



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Birstadt Ost - 1.Änderung"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Ralf Gawlik	<i>Datum</i> 03.06.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung (Vorberatung)	20.06.2024	Ö
Stadtverordnetenversammlung (Entscheidung)	03.07.2024	Ö
Magistrat der Stadt Birstadt (Anhörung)	25.06.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Beschlussfassung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Ost“ in Birstadt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen der Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG am Standort Birstadt Ost den bestehenden Markt auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 960 m² zu erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vordergründig nachfolgende Ziele verfolgt:

- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet i.S.v. § 11 BauNVO zur Erweiterung der Verkehrsfläche eines Nettomarktes mit einem eindeutigen Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Birstadt
- Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung sowie Nichtbeeinträchtigung einzelhandelsrelevanter Ge- und Verbote (Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) gemäß des EHK Birstadt
- Modernisierung und Qualitätssicherung des Marktstandortes sowie Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Birstadt Ost
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen sowie zugleich einer entsprechenden Stärkung der Stadt Birstadt als Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort sowie als Mittelzentrum, in der Met-ropolregion Rhein-Neckar

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist notwendig, um die angestrebten Verkaufsflächenerweiterung zum Erreichen der

betrieblichen Qualitätsstandards am bestehenden Standort zu ermöglichen. Die Planung umfasst eine Umstrukturierung der bestehenden Verkehrsfläche, jedoch keine grundlegende Änderung des Angebotskonzeptes zum standardisier-ten Sortiment. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt Ost, 1. Änderung“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB daher die planungs-rechtliche Grundlage für die beabsichtigte geringfügige betriebliche Erweiterung geschaffen werden.

Für den Bereich der beabsichtigten Bebauung existiert derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt Ost“ (2011) – der für zugrundeliegenden Geltungsbereich einen groß-flächigen Einzelhandelsbetrieb vorsieht. Die Umsetzung des Vorhabens bedarf jedoch einer entsprechenden Änderung, welche die bauliche Realisierung auf Basis des bestehenden festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO ermöglicht. Da sich mit der verfolgten Planung keine Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt, bedarf es keiner Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Bürstadt.

Finanzielle Auswirkungen

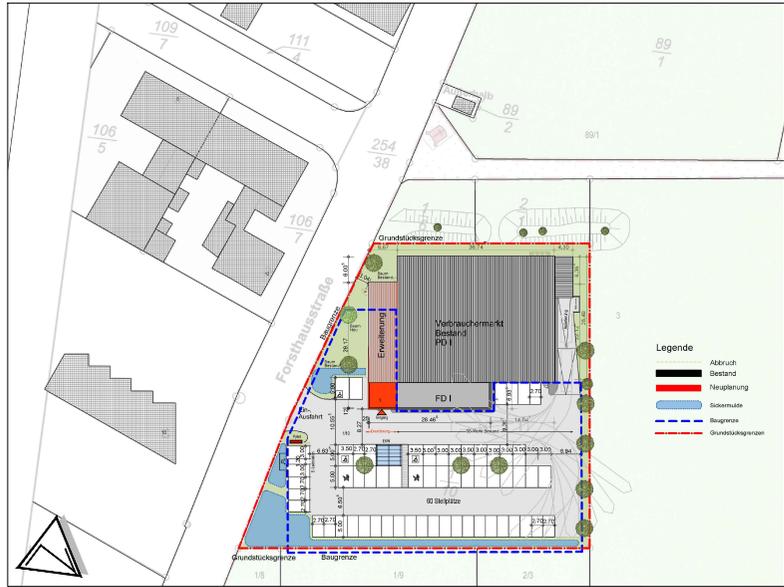
Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt der Vorhabensträger.

Anlage/n

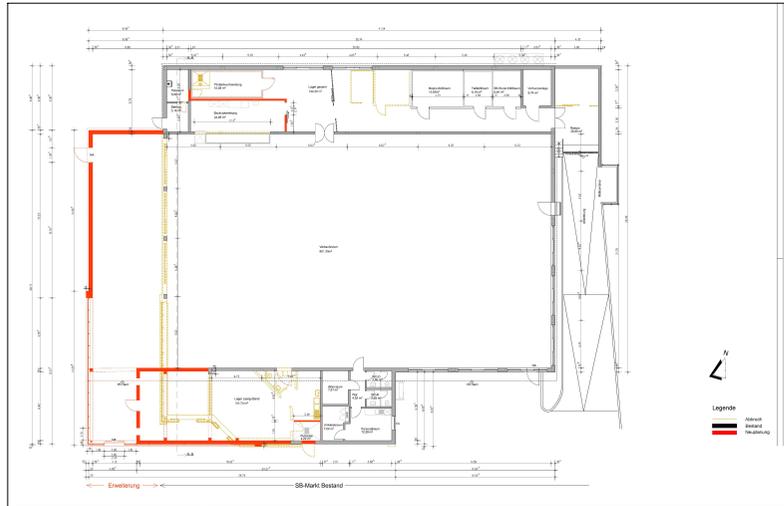
1	PK24-006 Bürstadt Vorhabenb.BPL-VEP_2405270
2	PK24-006 Bürstadt Vorhabenb. B-Plan_240527(E)-A2-1000
3	PK24-006 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Bürstadt Ost TF
4	PK24-006 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Bürstadt Ost BG (1)



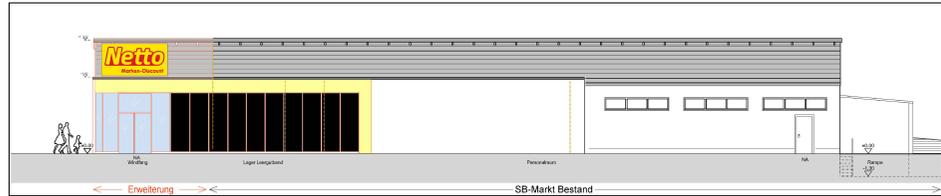
Lageplan (M 1:500)



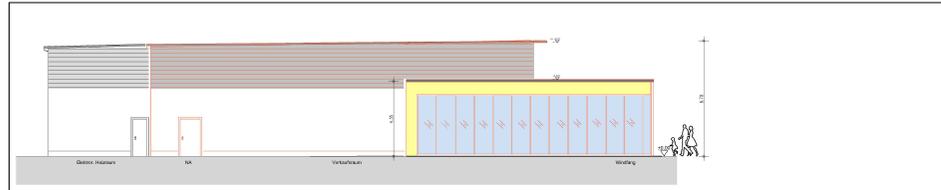
Grundriss (M 1:20)



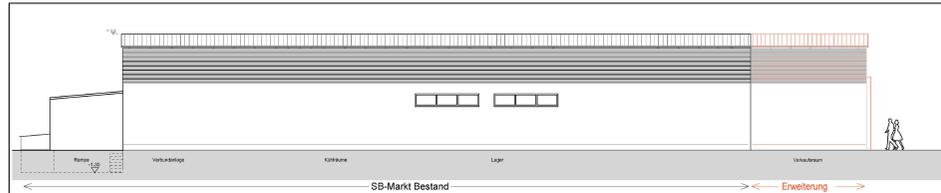
Südansicht (unmaßstäblich)



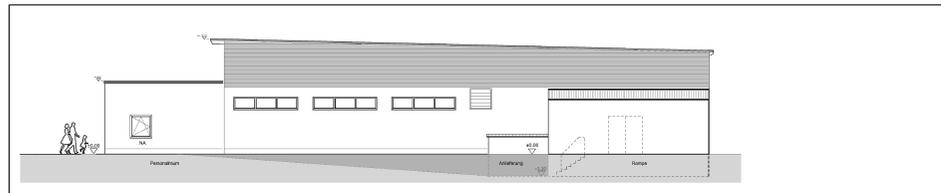
Westansicht (unmaßstäblich)



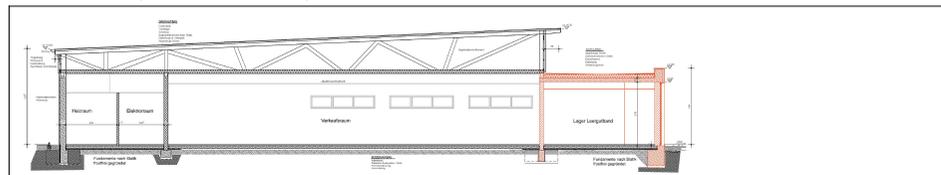
Nordansicht (unmaßstäblich)



Ostansicht (unmaßstäblich)



Schnitt A-A (unmaßstäblich)



Vorhabenbeschreibung

Die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandortes liegt im östlichen Kernstadtbereich der Stadt Bürstadt, nördlich der Nibelungenstraße und der B47. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 4.779 m² und teilt sich in ca. 1.430 m² Gebäudefläche, 2.164 m² Fahrgassen und Stellplätze (60 Stück), sowie ca. 933 m² Grünflächen auf.

Das Gebäude wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Westlich des Grundstücks erfolgt die verkehrstechnische Erschließung über die Forsthausstraße. Parallel zur Forsthausstraße wird ein Radfahrstreifen geführt, welcher aus Gründen der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich des Grundstücks farblich hervorgehoben ist.

Die technische Versorgung des Grundstücks erfolgt über die Forsthausstraße (Strom, Wasser, Telekom). Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation in der Forsthausstraße zugeführt. Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Versickerungsmulden in den Grünflächen um die Parkplatzflächen versickert.

Der Neubau wird in Mauerwerksbauweise erstellt und erhält eine Putzfassade mit betrieberspezifischer Farbgebung sowie großflächige Glas- und Holzelemente mit Vordach im Eingangsbereich. Das Dach des Anbaus wird, wie der Bestandsbau, als flachgeneigtes Putzdach ausgeführt.

