



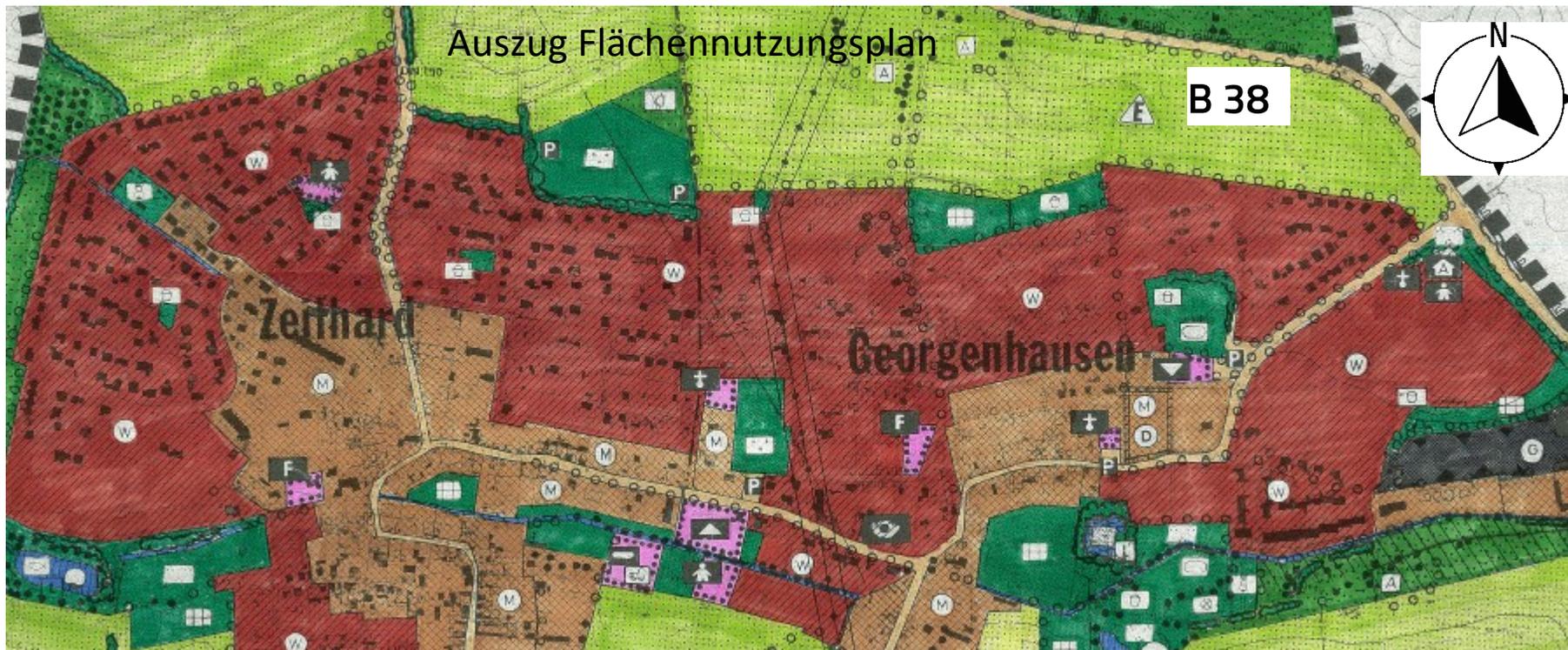
# STANDORTSUCHE

## EDEKA Markt Georgenhausen / Zeilhard



Bei einem Ortstermin mit dem Regierungspräsidium Darmstadt (RP), Obere Bauaufsichtsbehörde, wurden folgende Flächen besichtigt.

