

<b>Beschlussvorlage</b>  vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0049 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 16.09.2021 Verfasser: Frank Lindemann
<b>Bebauungsplan "Biblisser Pfad, BA II, 2. Änderung" in Bürstadt, hier: Satzungsbeschluss</b>	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
23.09.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung
27.09.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt
29.09.2021	Stadtverordnetenversammlung

## Sachverhalt:

Mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Biblisser Pfad, BA II“ wurde die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Über die hierbei eingegangenen Anregungen ist zu beraten und zu beschließen. Anschließend ist der Satzungsbeschluss zu fassen.

Als Anlage beigefügt sind folgende Unterlagen:

- Sitzungsvorlage mit Abwägung der Anregungen sowie dem Beschlussvorschlag
- Unterlagen zum Bebauungsplan, bestehend aus Planteil, textlichen Festsetzungen, Begründung und Anlagen zur Begründung. Die geänderten Teile sind in roter Schrift hervorgehoben (nur in digitaler Fassung erkennbar)

Da keine weitere Änderung an der Planung erforderlich ist, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit Veröffentlichung des Beschlusses wird der Plan rechtskräftig. Von der Verwaltung wird empfohlen, den Beschlussvorschlägen zu folgen.

An die Gremien mit der Bitte um Beratung und Beschlussfassung.

Frank Lindemann  
Leiter des Stadtbauamtes

**Anlage/n:**

<b>Vorlage zur Sitzung des Magistrates am</b>	<b>27.09.2021</b>
<b>Vorlage zur Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung am</b>	<b>23.09.2021</b>
<b>Vorlage zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am</b>	<b>29.09.2021</b>

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Bürstadt;  
2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ in Bürstadt**

- hier: a) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)**
- b) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- c) **Beschlussfassung der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

#### **Anlass der Planung und Planerfordernis**

Der im Bereich des Bürstädter Fachmarktzentrums „Am Bibliser Pfad“ bestehende Drogeriemarkt beabsichtigt, sich zu modernisieren und zu vergrößern. Hierzu ist jedoch lediglich ein Umzug innerhalb des Einzelhandelsstandortes von der Mainstraße 135 zur Mainstraße 131 vorgesehen. Gegenüber dem heutigen Filialstandort mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weist der neue Standort eine Verkaufsfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> auf.

Der Bestandsstandort des Drogeriemarktes liegt innerhalb des Sondergebietes „SO 1“ der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“. Der Zielstandort des Drogeriemarktes befindet sich hingegen im Sondergebiet „SO 2“. In beiden Sondergebieten ist zwar Einzelhandel zulässig, jedoch differenziert nach Sortimenten mit jeweiliger Begrenzung der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche und der Gesamtverkaufsfläche. So sind beispielsweise Drogerien im Sondergebiet „SO 1“ allgemein zulässig, im Sondergebiet „SO 2“ aber nicht.

Gleichwohl lässt die wirksame Bauleitplanung in den Absätzen 1 und 2 der textlichen Festsetzung A.1, d.h. sowohl im Sondergebiet „SO 1“ als auch im Sondergebiet „SO 2“ jeweils folgende Ausnahme zu: *„Ausnahmsweise im Sinne des § 31 BauGB sind im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche andere Sortimente bis jeweils maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO entstehen.“* Mit der Standortverlagerung geht keine Erweiterung von Bestandsgebäuden einher, sodass sich die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „SO 2“ gegenüber der heutigen Flächengröße nicht erhöht. Die vom Drogeriemarkt vorgesehene Verkaufsfläche bleibt mit 750 m<sup>2</sup> unterhalb der festgesetzten Obergrenze von 800 m<sup>2</sup>. Und da gemäß der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Drogeriemarktes keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entstehen, wäre die bestehende Ausnahmeregelung nach Ansicht der Stadt Bürstadt grundsätzlich anwendbar. Dies bestätigt auch die Begründung zur wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“, in der im Kapitel 7.1 explizit beschrieben wird, dass die bereits im Ursprungsbebauungsplan für das Teilgebiet „SO 1“ festgesetzte Ausnahmeregelung mit der 1. Änderungsplanung auch für den Teilbereich „SO 2“ übernommen wurde, *„um im Falle von Geschäftsaufgaben flexibel auch andere Einzelhandels-Sortimente zulassen zu können“*. Eine Geschäftsverlagerung innerhalb des Einzelhandelsstandortes ist hier gewiss analog zu einer Geschäftsaufgabe zu sehen, zumal der ehemals am Zielstandort des Drogeriemarktes befindliche Textilfachmarkt im Frühjahr 2019 das Geschäft aufgegeben hat und die Fläche nach einem zeitweiligen Leerstand derzeit nur als temporäre Lösung zwischenvermietet ist.