Die Gebäudehöhe liegt bei 6,70 m. Auf der Dachfläche wird eine Photovoltaik-Anlage errichtet.

Die befestigte Außenanlage wird in Betonverbundsteingeländer (Stellplätze) und Asphaltbelag (Fahrgassen) ausgeführt. Die grünordnerischen Maßnahmen beschränken sich im Wesentlichen auf den Erhalt und Pflege des Bestandes. Die Grünflächenstruktur setzt sich aus einheimischen Laubbäumen, Sträuchern, Bodendeckern sowie Rasenflächen zusammen.

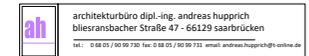
Von der 1.430 m² Bruttogeschossfläche (Geschossfläche) des Gebäudes werden ca. 960 m² als Verkaufsfläche genutzt; die übrigen Flächenanteile entfallen auf Lager-, Funktions- und Nebenflächen. Mit dem etwa 156 m² großen Anbau wird die Verkaufsfläche innerhalb des Marktes vergrößert und dient der Optimierung von Arbeitsprozessen und einer Verbesserung des Einkaufserlebnisses für die Kunden. Eine Vergrößerung der Sortimentenliste findet nicht statt.

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom ... übereinstimmt. Gemäß § 12 Abs. 3 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan vom ... Bestandteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt Ost – 1. Änderung“

Bürstadt, den ...

Die Bürgermeisterin

Konzept erstellt durch:



Stand: 30.11.2023

Plangeber **Stadt Bürstadt**

Projekt Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt Ost – 1. Änderung“

Name	Datum	Maßstab	ohne Maßstab	Planstand
Bearbeitet	27.05.2024	Blattgröße	A0	Entwurf
Geszeichnet	27.05.2024	Projekt-Nr.	PK24-0062	

Büro: Büchelstraße 22, 66129 Saarbrücken, 11027 Saarbrücken
 Tel: +49 631 3242-0, Fax: +49 631 288775-0
 Fax: +49 631 3242-59, Fax: +49 631 288775-29
 E-Mail: info@fir-imb.de, fir@fir-imb.de

FIR **IMB**
 Fachbüro für Projektmanagement, Architektur, Planung und Baubetrieb
 www.fir-imb.de



Stadt Bürstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt Ost – 1. Änderung“



Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 13.05.2024

Zeichenerklärung

- 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.4 Sonstiges Sondergebiet, hier: "Großflächiger Einzelhandel der wohnungsnahen Grundversorgung"
 - SO 1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5 Baugrenze
6. Verkehrsflächen
(9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 6.4 Einfahrtbereich
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.2 Erhaltung: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Stellplätze
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	GRZ 0,5	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
O	10,0 m ü. NHN	Bauweise o = offen	Maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull
GF	VK max. 1.430 m ²	Geschossfläche in m ² (GF)	Maximale Verkaufsfäche in m ² (VK max.)

Übersichtskarte



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Auftraggeber

Stadt Bürstadt



Projekt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt Ost – 1. Änderung“

Bearbeitet	Name	Datum	Maßstab	1:1.000	Planstand
Chr, Se		27.05.2024	Blattgröße	A2	Entwurf
Gezeichnet	dre	27.05.2024	Projekt-Nr.	PK24-006	



Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-k1@firu-mbh.de

Berliner Straße 10
13187 Berlin
Tel: +49 30 288775-0
Fax: +49 30 288775-29
firu-berlin@firu-mbh.de

www.firu-mbh.de

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in der Fassung vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (GVBl. S. 584, 586)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. 548) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

- | | | |
|-----------|--|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m. |
| 1.1 | <u>Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel der wohnungsnahen Grundversorgung“</u> | § 11 Abs. 3 S.1 Nr.2
BauNVO |
| 1.1.1 | Das in der Planzeichnung ausgewiesene sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel der wohnungsnahen Grundversorgung“ festgesetzt und dient der wohnungsnahen Grundversorgung. | |
| 1.1.2 | Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche (VKmax) von 960 m ² . Die maximale Geschossfläche (GF) wird auf 1.430 m ² begrenzt. | |

Es sind ausschließlich folgende Sortimente im Sinne der Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung zulässig:

- Getränke, Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- Back-, Fleisch- und Wurstwaren,
- Reform- und Apothekenwaren,
- Sanitäts- und Orthopädiewaren,
- Schnittblumen,
- Zeitungen, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren,
- Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika,
- Tiernahrung,
- Haushaltswaren.

Abweichend von dem im Juli 2022 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt (Stand: 06.09.2022) und der dabei erfolgten Festlegung der Sortimente (Sortimenteliste Bürstadt) bleiben die bisherigen zentrenrelevanten Sortimente weiterhin zulässig.

Definition der Verkaufsfläche:

Verkaufsfläche (VK) ist die Fläche der gesamten Verkaufsstätte, die der Kunde nach Durchqueren des Eingangsbereiches betreten kann und die der Förderung des Verkaufsvorgangs dient. Zur Verkaufsfläche gehört auch die Fläche außerhalb der Verkaufsstätte (Außenverkaufsfläche), auf der Verkaufsgegenstände ausgestellt und angeboten werden. Ausgenommen sind die Sanitärbereiche und Bereiche für gastronomische Angebote.

-
- | | | |
|-----------|--|--|
| 2. | Maß der baulichen Nutzung
Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird im Vorhabengebiet die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. | § 9 Abs. 1 Nr.1
BauGB i.V.m. |
| 2.1 | <u>Grundflächenzahl GRZ</u> | § 16 Abs. 2 Nr.1
BauNVO |
| 2.2.1 | Für das Plangebiet wird gemäß Planeinschrieb eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zuwegungen sowie sonstige Verkehrsflächen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Lager- und Freiflächen bis einer GRZ von 0,8 überschritten werden. | § 19 BauNVO |
| 2.2 | <u>Geschossfläche</u>

Für das Plangebiet wird gemäß Planeinschrieb eine maximale Geschossfläche von 1.430m ² festgesetzt. | § 20 BauNVO |
| 2.3 | <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> | § 16 Abs. 2 Nr. 4
BauNVO |
| 2.3.1 | Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt. | |
| 2.3.2 | Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bei Flachdächern entspricht dem Maß der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika). | § 18 Abs. 1 BauNVO |
| 2.3.3 | Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. | § 18 Abs. 1 BauNVO |
| 2.3.4 | Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) für notwendige technische Bauteile (z. B. Klimaanlage, Rauchgasventilatoren, Photovoltaikanlagen, etc.) um bis zu 2,5 m überschritten werden. | § 18 Abs. 2 BauNVO |
| 3. | Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB i.V.m. |
| 3.1 | Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. | § 22 Abs. 1 BauNVO |
| 4. | Überbaubare Grundstücksfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB i.V.m. |

-
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Laderampen, Treppenanlagen mit der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Stützmauern zum Abfangen von Geländeversprüngen, Brücken und Oberflächenbefestigungen (z.B. Asphalt- oder Pflasterbeläge, Zuwegungen/Zufahrten, Hofflächen) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 23 Abs. 1 - 5 BauNVO
- 5. Flächen für Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m
- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze „St“ gemäß Planzeichnung zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 6. Flächen für Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m
- 6.1 Nebenanlagen sind innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. § 14 Abs. 1 S. 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO
- 6.2 Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig. § 14 Abs. 1 S.3 BauNVO
- 7. Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
- 7.1 Verkehrliche Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten sowie der entsprechende Anschluss an die umgebenden Verkehrsflächen sind durch zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung bestimmt.
- 7.2 Die verkehrlich abgegrenzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind durch Festsetzung der entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung lagemäßig bestimmt.
- 7.3 Betriebszugehörige Verkehrsflächen für An- und Ablieferverkehre sind grundsätzlich im Plangebiet zulässig.
- 8. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- 8.1 Flächen für Versorgungsanlagen die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

-
- 9.1 Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind nur innerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsfläche zulässig.
- 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 10.1 Außenbeleuchtung
Im Plangebiet sind nur „insektenfreundliche“ Außenbeleuchtungen mit einem UV-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 540 nm (Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.
- 11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltung** § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 11.1 Anpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a
Für Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze, z. B. gemäß nachfolgender Artenliste, zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Hybridpappeln ist unzulässig.
- 11.2 Außenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die Außenanlagen sind zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen in mindestens 1 m Breite ebenerdig anzulegen.
- 11.3 Erhalt von Bestandsgrün und Pflanzungen § 9 Abs. Nr. 25b BauGB
Standortgerechte und heimische Gehölzbestände innerhalb der öffentlichen Grünfläche und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen.
- 12. Artenliste**

12.1 Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Salix aetaria-aurita	Ohr-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

12.2 Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

13. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB

13.1 Aufgeständerte Solaranlagen sind im gesamten Plangebiet bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m gemessen von der Oberkante Dachhaut zulässig und bestmöglich auf nutzbaren Dachflächen zu realisieren. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) im gesamten Plangebiet nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig. Die geeigneten Dachflächen sind bestmöglich auszunutzen.

13.2 Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.

