



## 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 m<sup>2</sup> 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)