- Bestandsfläche (beplanter Innenbereich)
- zwei Ackerflächen am nördl. Ortsrand (unbeplanter Außenbereich)
- Fläche „Bürgerhaus / Am Sportplatz“ (beplanter Innenbereich)





# Entwicklungsbedarf:

- Unbebaute Fläche am Ortsrand von Zeilhard oder Georgenhausen
- Nähe Bundesstraße (B 38) bzw. gute verkehrliche Anbindung
- Grundstücksgröße zw. 3.000 und 5.000 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche größtmöglich
- Große Parkfläche

# Rahmenbedingungen

– vom RP vorgegeben:

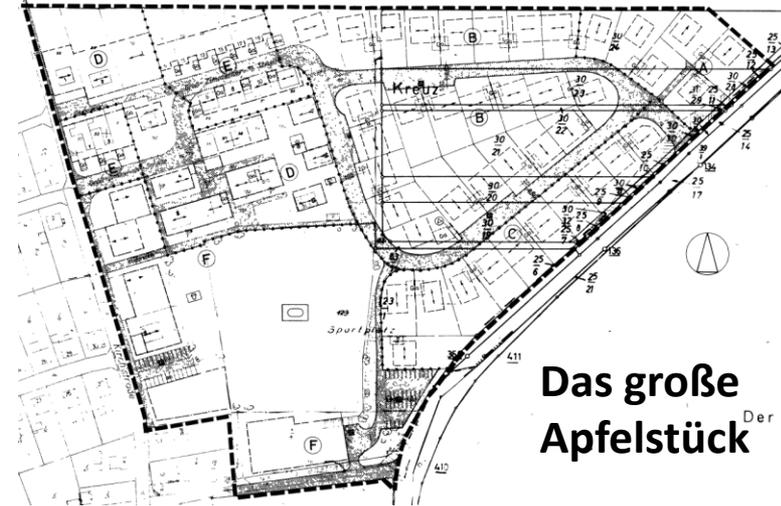
- Innen- vor Außenentwicklung  
– **keine** Planung auf der „grünen Wiese“ am Ortsrand



Verkaufsfläche max. 799m<sup>2</sup>  
– **kein** großflächiger Einzelhandel

Die beiden Flächen im Außenbereich scheiden aufgrund der Vorgaben vom Regierungspräsidium Darmstadt aus.

Für die Fläche „Bürgerhaus / Am Sportplatz“ existiert bereits ein Bebauungsplan, in dem die Fläche als **Mischgebiet** festgesetzt ist. Dadurch könnte eine zeitnahe Überplanung des Bereichs stattfinden.



Vom RP wurde die vorgenannte Fläche favorisiert, damit würde dem städteplanerischen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprochen.

# Gespräch mit der Baugenehmigungsbehörde ergab:



In einem Mischgebiet könnte ein Markt für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m<sup>2</sup> grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässig sein.

Um Rechtssicherheit zu erlangen wurde jedoch zu einer Bauvoranfrage mit ausführlicher Projektbeschreibung und Entwurfsplanung geraten.

# Vorschlag Neubau bei der Feuerwehr

## *Folgende Gründe sprechen dagegen:*

- a. Der Bereich ist im Regionalplan Südhessen als „Regionaler Grünzug“ festgelegt, d.h. eine Frischluftschneise ist dort zu erhalten.
- a. Den Anwohnern sind nicht mehr Immissionen zuzumuten.
- b. Es besteht ein erheblicher Geländehöhenunterschied von bis zu 8 Metern. Der Investor lehnt den Vorschlag ab, da die Kosten für Erarbeiten und Stützwand rund 1 Million Euro mehr betragen würden.
- c. Die Marktbetreiber befürworten den Standort „Bürgerhaus / Am Sportplatz“