- 13.3 Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsbauteile zulässig.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. Hessischer Bauordnung (HBO) - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

- | | | |
|----------|---|-----------------------------|
| 1 | Werbeanlagen | § 91 Abs.1 Nr. 1 HBO |
| 1.1 | Werbeanlagen dürfen beleuchtet werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind ebenfalls zulässig. Nicht zugelassen sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften. | |
| 1.2 | Innerhalb des Plangebietes sind freistehende Werbeanlagen zulässig, diese dürfen eine maximale Höhe von 10,00 m nicht überschreiten. | |
| 1.3 | Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von (Werbe-) Pylonen zulässig. | |
| 2 | Dachform | § 91 Abs.1 Nr. 1 HBO |
| 2.1 | Im Plangebiet sind Flachdächer sowie Satteldächer zulässig. Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer als Sonderformen eines Satteldaches sind ebenfalls zulässig. | |
| 3 | Fassadengestaltung | § 91 Abs.1 Nr. 1 HBO |
| 3.1 | Für die Dacheindeckung sowie Fassadenverkleidung sind ausschließlich nicht glänzende, nicht spiegelnde Werkstoffe zulässig. | |
| 4 | Einfriedungen | § 91 Abs.1 Nr. 3 HBO |
| 4.1 | Als Einfriedung zu benachbarten Grundstücksgrenzen sind nur Zäune (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis zu einer Endbauhöhe von 1,50 m über dem jeweils anstehenden Gelände zulässig; auf der Ost- und Südseite bis 2,50 m, Zulässige Zäune müssen einen Bodenabstand von 10 cm einhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. Bei der Anlage von Einfriedungen sind die gültigen Grenzabstände des Nachbarrechtsgesetz Hessen zu landwirtschaftlich genutzten Flurstücken zu beachten. | |
| 4.2 | Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gebüscharten (vgl. v.g. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig. Bei Anlage von Hecken sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Hessen zu beachten. | |
| 4.3 | Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge vorzugsweise wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kies, Öko-Pflaster etc.). | |

D Hinweise

1.1 [wird im weiteren Verfahren ergänzt]



Stadt Bürstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

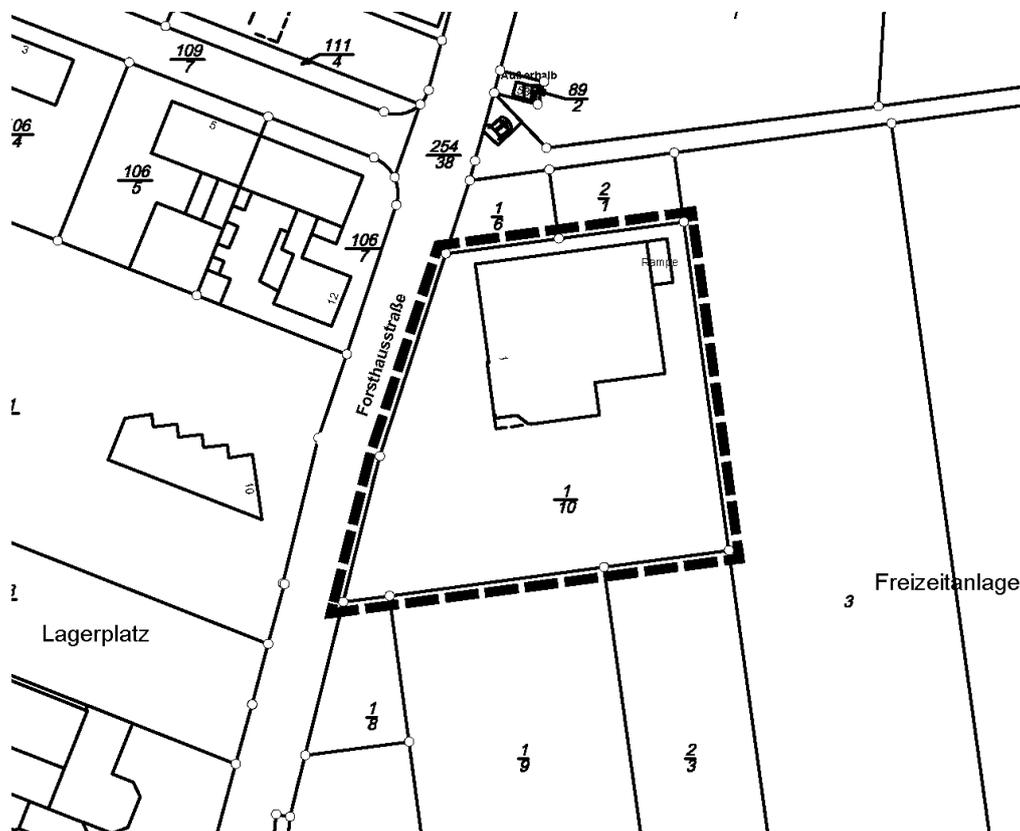
„Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt-Ost“

1. Änderung

Begründung

Fassung: Vorentwurf

Stand: 03.06.2024



Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Inhaltsverzeichnis

I	VERFAHRENSVERMERKE	3
1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	3
2	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	3
3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	3
4	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	3
5	Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).....	4
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen	5
1.1	Planungsanlass/ -ziele und Erfordernis	5
1.2	Städtebauliche Konzeption/Vorhabenbeschrieb	6
2	Plangebiet	
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich / Vorhandene Nutzungen	7
3	Planerische Vorgaben.....	9
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	9
3.1.1	Landesentwicklungsplan	9
3.1.2	Regionalplan Südhessen (RPS)	10
3.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	14
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	16
3.4	Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bürstadt	17
3.5	Städterbauliche Ziele des Einzelhandelskonzeptes und Empfehlungen zur Bauleitplanung in Bürstadt.....	21
4	Planinhalte	
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung	23
4.3	Bauweise.....	23
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	23
4.5	Flächen für Stellplätze	23
4.6	Flächen für Nebenanlagen.....	23
4.7	Verkehrsflächen.....	24
4.8	Flächen für Versorgungsanlagen	24
4.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	24
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24

4.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	24
4.12	Artenvorschlagsliste	24
4.13	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	25
4.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
5	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	25
5.1	Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich	25
5.1.1	Sortimentsstruktur des Vorhabens	25
5.1.2	Auswirkungen Erweiterungsvorhaben Netto Lebensmittelmarkt / Vereinbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	26
5.2	Belange der Erschließung	27
5.3	Belange von Klima und Luft	27
5.4	Belange des Artenschutzes.....	28
5.5	Belange von Naturschutz und Landschaft	28
5.6	Abwasserentsorgung und Entwässerung	28
III	ANLAGEN	29

I VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in seiner Sitzung am __.__.2023 die Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt Ost“ bzw. die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt Ost, 1. Änderung“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in seiner Sitzung am __.__.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am __.__.2024 gewürdigt.

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in seiner Sitzung am __.__.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom __.__.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum __.__.2024 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am __.__.2024 gewürdigt.

4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in seiner Sitzung am __.__.2024 den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt Ost, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

5 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt Ost, 1. Änderung“ als Satzung wurde am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass/ -ziele und Erfordernis

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen der Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG am Standort Birstadt Ost den bestehenden Markt auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 960 m² zu erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vordergründig nachfolgende Ziele verfolgt:

- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet i.S.v. § 11 BauNVO zur Erweiterung der Verkehrsfläche eines Nettomarktes mit einem eindeutigen Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Birstadt
- Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung sowie Nichtbeeinträchtigung einzelhandelsrelevanter Ge- und Verbote (Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) gemäß des EHK Birstadt
- Modernisierung und Qualitätssicherung des Marktstandortes sowie Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Birstadt Ost
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen sowie zugleich einer entsprechenden Stärkung der Stadt Birstadt als Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort sowie als Mittelzentrum, in der Metropolregion Rhein-Neckar

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist notwendig, um die angestrebten Verkaufsflächenerweiterung zum Erreichen der betrieblichen Qualitätsstandards am bestehenden Standort zu ermöglichen. Die Planung umfasst eine Umstrukturierung der bestehenden Verkehrsfläche, jedoch keine grundlegende Änderung des Angebotskonzeptes zum standardisierten Sortiment. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Birstadt Ost, 1. Änderung“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB daher die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte geringfügige betriebliche Erweiterung geschaffen werden.

Für den Bereich der beabsichtigten Bebauung existiert derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Birstadt Ost“ (2011) – der für zugrundeliegenden Geltungsbereich einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vorsieht. Die Umsetzung des Vorhabens bedarf jedoch einer entsprechenden Änderung, welche die bauliche Realisierung auf Basis des bestehenden festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO ermöglicht. Da sich mit der verfolgten Planung keine Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt, bedarf es keiner Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Birstadt.

1.2 Städtebauliche Konzeption/Vorhabenbescrieb

Das dem Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt Ost zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des bisherigen Discounters auf insgesamt 960 m² Verkaufsfläche sowie 1.430 m² Geschossfläche vor. Die Sortimentsstruktur hat den eindeutigen Schwerpunkt im Bereich der Grundversorgung und damit der nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Derzeit umfasst der bestehende Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von 800m² inklusive 50m² Backshop. Durch die Lage im Stadtgefüge gewährleistet der Markt die Grundversorgung großer Teile des Stadtgebietes, sowie insbesondere des Nordöstlichen Teils der Kernstadt.

