Stadt Rödermark
Beschlussvorlage
vom 06.10.2025
öffentlich

Drucksache Nr.: DS/300/25
Geschäftszeichen: I/6/1-Pap
Aktenzeichen: 610-102

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:

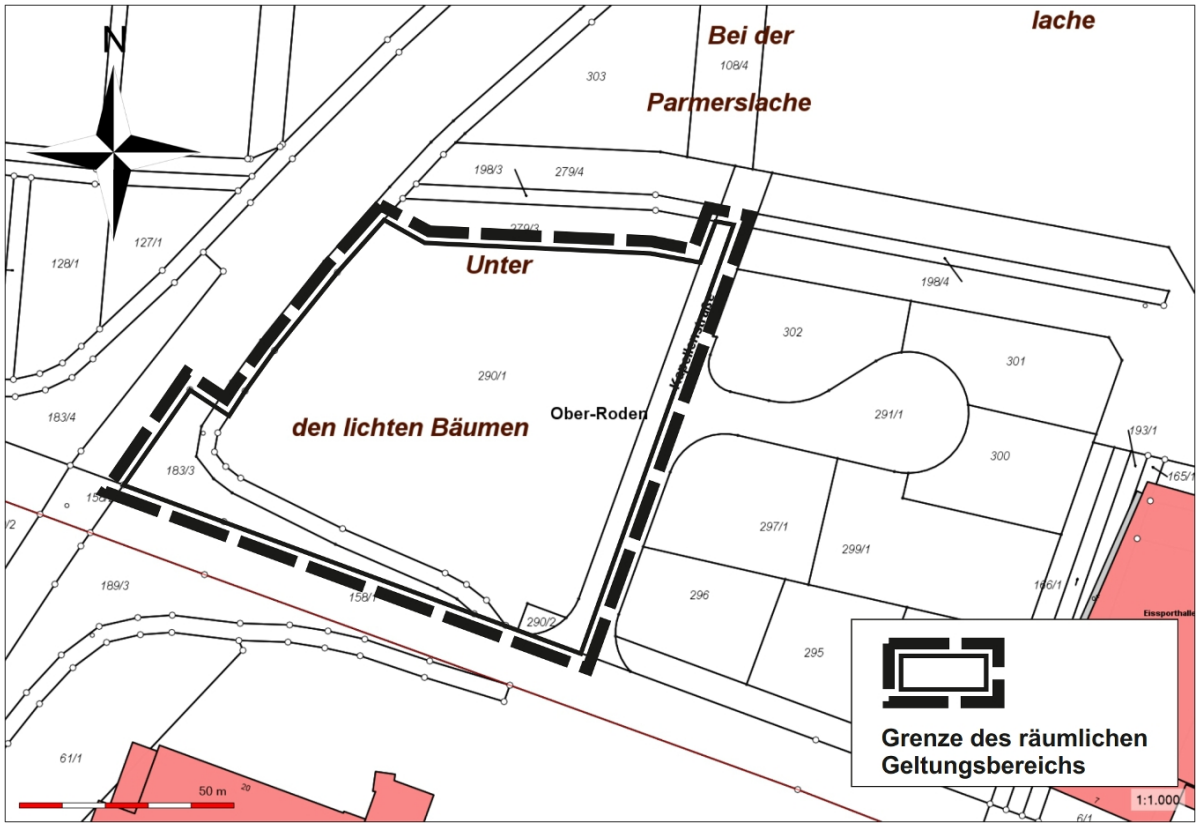
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch auf Antrag des Vorhabenträgers – REWE Markt GmbH/ Rosbach – das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch einzuleiten.

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)

REWE GROUP

REWE Markt GmbH Postfach 12 54 61186 Rosbach v.d.H.

