ö |

Beschlussvorschlag:

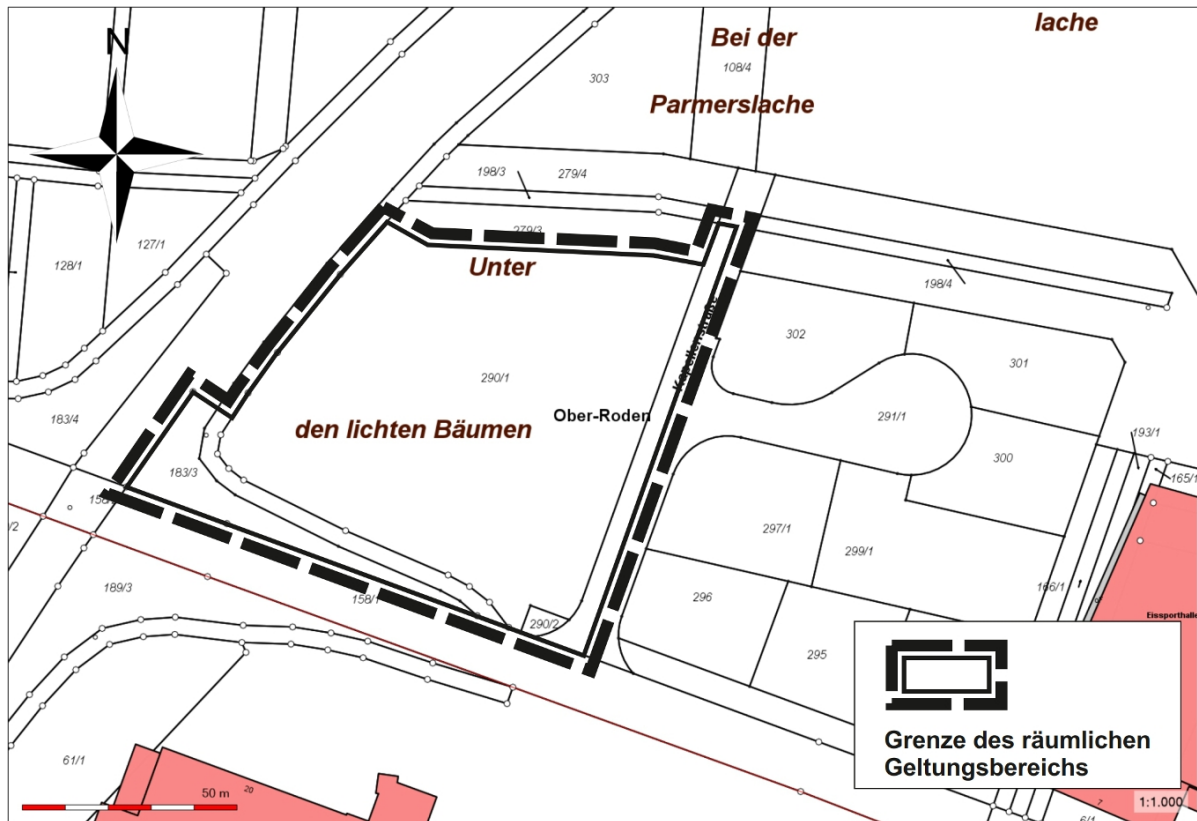
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch auf Antrag des Vorhabenträgers – REWE Markt GmbH/ Rosbach – das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch einzuleiten.

Durch den Bebauungsplan, mit einem räumlichen Geltungsbereich von ca. 0,8 ha, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines „sonstigen Sondergebiets“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung A32.1 „Sondergebiet Kapellenstraße“.

Der Bebauungsplan A32.1 „Sondergebiet Kapellenstraße“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ mit allen seinen Festsetzungen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Ober-Roden, Flur 7, Flurstücke 183/3, 250/3 (tw.), 290/1, 290/2, 291/1 (tw.). Die genaue Abgrenzung kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.



Sollten sich im Zuge der nachfolgenden Planung Abweichungen von dem vorstehend genannten räumlichen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten räumlichen Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vorzulegen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch ist durchzuführen.

Begründung:

Bereits seit mehreren Jahren wird die Option einer Verlagerung des bestehenden REWE-Markts in der Kapellenstraße diskutiert. Eine Modernisierung des bestehenden Standorts ist aufgrund der zu geringen Grundstücksgröße nicht möglich. Ein geeignetes Alternativgrundstück könnte nun innerhalb des südwestlichen Bereichs des Gewerbegebiets „Kapellenstraße“ gefunden worden sein. Das Grundstück im Bereich der Einmündung der Kapellenstraße in den Rödermarkring bietet die Möglichkeit für einen Neubau des REWE-Markts mit ca. 1.650 m² Verkaufsfläche. Der bestehende Markt soll voraussichtlich weiterhin als Getränkemarkt genutzt werden.

Einer Umsetzung des Vorhabens steht allerdings das bestehende Baurecht entgegen. Dieses müsste erst im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ für diese Teilfläche geschaffen werden.

Das bestehende Planungsrecht setzt für diesen Bereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Planänderung besitzt daher das Ziel, ein "sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festzusetzen.

Aufgrund des vorhandenen Projektbezugs „drängt“ sich das Instrument des

„vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geradezu auf. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers – REWE Markt GmbH/ Rosbach – über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. die Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll durchgeführt werden. Der Regionale Flächennutzungsplan ist im Anschluss im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Anwendung des § 13a BauGB setzt allerdings voraus, dass durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Vorhabenträger muss gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein sowie sich zu deren Durchführung innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist vertraglich verpflichten (Durchführungsvertrag). Die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten erfolgt durch den Vorhabenträger.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

- 1 - Anlage_01_Antrag_Vorhabensträger (öffentlich)

- 2 - Anlage_02_städtebauliches_Konzept (öffentlich)

- 3 - Anlage_03_räumlicher_Geltungsbereich (öffentlich)