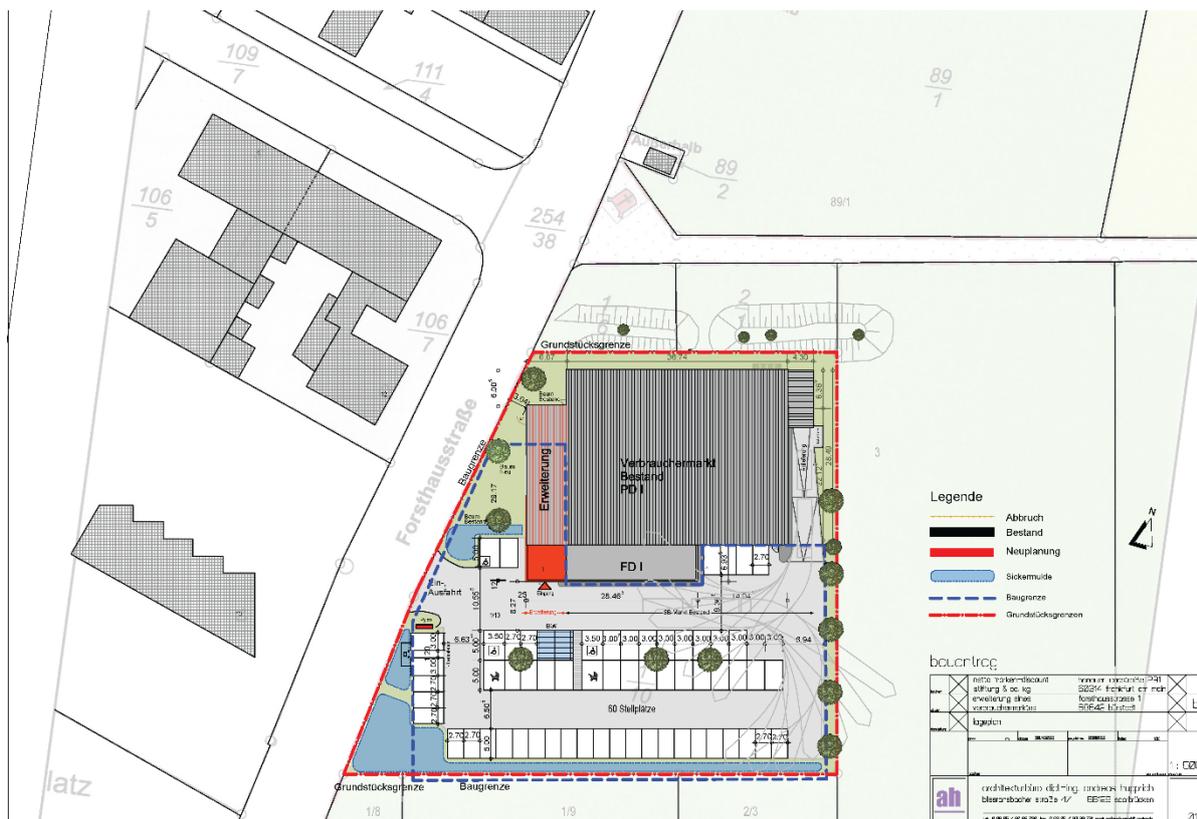


Abbildung 1: Lageplan Nettomarkt mit baulicher Erweiterung (unmaßstäblich)

Quelle: Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG, Stand 10/2023

Die Erschließung erfolgt nach wie vor über die Forsthausstraße, sodass entsprechend vorgesehene Stellplatzanlagen unmittelbar anfahrbar sind. Die Eingangssituation des Marktes ist nach Südwesten zu den vorgelagerten Stellplatzflächen ausgerichtet. Die bauliche Erweiterung ist auf der Westseite des Bestandsgebäudes vorgesehen und umfasst auch einen neuen Eingangsbereich. Durch die bauliche Erweiterung verringert sich die bestehende Grünfläche.

Darüber hinaus lassen sich für den Planstandort nachfolgende Standortfaktoren definieren:

- Verkehrsgünstige Lage mit einer guten Erreichbarkeit über die B 47

- Fußläufige ÖPNV-Anbindung zum Haltepunkt Brüningsstraße in der Nibelungenstraße (in Entfernung von 300m) ist vorhanden, auch eine Anbindung zur Kernstadt über das bestehende Fuß- und Radwegenetz ist vorhanden
- Ausreichend großer Flächenzuschnitt in ebenerdiger Lage mit guter Erreichbarkeit

Die Erweiterung sieht einen 156 m² großen Anbau im Westen des 4.779 m² großen Grundstücks vor und dient der Vergrößerung der Gang- bzw. der Verkehrsfläche innerhalb des Marktes, wodurch eine Optimierung von Arbeitsprozessen sowie eine Verbesserung des Einkaufserlebnisses realisiert wird. Sonstige Grundstücksflächen entfallen auf Flächenanteile für Fahrgassen und Stellplätze mit 2.164 m² sowie Grünflächen mit 933 m².

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich / Vorhandene Nutzungen



Abbildung 2: Lage des Planstandorts im Luftbild (unmaßstäblich)

Quelle: Amt für Bodenmanagement in Heppenheim, geändert

Das Plangebiet befindet in einer Ortrandlage des östlichen Kernstadtbereiches der Stadt Bürstadt und bietet zugleich eine autokundenorientierte Lage zur B47 über die Forsthausstraße und Nibelungen-

straße. Die B47 erlaubt Vernetzung zwischen Worms und Lorsch sowie weiterführend eine überregionale Anbindung. Das Plangebiet umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 0,48 ha und wird derzeit gewerblich genutzt und soll entsprechend der vorliegenden Baurechtschaffung die Erweiterung der einzelhandelsbezogenen Nutzung ermöglichen.

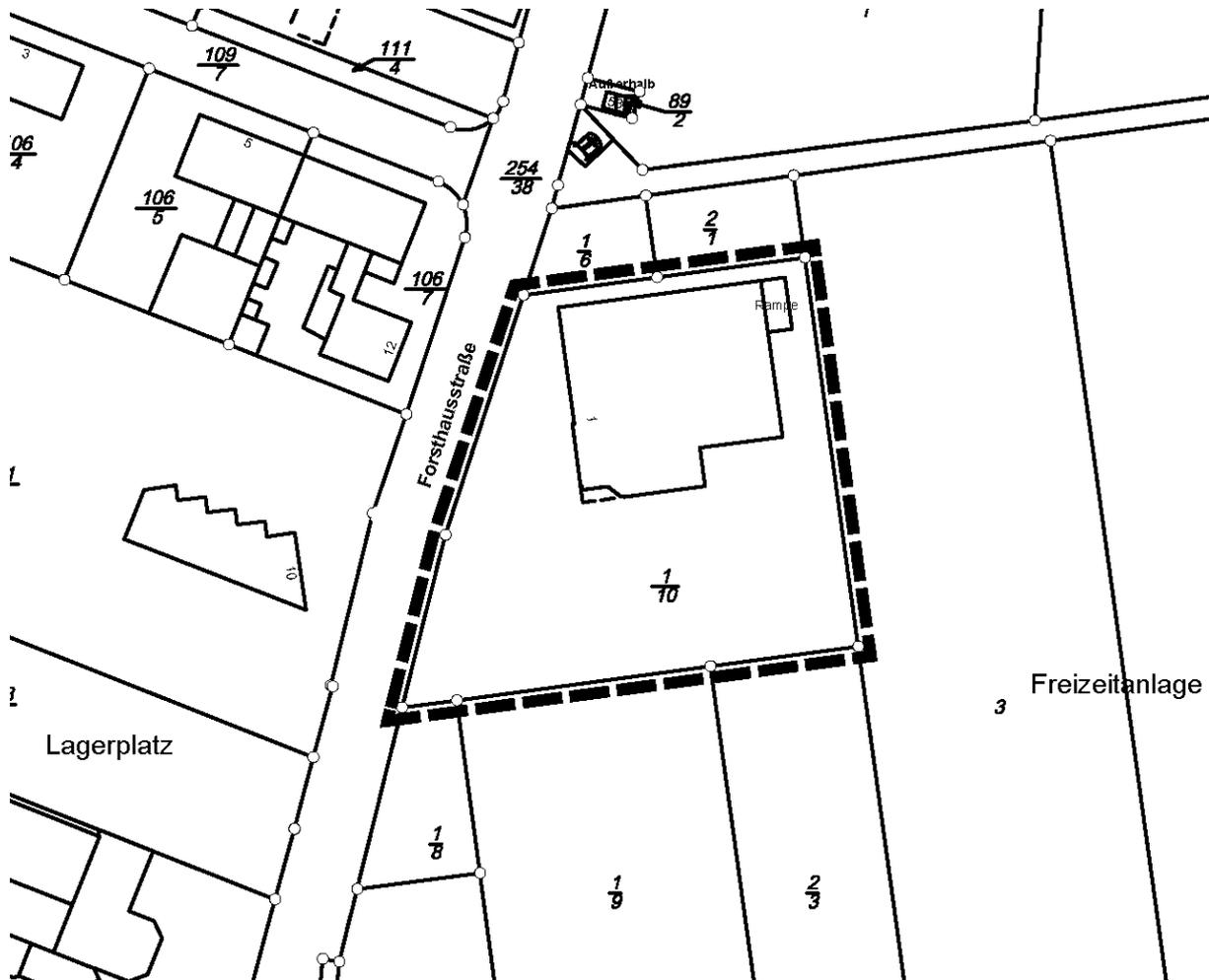


Abbildung 3: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt Ost“, 1. Änderung

Betroffen von der Änderung ist das Flurstück 1/10.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen aus dem Jahr 2020 festgelegt.