Stadt Rödermark
Herrn Bürgermeister Jörg Rotter
Dieburger Straße 13-17
63322 Rödermark

REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Mitte (0644)
Raiffeisenstraße 5-9
61191 Rosbach
Telefon: +49 6003 85-0
Telefax: +49 6003 852462
www.rewe-group.com
Geschäftsführer:
Peter Maly (Sprecher), Dr. Daniela Büchel,
Christoph Eltze, Thomas Nonn,
Telerik Schischmanow

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Durchwahl	Unsere Zeichen	Datum
		- 2413	Schn/ch	01. Oktober 2025

REWE-Markt in 63322 Rödermark, Kapellenstraße 8
Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO-Handel"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Rotter,

wir bedanken uns für die bisher geführten konstruktiven Gespräch.

Der alteingesessene Supermarkt in der Kapellenstraße 8 wird seit vielen Jahren erfolgreich betrieben. Der zentral gelegene Standort befindet sich in einer besonders integrierten städtebaulichen Lage und wird von den Kunden sehr gut angenommen.

Allerdings sind die Bausubstanz und die Größe nicht mehr zeitgemäß. Die bautechnischen Voraussetzungen und die technische Gebäudeausstattung sind energetisch nicht zukunftsfähig. Auch kann das Objekt in seiner jetzigen Größe von ca. 1.120 m^2 Verkaufsfläche nicht mehr den aktuellen Nachfragewünschen der Kunden gerecht werden. Insbesondere kann das Angebot an immer stärker nachgefragten regionalen Produkten derzeit nicht wie benötigt ausgebaut werden.

Um den Nahversorgungsstandort wieder langfristig zu sichern, möchte unser Haus ein Grundstück in Rödermark, Am Jubiläumsstein, erwerben. Der Grundstückseigentümer hat in zielführenden Gesprächen bereits seine Bereitsschaft zum Verkauf signalisiert, so dass wir davon ausgehen, in den Besitz des Grundstückes zu gelangen.

Der neue Supermarkt wird ein moderner und nachhaltiger Neubau mit ca. 1.650 m^2 Verkaufsffläche. Dadurch erhält er die benötigte Entwicklungsfläche, um seine Sortimente auszubauen und weiterhin ein bequemes Einkaufen in familiärer Atmosphäre bieten zu können.

Wir bitten die Stadt Rödermark daher um die entsprechende Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO-Handel". Die Übernahme der Kosten, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehen, wie z B. für das Stadtplanungsbüro und die benötigten Gutachten, sichern wir Ihnen selbstverständlich zu.

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung, die den Bewohnern von Rödermark eine zentrale Nahversorgung langfristig sichert.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen der Rechtsunterzeichner gerne unter der Rufnummer 06003-85 2413 oder mobil 0151-5512 2832 zur Verfügung.zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

