

# STADT KELSTERBACH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "EDEKA Am Südpark 1"  
mit örtlichen Bauvorschriften

## Begründung

Fassung vom 30.07.2020

Stand 19.11.2020 - Änderungen nach der Offenlage sind in gelb gekennzeichnet.

### Vorhabenträger:

EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Edekastraße 1  
77656 Offenburg

### Planverfasser:

Schöffler.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
Tel. 0721 – 831030  
mail@planer-ka.de



## Begründung zum Bebauungsplan

### 1 Planerfordernis und Planungsziele

Bei dem Areal „EDEKA Am Südpark 1“ handelt es sich um zwei ca. 5.475 qm umfassende Grundstücke im Südwesten der Stadt Kelsterbach an der Südlichen Ringstraße in Höhe des Wohngebiets Hundert-Morgen-Straße. Die Grundstücke (Flurstück 695/7 und 695/8) liegen zwischen Wohngebiet Hundert-Morgen-Straße und Gewerbegebiet Am Weiher und werden über die Südliche Ringstraße bzw. die Straße Am Südpark erschlossen. Auf den Grundstücken befindet sich bereits ein EDEKA-Markt. Das Gebäude wurde 1982 errichtet, ein Umbau erfolgte im Jahr 2002.

Derzeit verfügt das Gebäude über eine Grundfläche von 1.707 qm, von denen ca. 1002 qm als Verkaufsfläche für EDEKA und Backshop und ca. 450 qm als Nebenräume genutzt werden. Die Verkaufsfläche und das äußere Erscheinungsbild sind nicht mehr zeitgemäß, gerade auch in Anbetracht der Entwicklung der Wettbewerbssituation in Kelsterbach in den letzten Jahren. Geplant ist daher der Abbruch des bestehenden Gebäudes und die anschließende Neuerrichtung eines EDEKA-Marktes mit vergrößerter Verkaufsfläche.

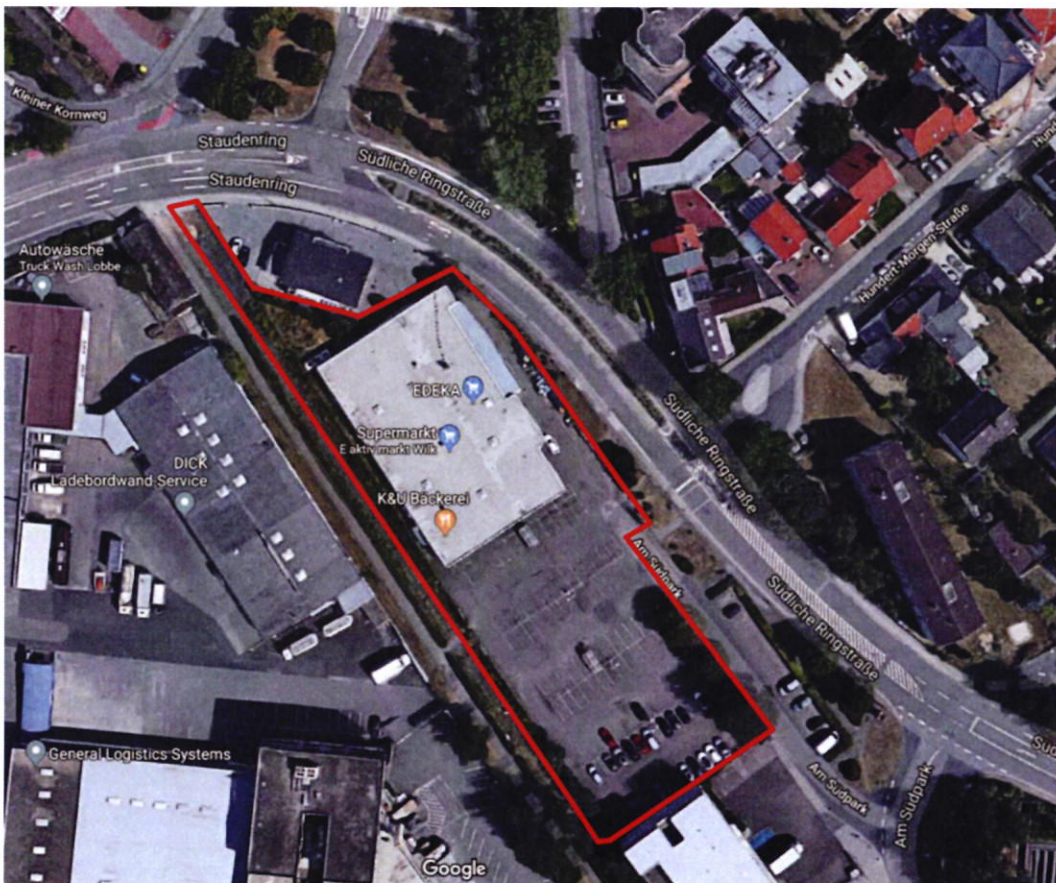


Abb.: Lage und Gebäudebestand auf dem Areal „EDEKA Südliche Ringstraße“ in Kelsterbach

Die Verkaufsfläche begründet sich zum einen mit der Kapazitätserweiterung des Backshops. Dieser dient auch der arbeitsplatznahen Versorgung der umliegenden Gewerbegebiete, welche sich zunehmend verdichten. Zum andern ist mit einer steigenden Nachfrage aufgrund der Nachverdichtung im angrenzenden innerstädtischen Bereich zu rechnen. Nicht zuletzt ist dieser Markt durch die Neuerrichtungen weiterer großflächiger Märkte in Kelsterbach in jüngerer Zeit zunehmend unter Druck gekommen.