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Bürstadt übernimmt im zentrale-Orte-System des LEP Hessen zusammen mit den Städten Lorsch und Lampertheim die Funktion eines kooperierendes Mittelzentrum im verdichteten Raum (V II MZ in Kooperation im Verdichtungsraum) ein. Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800m² Verkaufsfläche des Vorhabens), ist auf Basis der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde sowie in Umlandgemeinden durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Im Wesentlichen sind damit die Vorgaben der BauNVO sowie des LEP Hessen zu prüfen. Bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte gelten demnach folgende Prüfkriterien (Mindestanforderungen):

„(Z) Zentralitätsgebot:

- *Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.*
- *Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen. 6-1 (Z), 4. LEP-Änderung*

(G) Kongruenzgebot:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden. 6-2 (g), 4. LEP-Änderung

(Z) Integrationsgebot:

— *Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind (z. B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.*

— *Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m², zu begrenzen.*

— *Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen. 6-3 (Z), 4. LEP-Änderung*

(Z) Beeinträchtungsverbot:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen. 6-4 (Z), 4. LEP-Änderung

(Z) Herstellerdirektverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) sind nur in Oberzentren in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. 6-5 (Z), 4. LEP-Änderung“

3.1.2 Regionalplan Südhessen (RPS)

Das Plangebiet wird sowohl über den Regionalplan Südhessen als auch über den länderübergreifenden Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar raumordnerischer erfasst. Der Regionalplan Südhessen, Teilkarte 3 aus dem Jahr 2010 weist am Planstandort das Vorranggebiet „Siedlung“ (Bestand) aus, diese schließt sich östlich an das Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ an. Im Westen hin zum freien Landschaftsraum, grenzt das Plangebiet an die sich überdeckenden Vorranggebiete „Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“ sowie an ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und ein „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Der einheitliche Flächennutzungsplan stellt den Bereich ergänzend als „Vorbehaltsgebiet für den vorsorgenden Hochwasserschutz“ dar.

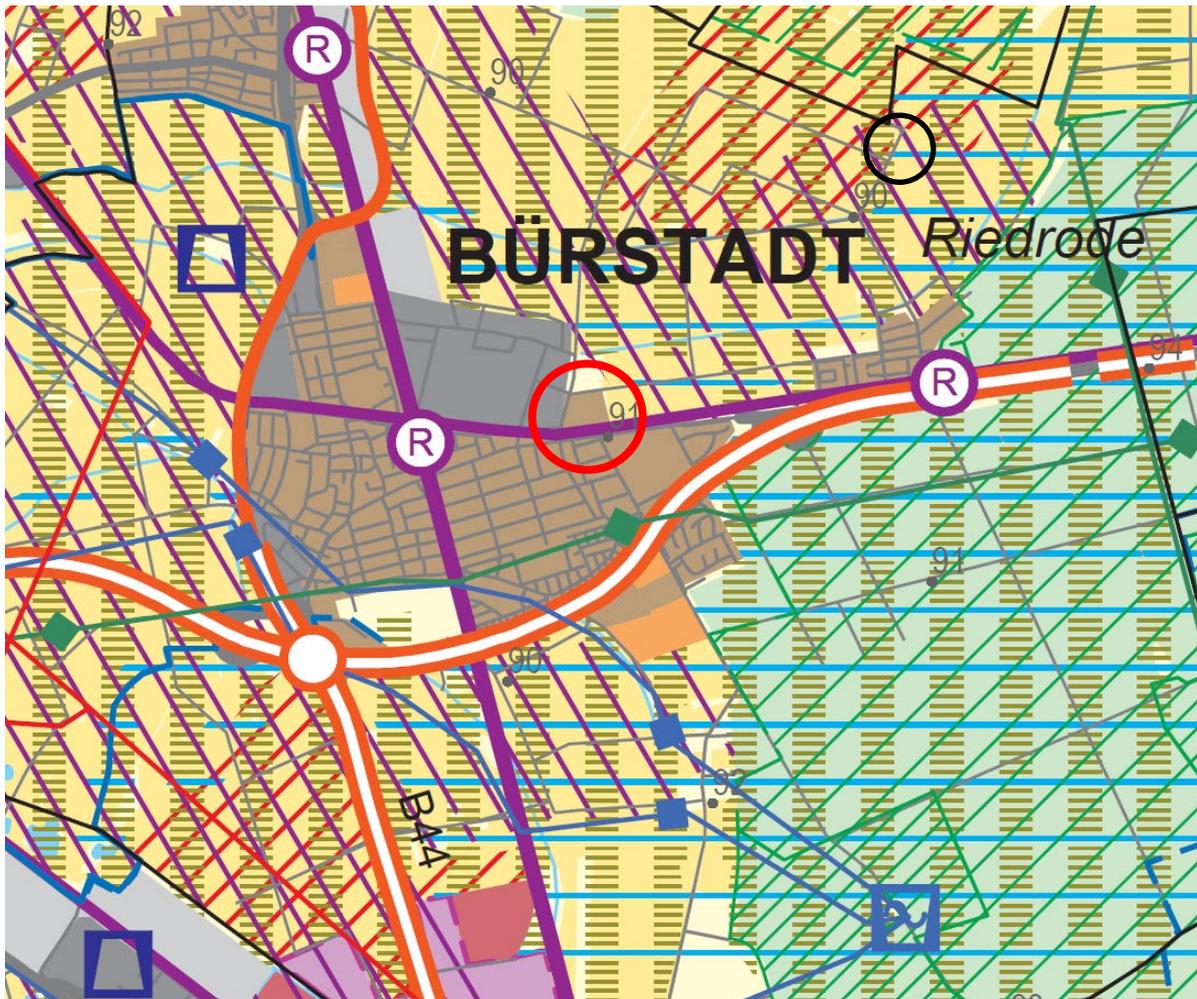


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen, Teilkarte 3 (unmaßstäblich)

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, abgerufen unter: <https://rp-darmstadt.hessen.de/infrastruktur-und-wirtschaft/regionalplanung/regionalplan-suedhessen/regionalplan-suedhessen-regionaler-flaechennutzungsplan>

Zudem trifft der Regionalplan in Kapitel 3.4.3 (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) folgende relevante Aussagen:

„G3.4.3-1 Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Z3.4.3-2 Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren)

zulässig. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren. Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.

Z3.4.3-3 In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten (auch für Industrie- und Gewerbegebiete unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha) und für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen beziehungsweise zu den in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen führen.

Z3.4.3-4 Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten [...] sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5 gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.

Z3.4.3-5 Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten [...] sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in Abbildung 5 dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken. Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.

Z3.4.3-6 Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC, DesignerOutlet-Center - DOC) sind überregional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Oberzentren zulässig. Dies gilt auch für Betriebsformen von Hersteller-Direktverkaufszentren in Kombination mit Freizeit-, Kultur-, Sport- oder sonstigen Veranstaltungseinrichtungen.

Z3.4.3-7 Die landseitige Einzelhandelsnutzung am Flughafen Frankfurt Main muss sich an der Nachfrage aus der Verkehrsfunktion des Flughafens und einer arbeitsplatznahen Versorgung der dort Beschäftigten orientieren.

G3.4.3-8 Bei strittigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit regionaler oder überregionaler Bedeutung soll - vor der Beantwortung einer landesplanerischen Anfrage, der Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen nach Hessischem Landesplanungsgesetz (HLPG) oder eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans - ein informelles Verfahren von der Oberen Landesplanungsbehörde und - im Ballungsraum - des Planungsverbandes unter Einbeziehung der betroffenen Städte und Gemeinden durchgeführt werden.

G3.4.3-9 Zur Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben wird den Städten und Gemeinden empfohlen, Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, soweit erforderlich, an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen und Einzelhandel in diesen Gebieten auszuschließen. Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und zur Standortentwicklung für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung sollen die Städte und Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung abgestimmt sind.“

Sortimentsliste: Die regionale Sortimentsliste unterscheidet einerseits in zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente, wobei erste nochmal zwischen Sortimente der Grund- und Nahversorgung sowie Mittel- und langfristigen Bedarf unterscheidet.

Aufgrund der nach dem Regionalplan möglichen Abweichung kommunaler Sortimentslisten, in Abstimmung mit der Regionalversammlung Südhessen, können Zooartikel, Tiernahrung, Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör, Waffen- und Jagdbedarf im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden, wie es in Bürstadt somit auch zulässigerweise erfolgt ist. Grill- und Grillzubehör, lebende Tiere, Sportgroßgeräte inkl. Zubehör, Motorradzubehör und -bekleidung, Autozubehör, Reifen, Kindersitze, Land- und Gartenmaschinen, Rasenmäher werden hingegen in der regionalen Sortimentsliste nicht entsprechend aufgeführt. Aus regionalplanerischer Sicht sind alle dort nicht gelisteten Sortimente und solche, die sich nicht eindeutig den genannten Sortimenten zuzuordnen sind, als nicht zentrenrelevant anzusehen.

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel • Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf • Schnittblumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitätswaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -gefäße • Rollläden, Markisen • Werkzeuge

Abbildung 5: regionale Sortimenteliste Südhessen

Quelle: Regionalversammlung Südhessen / Regierungspräsidium Darmstadt, Stand: 2020

3.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt weist für das Plangebiet eine Sondergebiet Einzelhandel aus und ist damit kongruent mit der vorliegenden Planung. Dementsprechend bedarf es keiner parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Das Entwicklungsgebot wird eingehalten.



Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bürstadt (unmaßstäblich)

Quelle: Kreis Bergstraße, abgerufen unter: <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de/EXTERN/synserver?project=Buerger-GIS&client=flexis>

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der seit 2011 bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt-Ost“ sieht für das vorliegende Plangebiet eine gewerbliche Entwicklung für einen Einzelhandelsbetriebe vor. Mit der vorgesehenen baulichen Erweiterung bedarf es einer Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit einer Änderung des Bebauungsplans.