REWE MARKT GMBH
Expansion Vollsortiment

Stefan Haja
Leiter Expansion Region Mitte

Andreas Schneider
Expansionsmanager Region Mitte

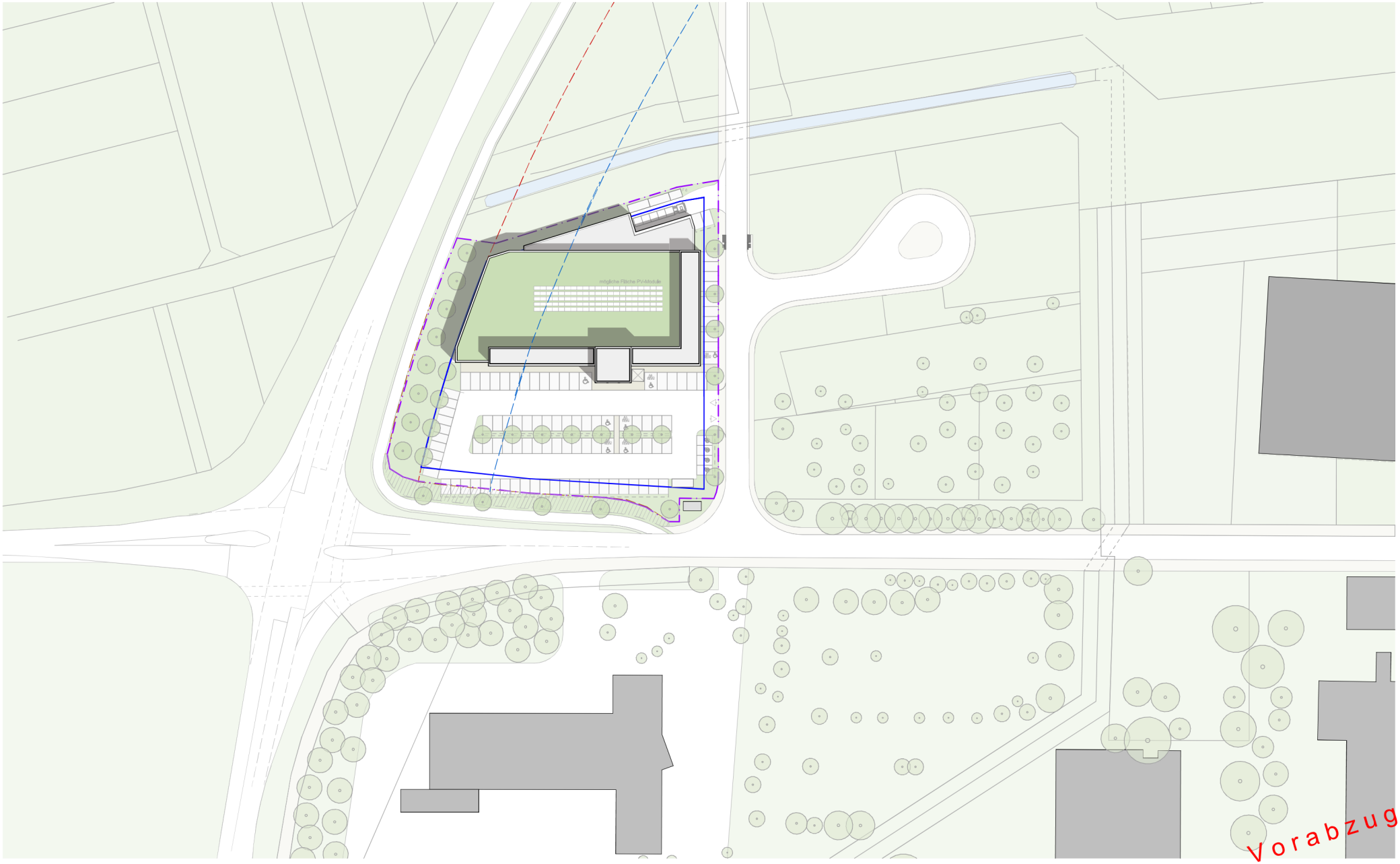


Luftbild

GRAFFARG
ARCHITEKTUR GMBH

1:5000
18.09.2025 | 2308

REWE GROUP

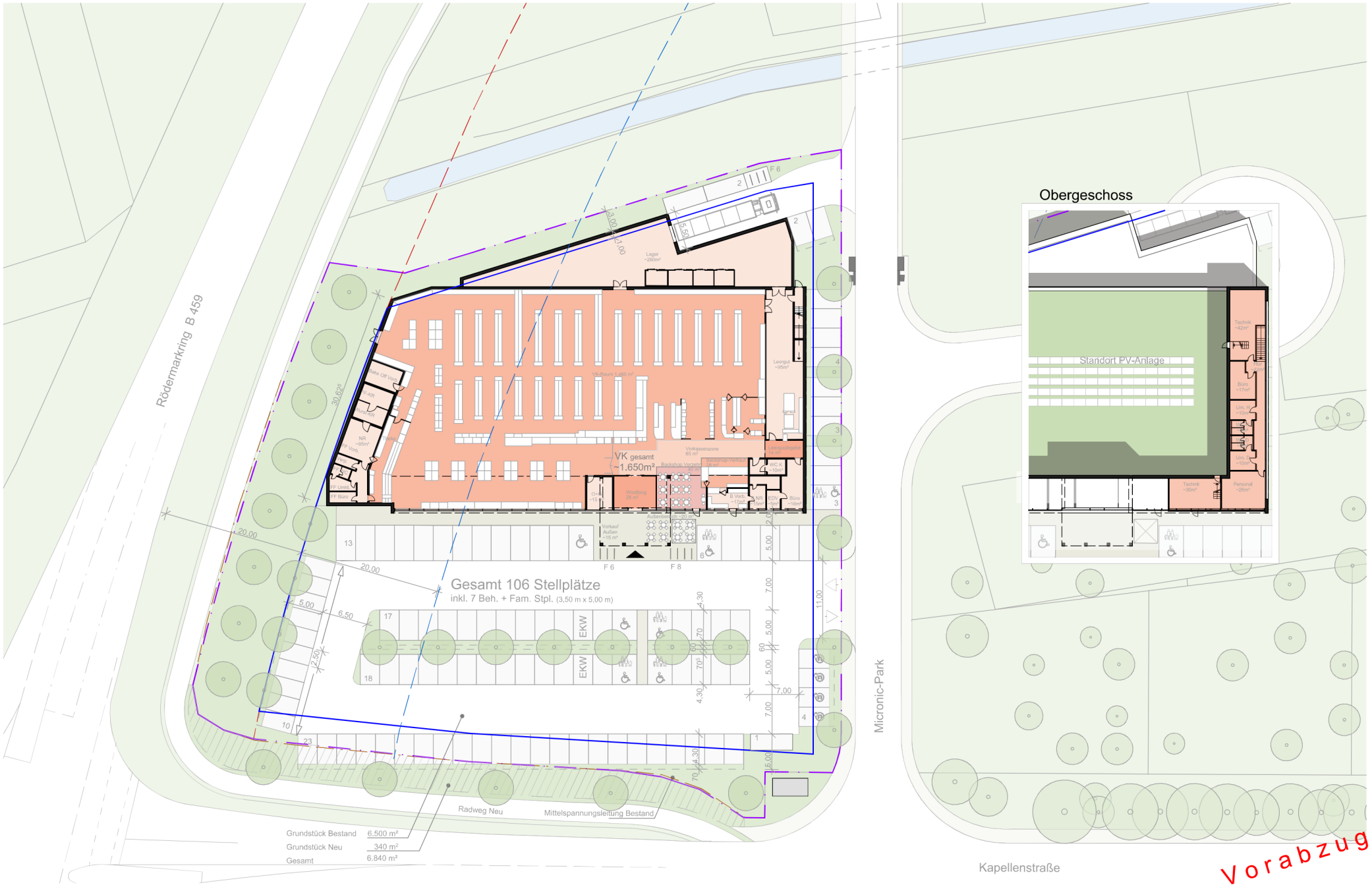