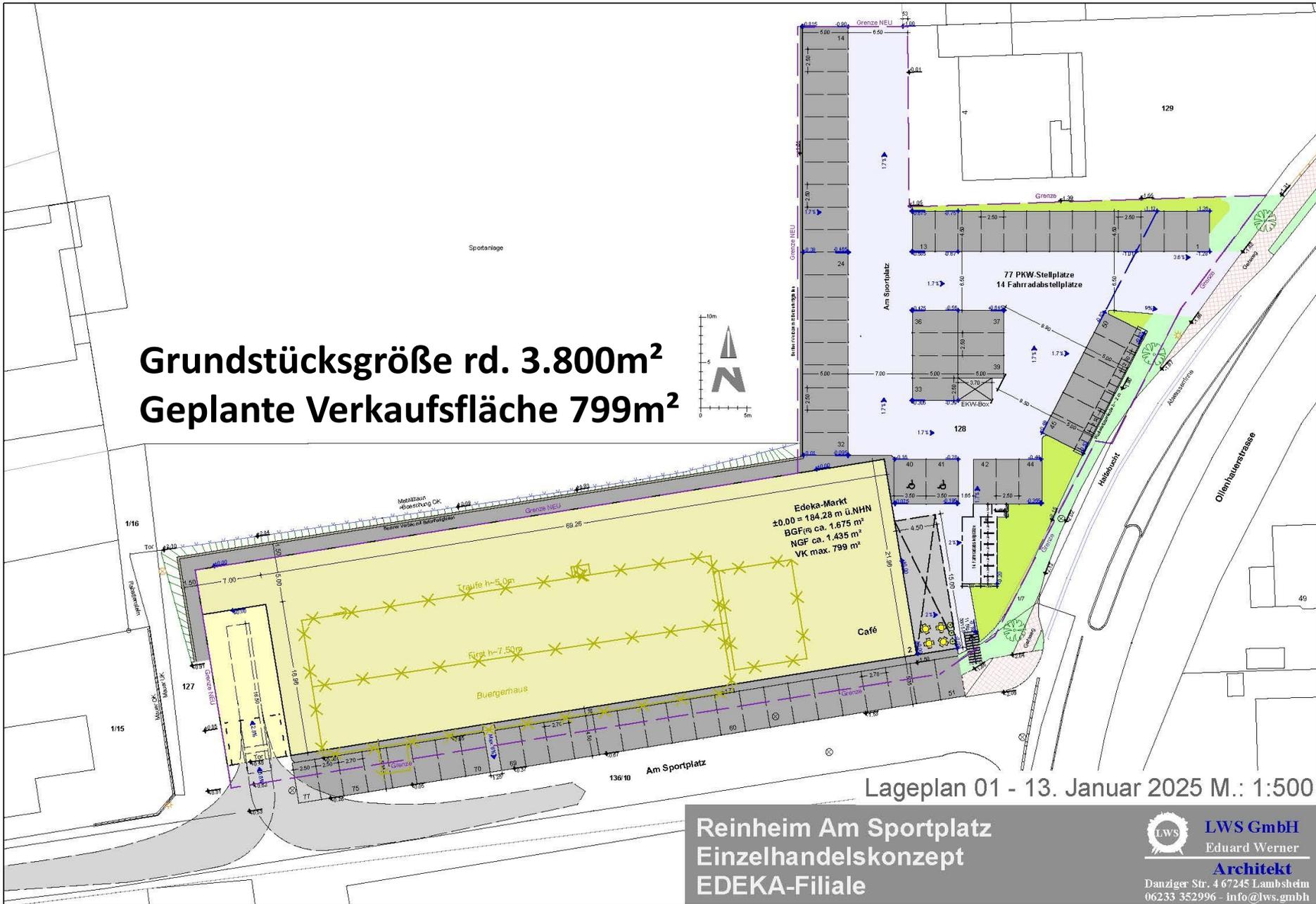
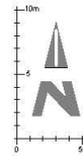
# Entwicklungsmöglichkeiten

Am Standort sind alle Möglichkeiten  
für die Zukunft ausgeschöpft



Grundstücksgröße rd. 2000m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche ca. 450m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße rd. 3.800m<sup>2</sup>  
Geplante Verkaufsfläche 799m<sup>2</sup>**



Lageplan 01 - 13. Januar 2025 M.: 1:500

**Reinheim Am Sportplatz  
Einzelhandelskonzept  
EDEKA-Filiale**

**LWS GmbH**  
Eduard Werner  
**Architekt**  
Danziger Str. 4 67245 Lambshelm  
06233 352996 - info@lws.gmbh

# Zeitplan

- Zeitnahe Bauvoranfrage
- Den Anliegern die Entwurfsplanung extra vorstellen
- Bauantrag