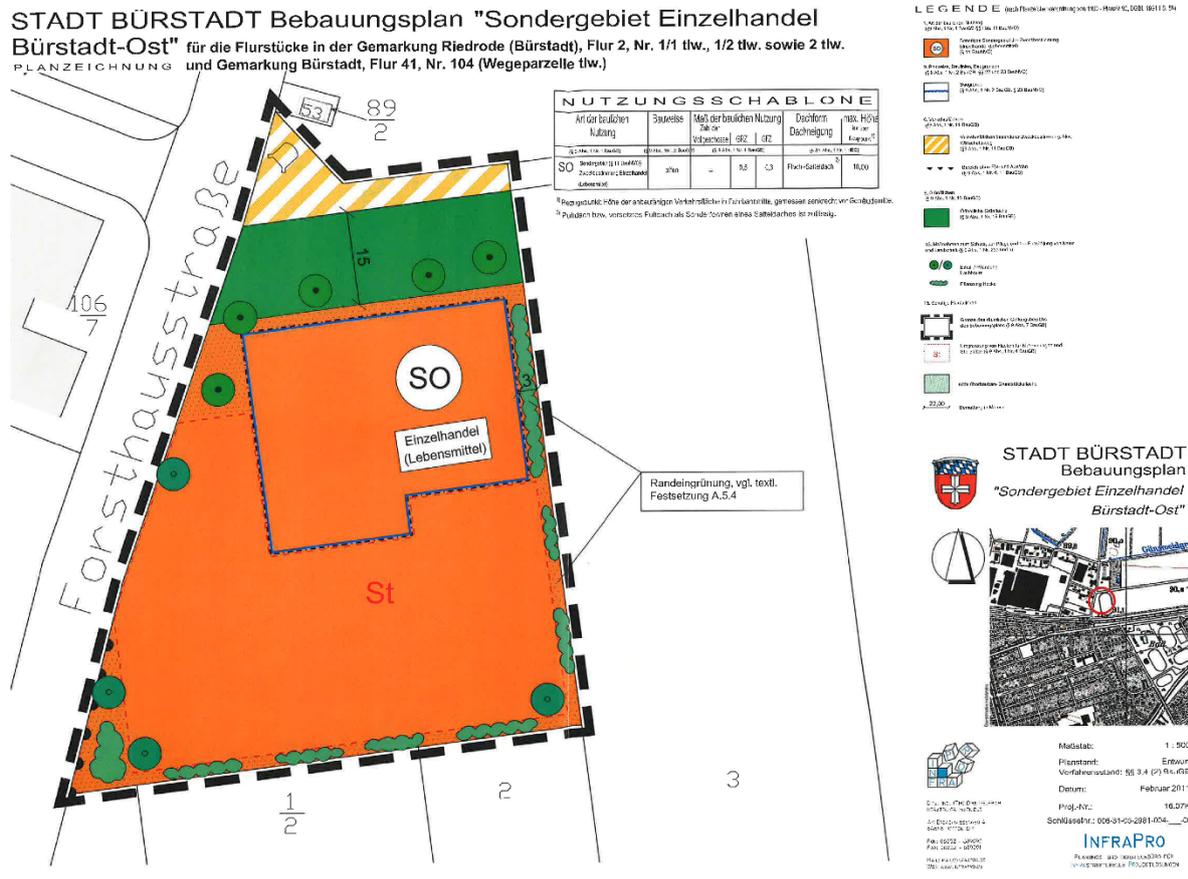


Abbildung 7: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt-Ost“ (unmaßstäblich)

Quelle: Stadt Bürstadt.

3.4 Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bürstadt

Im den Jahren 2020 und 2022 hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) das Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt fortgeschrieben. Zudem wurde zur planungsrechtlichen Umsetzung für die Stadt Bürstadt auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes ein Umsetzungskonzept ausformuliert. Die Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept sind darin konsequent aufgegriffen und um die notwendigen planungsrechtlichen Instrumente der Einzelhandelssteuerung ergänzt. Die Sortimentsliste der Stadt Bürstadt sieht demnach folgende Zuordnung der für das vorliegende Vorhaben relevanten Sortimente vor:

Zentrenrelevante Sortimente	Nichtzentrenrelevante Sortimente
Innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere ▪ Möbel, Matratzen / Bettwaren, Gartenmöbel ▪ Küchenmöbel und -einrichtungen (einschließlich Einbaugeräte, Herde) ▪ Baustoffe, Bauelemente, Holz, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Badeinrichtung und -zubehör, Rollläden, Gitter, Rolllös, Markisen ▪ Tapeten, Farben, Lacke und Zubehör ▪ Teppiche, Teppichboden, Bodenbeläge ▪ Elektroinstallationsbedarf, Gebäude- und Sicherheitstechnik, Messtechnik, Antennen / Satellitenanlagen ▪ Gartenbedarf, Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf / Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Zäune, Gartendekoration (großteilig) ▪ Campingartikel, Grills und Grillzubehör ▪ Fahrräder, Elektrofahrräder, E-Scooter, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) ▪ Sportgroßgeräte inkl. Zubehör (Reitsport, Hundesport, Angelsport, Fitness, Tauch- und Wassersport), Waffen- und Jagdbedarf, Boote und Zubehör ▪ Motorradzubehör und -bekleidung ▪ Autozubehör, Reifen, Kindersitze, Land- und Gartenmaschinen, Rasenmäher ▪ Öfen, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parfümerie ▪ Apothekenwaren ▪ Sanitäts- und Orthopädiewaren ▪ Schnittblumen, Topfpflanzen ▪ Bücher ▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelartikel ▪ Spielwaren, Baby- und Kinderartikel ▪ Oberbekleidung, Wäsche ▪ Schuhe, Lederwaren, modische Accessoires (inkl. Handtaschen, Reisegepäck, Rucksäcke, Schirme, Pflegezubehör) ▪ Sportartikel und -bekleidung ▪ Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video), Computer, Kommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Fotobedarf ▪ Elektrokleingeräte, Kaffeeautomaten ▪ Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel ▪ Antiquitäten / Kunsthandel, Bilder / Rahmen, Sammlerbedarf (Antiquariat, Philatelie, Numismatik) ▪ Haus- und Heimtextilien, Gardinen und -Zubehör, Handarbeitsbedarf (Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Nähmaschinen) ▪ Beleuchtungskörper, Lampen ▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Musikinstrumente, Musikalien 	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren, E-Zigaretten) ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) ▪ Zeitungen, Zeitschriften 	

Abbildung 8: Sortimentskonzept der Stadt Bürstadt 2020 (GMA-Vorschlag)

Quelle: GMA, Einzelhandelskonzept Bürstadt, Stand: 2022.

Das Sortimentskonzept der Stadt Bürstadt „Bürstädter Liste 2020“ ist der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bürstadt zu entnehmen und hat steuerungswirksamen Charakter.

Im Bereich Zooartikel, Tiernahrung, Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör, Waffen- und Jagdbedarf ist nach gutachterlicher Einschätzung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes eine Zuordnung diese Sortimente aus Gründen der Angebotsstruktur, Nachfragestruktur, Platzbedarfe und Attraktivität

tät zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten vertretbar. Abweichend von regionalplanerischer Zuordnung ordnet das EHK die Sortimente Schnittblumen, Pharmazeutika (Apothekenwaren), Schreibwaren, Schulbedarf, Haushaltswaren den innenstadtrelevanten Sortimenten zu.

Das Vorhaben berührt neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Getränke, Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Back-, Fleisch- und Wurstwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika auch innenstadtrelevante Sortimente wie Reform- und Apothekenwaren, Sanitäts- und Orthopädiewaren, Schnittblumen, Papier- und Schreibwaren, Haushaltswaren.

Die räumliche Einzelhandelsstrategie ergibt sich im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes über die Grundsätze der Einzelhandelssteuerung. Diese sehen mit Relevanz gemäß städtebaulicher Zielsetzung zur Einzelhandelsstruktur in Bürstadt für das vorliegende Vorhaben vor:

„1. Langfristiger Erhalt und gezielte Ergänzung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Gesamtstadt Bürstadt

2. Schutz, Stärkung und strategische Weiterentwicklung der Innenstadt als übergeordneter, attraktiver und multifunktionaler Einkaufs-, Versorgungs- und Wohnstandort

3. Schutz und Stärkung einer leistungsfähigen verbrauchernahen Grundversorgung

-Erhalt / Modernisierung der etablierten, wohnortnahen Nahversorgungsstandorte

-Vermeidung von Autoverkehr durch bevorzugte Entwicklung von wohnortnahen und mit dem ÖPNV erreichbaren Standorten

4. Gewähr des sparsamen Umgangs mit Flächenressourcen als Basis künftiger Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe, Wohnen, Freizeit und Natur sowie als Grundlage einer nachhaltigen und Klimaschutz-berücksichtigenden Stadtentwicklung.“

Die räumliche Steuerung des Einzelhandels wird über das zweistufige Standortkonzept sichergestellt. Durch die Ausweisung der Innenstadt als „zentralen Versorgungsbereich“ sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in diesem Standortbereich konzentriert werden. Dieser Bereich ist in seiner Struktur zu sichern und bezüglich der Angebotsstruktur, des Städtebaus, der Nutzungsvielfalt und der Immobiliensituation weiterzuentwickeln. Bestehende Lebensmittelmärkte werden als „Nahversorgungsstandorte“ ausgewiesen und so in ihrer Funktion als zukunftsfähige Träger der quartiersnahen Grundversorgung gestärkt.