Lageplan

GRAFFARG
ARCHITEKTUR GMBH

1:1000
18.09.2025 | 2308

Verlagerung von Einzelhandelsflächen in Rödermark



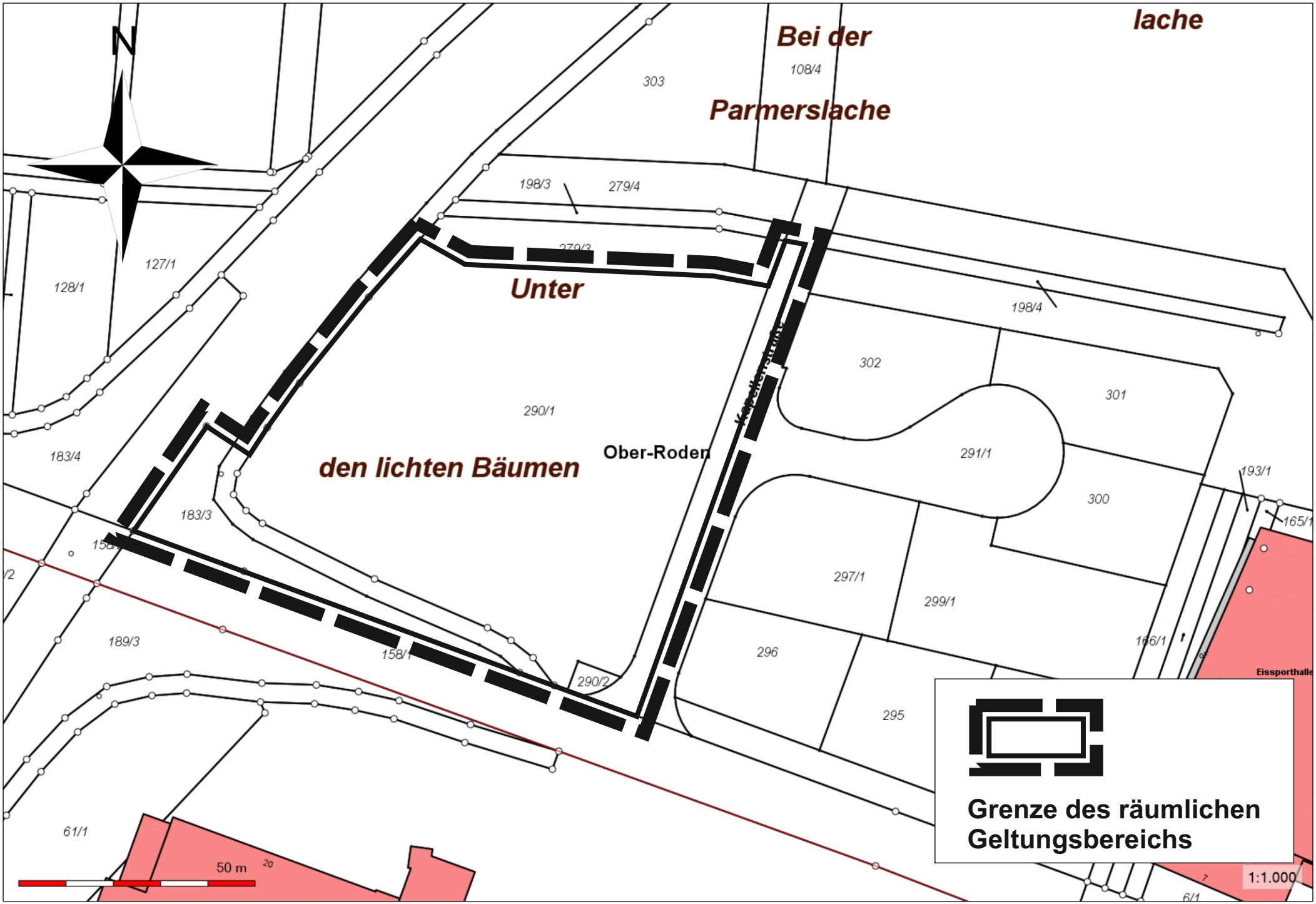
Freiflächenplan | Erdgeschoss + Obergeschoss

GRAFFARG
ARCHITEKTUR GMBH

1:500
18.09.2025 | 2308



Vogelperspektive Variante 1


N
Bei der
lache
Parmerslache
303
108/4
198/3
279/4
279/3
Unter
den lichten Bäumen
Ober-Roden
290/1
127/1
128/1
183/4
183/3
198/4
302
301
291/1
300
193/1
165/1
297/1
299/1
166/1
296
295
290/2
158/1
189/3
61/1
Eissporthalle
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
50 m
1:1.000