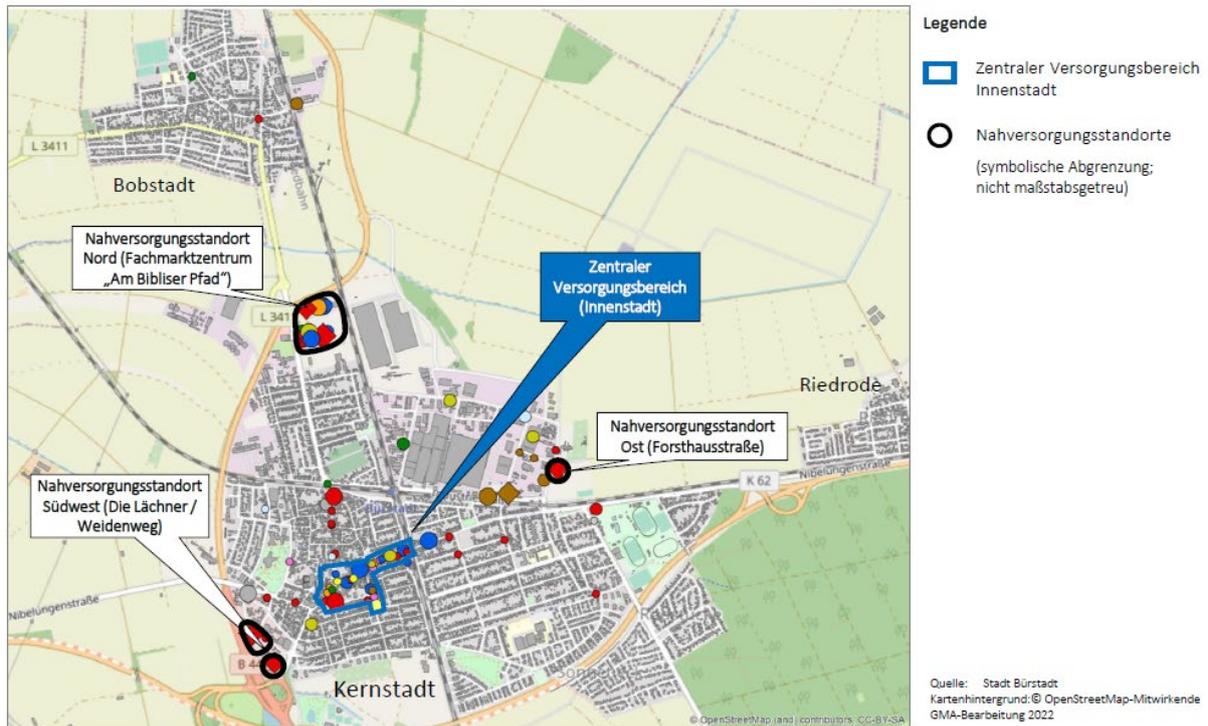


Abbildung 9: Übersicht Standortkonzept Bürstadt 2022

Quelle: GMA, Einzelhandelskonzept Bürstadt, Stand: 2022.

Das Standortkonzept der Stadt Bürstadt stuft den Planstandort Lebensmitteldiscounter Netto mit integriertem Backshop als „Nahversorgungsstandort“ ein. Dieser übernimmt als Nahversorgungsstandort Ost (Forsthausstraße) damit die Funktion der Grundversorgung. Er ist somit kein vorrangiger Standort für innenstadtrelevante Sortimente.

„Durch den Lebensmittelmarkt wird die Nahversorgungsfunktion für die östliche Kernstadt bzw. für Riedrode im ausreichenden Maße bedient. Deshalb sollten am Standort keine Ansiedlungen von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben erfolgen. Da es sich um einen strukturprägenden Nahversorgungsstandort handelt, kommen aber für den dortigen Lebensmittelmarkt bestandserhaltende Maßnahmen wie eine Modernisierung und moderate Flächenerweiterung in Betracht, sofern hiervon keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt oder andere Nahversorgungsstandorte ausgehen.“

3.5 Städterbauliche Ziele des Einzelhandelskonzeptes und Empfehlungen zur Bauleitplanung in Bürstadt

Im Jahr 2008 wurde Bürstadt in landeseigene Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgenommen, worauf aufbauend ein Integrierte Handlungskonzept erarbeitet wurde. Ein zentraler Ansatz des integrierten Handlungskonzeptes ist die Stärkung der mittelzentralen Funktion von Bürstadt: „Wesentliche Zielsetzungen sind die Festigung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Bürstadt sowie eine Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt als Einzelhandelsplatz.“

Zum Erreichen der städtebaulichen Ziele und zur Sicherung des Einzelhandelskonzeptes sollen die bestehenden und zukünftigen Bebauungspläne angepasst werden. Maßgebend ist die Bürstädter Sortimenteliste von 2022. Es ist auf eine einheitliche Verwendung der Festsetzungen sowie auf Anwendung der Randsortimentsregel sowie auf eine einheitliche Verkaufsflächen-Definition zu achten.

Für das Plangebiet wird die Nutzung als Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter einschließlich evtl. Backshop oder Café mit max. 1.200 m² VK, davon max. 960 m² Nahrungs- und Genussmittel, max. 120 m² VK Nonfood-II-Sortimente empfohlen. Im Nonfood-II-Sortiment wird weitergehend die Begrenzung auf max. 20 m² VK für Schreibwaren, Zeitschriften und Haushaltswaren bzw. auf max. 40 m² VK für Spielwaren, Textilien, Schuhe, Elektrowaren, Geschenk- und Dekorationsartikel getroffen.

Da mit dem Vorhaben lediglich die Vergrößerung der Verkehrs- und Gangfläche und damit eine Modernisierung des Standortes geplant ist, wird abweichend von den Empfehlungen keine Anpassung der zulässigen Sortimente vorgenommen.

4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel der wohnungsnahen Grundversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zugleich regeln die getroffenen Festsetzungen die zulässigen Sortimente sowie Verkaufsfläche. Letztere wird mit einer VKmax von 960 m² festgesetzt. Die festgesetzte Verkaufsfläche resultiert hierbei aus der mit der Stadt Bürstadt abgestimmten vorliegenden Objektplanung der Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG. Die zulässigen Sortimente des bestehenden Bebauungsplans bleiben zulässig und umfassen im Wesentlichen Waren des täglichen Bedarfs zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Diese Festsetzung schließt neben Lebensmittel auch Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittel-Bereich mit ein, da diese üblicherweise in Grundversorgungsmärkten mit angeboten werden. Durch die Vorgaben der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Lebensmitteldiscounters sowie die hiermit möglicherweise einhergehenden raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen reglementiert und auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt der zulässigen Sortimente liegt hierbei im Bereich der nicht zentrenrelevanten Angebotsstruktur. Bezogen auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt umfasst dies folgende Sortimente (es werden nur die Sortimente aufgeführt mit Relevanz für das Planvorhaben):

Zentrenrelevante Sortimente

- Apothekenwaren,
- Sanitäts- und Orthopädiewaren,
- Schnittblumen,
- Papier- und Schreibwaren,
- Haushaltswaren.

Nicht Zentrenrelevante Sortimente

- Getränke, Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk,
- Back-, Fleisch- und Wurstwaren,
- Reformwaren,
- Zeitungen, Zeitschriften,
- Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika,
- Tiernahrung.

Abweichend von der Sortimenteliste Bürstadt bleiben am Standort Ost eine Reihe von zentrenrelevanten Sortimenten, wie bisher, weiterhin zulässig. Auch wenn es Abweichungen zu der Sortimenteliste gibt, so steht das Vorhaben dennoch im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes Bürstadt, da keine Erweiterung der Sortimente angestrebt wird. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass durch den bisherigen Umfang an zulässigen Sortimenten negative raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen hervorgerufen ausgelöst wurden, auf welche planerisch reagiert werden müsste.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs.2 BauNVO wird im Plangebiet festgesetzt

- die zulässige Grundflächenzahl GRZ,
- Geschossfläche GF sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das SO-Gebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 für die Hauptnutzung, einer Grundflächenzahl von 0,8 inklusive Nebenanlagen und anderweitig versiegelten Flächen sowie einer Geschossfläche von 1.460 m² festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse. Die festgesetzte Grundflächenzahl sowie Geschossfläche ergibt sich aus den Anforderungen der Nutzungen und ermöglicht die Errichtung der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung. Ebenfalls wird entsprechend den Zielsetzungen der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption die max. zulässige Höhe der baulichen Anlage auf 10,00 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bei Flachdächern entspricht dem Maß der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem oberen Anschluss der Außenwand (Attika). Der untere Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

4.3 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption werden durch diese Festsetzung die jeweiligen baulichen Zielsetzungen, die entsprechende Flexibilität ermöglicht.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen. Diese orientieren sich konkret am städtebaulichen Konzept, das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegt.

4.5 Flächen für Stellplätze

Ein wesentlicher Flächenanteil des Grundstücks wird für die Stellplatzanlage einschließlich der Zufahrten benötigt. Dementsprechend erfolgt für diese Flächen die Festsetzung als Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB. Diese dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze realisiert werden.

4.6 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es wird festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, aufgrund ihrer immissionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung, unzulässig sind.

4.7 Verkehrsflächen

Auf Basis der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption wird im Rahmen der Planzeichnung der Bereich ohne Zufahrtmöglichkeiten entlang der westlich gelegenen öffentlichen Erschließungsstraße dargestellt. Noch auf Ein- und Ausfahrtbereiche eingehen!

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese dienen der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation.

4.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die bestehenden Versickerungsflächen zur Rückhaltung und Versickern des anfallenden Niederschlagswassers werden über Festsetzung innerhalb der Sondergebietsfläche gesichert.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Außenbeleuchtung

Für die Beleuchtung des Plangebiets sind ausschließlich insektenfreundliche (LED)-Lampen vorgesehen. Den zur Beleuchtung genutzten LEDs fehlt der UV-Anteil, so dass Insekten die neuartigen Leuchtmittel „übersehen“ und die Lampen nicht mehr umschwirren. LEDs können darüber hinaus dynamisch reguliert werden und werden gedimmt, wenn ihre volle Intensität nicht benötigt wird. Insbesondere an den zur offenen Landschaft gewandeten Gebäudeseiten und Straßen können dadurch die Emissionen von Licht so weitestgehend vermieden werden.

4.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Es werden grünordnerische Maßnahmen durch das Festsetzen von Pflanzgeboten und den Erhalt der bestehenden Pflanzungen getroffen. Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Trittsteinbiotop innerhalb des Plangebietes herstellt.

4.12 Artenvorschlagsliste

Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.

Sie benennt eine Auswahl von, für die getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, geeigneten Baum- und Strauchpflanzungen und unterscheidet dabei für die verschiedenen vorgesehenen Zwecke.

4.13 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Nutzung von Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodulen soll bestmöglich flächendeckend auf den Dächern der geplanten Nutzung installiert werden und somit einen nachhaltigen Beitrag zum Klimawandel leisten. Die Festsetzung dient zudem der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Der mit der künftigen Bebauung einhergehende Energiebedarf kann somit durch die getroffene Festsetzung und deren Umsetzung einen Beitrag zur Deckung leisten, indem die gewonnene Energie zur Eigennutzung im Plangebiet genutzt werden kann.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung von Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Die jeweiligen Module sind zur allgemeinen Sicherheit sowie zur Sicherheit des westlich angrenzenden Planverkehrs so anzubringen, dass von diesen keinerlei Gefahren, erhebliche Nachteile oder Blendwirkungen ausgehen.

4.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage der Hessischen Bauordnung in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen.

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich

Zur Beurteilung der räumlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Region, das örtliche Nahversorgungsgefüge sowie der Bürstädter Innenstadt wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Bürstadt Annahmen Einschätzungen zu voraussichtlichen Umsatzzuwächsen vorgenommen. Demnach werden durch die vorliegende Objektplanung mit den untergeordneten baulichen Erweiterungen nur geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen ausgelöst.¹ Aufgrund dessen, steht das Vorhaben weder den Leitvorstellungen und Maßgaben kommunaler noch den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen entgegen.

5.1.1 Sortimentsstruktur des Vorhabens

Die Sortimentsstruktur der geplanten Lebensmittelmarkterweiterung unterscheidet sich nicht wesentlich von den Sortimentskonzepten anderer Discounter. Diese haben ihren Angebotsschwerpunkt bei den Lebensmittelsortimenten. Ebenso werden Randsortimente in untergeordnetem Umfang angeboten.

¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2022: Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt, S. 77-79.

Die vorgesehene Verkaufsfläche von ca. 960 m² beinhaltet sämtliche Verkaufsflächen innerhalb des Gebäudes. Der untergeordnete Backshop nimmt hierbei nochmal 50 m² ein. Die Auflistung der vorgesehenen Sortimente gestaltet sich wie folgt:

Die Einstufung der Zentrenrelevanz nach Sortimenten erfolgt entsprechend auf Basis der Sortimentslisten des gültigen Regionalplans sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bürstadt.

5.1.2 Auswirkungen Erweiterungsvorhaben Netto Lebensmittelmarkt / Vereinbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Damit der baulichen Erweiterung des bisherigen Lebensmittelmarktes der Tatbestand des großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfüllt ist, werden nachfolgend die räumlichen Auswirkungen des raumbedeutsamen Vorhabens geprüft. Die folgende Zusammenfassung stellt die wesentlichen Ergebnisse der Bewertung der raumordnerischen Prüfkriterien zusammenfassend dar. Sämtliche Begründungen, Berechnungen und Details sind den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, zu entnehmen.

Bewertung Vorhaben gemäß Zentralitätsgebot:

Das Integrationsgebot wird formal und faktisch für das Vorhaben am Standort Bürstadt mit dem Erweiterungsvorhaben erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums einnimmt.

Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot:

Das Integrationsgebot gemäß LEP Hessen wird durch das Vorhaben Netto Lebensmittelmarkt mit überwiegendem Flächenanteil im nicht zentrenrelevanten Sortiment eingehalten. Durch die Umsetzung des Vorhabens auf einer integrierten Ortsrandlage bestehen keine Anhaltspunkte für negative raumbedeutsamen Auswirkungen.

(G) Kongruenzgebot:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden. 6-2 (g), 4. LEP-Änderung

(Z) Beeinträchtungsverbot:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen. 6-4 (Z), 4. LEP-Änderung

Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot:

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bürstadt wurde das Vorhaben samt der zur Modernisierung dienenden Erweiterung als Nahversorgungsstandort qualifiziert. Aufgrund des vorliegenden Standortkonzeptes und begrenzten Sortimentsspektrum ist das Vorhaben nach gutachterlicher Einschätzung auch nach der Erweiterung vereinbar mit dem Kongruenzgebot.

Bewertung Vorhaben gemäß Beeinträchtungsverbot:

Aufgrund der geringfügigen Umsatzzuwächsen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des örtlichen Nahversorgungsgefüges, konkret auf Anbieter in der Innenstadt oder auf strukturprägende Anbieter in umliegenden zentralen Orten, zu erwarten. Die aus den Umsatzzuwächsen resultierenden Umverteilungswirkungen gehen überwiegend zulasten der Systemwettbewerber Aldi, Penny und Lidl, die als leistungsstarke Anbieter von den geringen Umsatzverlusten keinesfalls in ihrem Bestand gefährdet werden. Insgesamt sind also aus der beabsichtigten geringen Erweiterung um 155 m² VK keine Verletzungen des Beeinträchtungsverbots zu erwarten. Die bestehende Versorgungsstruktur, insbesondere städtebaulich besonders geschützte Versorgungsbereiche wie die Innenstadt werden nicht gefährdet.

5.2 Belange der Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt nach wie vor über die bestehende Grundstückszufahrt an die Forsthausstraße im Westen des Plangebiets. Durch die bauliche Erweiterung kann bei Nichtvergrößerung des Angebots voraussichtlich kein vermehrter Kundenverkehr erwartet werden. Aufgrund der Klassifizierung der Straße und der geringen Verkehrsmengen werden durch die Ansiedlung des Einzelhandelsobjekts keine erhöhten Verkehrsmengen erzeugt, die die vorhandene Infrastruktur beeinträchtigen. Somit ist auch kein Bedarf für bauliche Veränderungen der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur erforderlich.

Die weitere, innere Erschließung erfolgt über die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze. Eine direkte fußläufige Anbindung des Einzelhandelsobjekts über die Forsthausstraße ist gegeben. In der Forsthausstraße liegen auch die für die technische Erschließung des Plangebiets notwendigen Leitungen. Die technische Erschließung erfolgt über die Forsthausstraße.

5.3 Belange von Klima und Luft

Großräumig betrachtet befindet sich der Untersuchungsraum im Übergansbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klimatyp. Die geschützte Lage im Bereich der Rheintalniederung bedingt, im Vergleich zu den im Osten angrenzenden Mittelgebirgshöhen des Odenwaldes, relativ geringe Niederschlagsmengen, höhere Durchschnittstemperaturen und geringere Windgeschwindigkeiten. Durch die hohe Besiedlungs- und Verkehrsdichte und die Lage im Einflussbereich der Ballungsräume Rhein-Neckar und Rhein-Main ist die Luftqualität durch entsprechende Emissionen vorbelastet. In solchen klimatischen Belastungsräumen kommt begrünter Flächen durch ihre Verdunstungsleistung und die Fähigkeit der Filterung luftgetragener Schadstoffe eine wichtige Rolle im Hinblick auf Lufthygiene und Stadtklima zu.

Der Siedlungsbereich von Bürstadt stellt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades durch Siedlungs- und Verkehrsflächen einen Raum mit hoher Wärmebelastung dar. Den offenen Freiflächen im Geltungsbereich kommt die Funktion der Kaltluftentstehung mit Bezug zur Siedlungsfläche zu. Da das Untersuchungsgebiet aber nahezu eben ist, ist ein merklicher Kaltluftstrom vom Offenland zur Siedlungsfläche nicht zu erwarten, zumal großvolumige Baukörper und dichte Bebauung im angrenzenden Industriegebiet einen Luftaustausch behindern. Der Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche trägt durch die Filterleistung der Baumkronen, die Beschattung und die Verdunstung zur Regulation der kleinräumigen Temperaturverhältnisse und Lufthygiene bei.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Emissionen während der Bauphase sind gering und beeinträchtigen das Schutzgut Luft/Lufthygiene auf Dauer nicht. Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen sowie erhöhte Umgebungstemperaturen sind durch die geringe Größenordnung nicht zu erwarten.

5.4 Belange des Artenschutzes

Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden UVP-Vorprüfung ist das Plangebiet in seiner tierökologischen und floristischen Bedeutung als gering zu bewerten. Das Vorhaben beeinträchtigt weder gesetzlich geschützte Biotopverbände noch sonstige Schutzgebiete oder Biotopverbandsysteme.

5.5 Belange von Naturschutz und Landschaft

Die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens sind aufgrund der starken anthropogenen Überprägung sowie aufgrund der räumlichen Größenordnung des Vorhabens als gering zu bewerten. Ferner besitzt die Fläche aufgrund der räumlichen Vorprägung des Grundstücks sowie der Umgebung keine Relevanz für das Orts- und Landschaftsbild. Durch das Vorhaben gehen zudem keine erholungsbedeutsame Wegeverbindungen, die für die Naherholung relevant wären, verloren, sodass keine Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion vorliegt.

5.6 Abwasserentsorgung und Entwässerung

Die Versickerung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke erfolgt vor Ort. Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine belebte Bodenzone, in Form von Mulden, versickert.

Um das Regenwasser nicht nachteilig zu beeinflussen, ist das Material für die Dachflächen entsprechend auszuwählen. Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden, anfallendes Niederschlagswasser von solchen Flächen ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

III ANLAGEN

- Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt-Ost“, 1. Änderung, Stand: 27.05.2024

- PlanConsultUmwelt Partnerschaft (PCU) – UVP-Vorprüfung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Bürstadt-Ost“, 1. Änderung, Stand: 30.05.2024