Unabhängig von der existierenden Ausnahmeregelung soll aber dennoch die bestehende Bauleitplanung geändert werden, um einerseits Drogerien im Sondergebiet „SO 2“ allgemein

zuzulassen, andererseits diese aber gleichzeitig im Sondergebiet „SO 1“ auszuschließen. Damit soll planungsrechtlich verhindert werden, dass innerhalb des Einzelhandelsstandortes zwei Drogeriemärkte entstehen können. Zwar ist die Nachbesetzung des Altstandortes durch einen anderen Drogeriemarkt grundsätzlich nicht vorgesehen und kann gemäß der fachgutachterlichen Einschätzung in der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Drogeriemarktes aufgrund der Nähe von Alt- und Zielstandort zueinander (nur knapp 120 m Luftlinie) faktisch ausgeschlossen werden. Dennoch wäre im Sondergebiet „SO 1“ planungsrechtlich weiterhin ein Drogeriemarkt mit bis zu 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Der planungsrechtliche Ausschluss eines zweiten Drogeriemarktes am Einzelhandelsstandort „Am Bibliser Pfad“ erfolgt im städtebaulichen Interesse der Stadt Bürstadt und dient dem Schutz der Bürstädter Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich, da durch die Verlagerung des Bestandsmarktes somit lediglich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für das Sortiment Drogerien von 150 m<sup>2</sup> zugelassen wird. Bei Anwendung der Ausnahmeregelung aus dem wirksamen Bauleitplan ohne entsprechende Änderung des Bebauungsplanes könnte eine Verkaufsfläche für Drogerien von insgesamt 1.350 m<sup>2</sup> entstehen (600 m<sup>2</sup> im Sondergebiet „SO 1“ über die wirksame Bauleitplanung und 750 m<sup>2</sup> im Sondergebiet „SO 2“ über die Ausnahmeregelung), was im Hinblick auf die Innenstadt Bürstadts aber nicht gewünscht ist. Die Stadt Bürstadt sieht insofern den Bedarf für eine städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Daher beabsichtigt die Stadt Bürstadt, auf dem Wege einer Einzeländerung des Bauleitplanes die Verlagerung des Drogeriemarktes baurechtlich vorzubereiten und so eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandelsstandortes zu gewährleisten. Hierzu bedarf es aber lediglich der Änderung der diesbezüglichen textlichen Festsetzungen sowie der bereits erfolgten, gutachterlichen Betrachtung des Umzuges. Dieser Schritt wird der ohnehin beabsichtigten Änderung des Gesamtplanes unter Einbeziehung des 1. Bauabschnittes mit dem dortigen Discountmarkt vorgezogen, um eine kurzfristige Modernisierung des Drogeriemarktes zu ermöglichen. Ohne klare Vorgaben zu den zulässigen Sortimenten und zur Begrenzung der jeweiligen Verkaufsflächen kann die gewünschte städtebauliche Lenkung der Einzelhandelsbetriebe zum Schutz der Innenstadt Bürstadts als zentralem Versorgungsbereich nicht funktionieren. Diese Steuerungselemente dienen der geordneten Entwicklung des Einzelhandelsstandortes „Am Bibliser Pfad“ und ergeben sich auch aus den zuvor im Rahmen der verschiedenen Bauleitplanungen erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden sowie den jeweiligen Einzelhandelsuntersuchungen und -konzeptionen.

Das aus dem Jahr 2009 stammende Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt wurde mittlerweile aktualisiert. Hierbei wurden alle derzeit diskutierten Erweiterungs- bzw. Verlagerungsvorhaben in der Stadt Bürstadt berücksichtigt. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bürstadt liegt im Entwurf vom 29.10.2020 vor und spricht dem Erhalt bzw. der Modernisierung des Drogeriefachmarktes höchste Priorität zu, womit sich das städtebauliche Interesse an der Verlagerung des Drogeriemarktes bekräftigt. Somit lassen sowohl die Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Drogeriemarktes als auch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bürstadt keine negativen Auswirkungen durch die Marktverlagerung erkennen.

### **Bisheriges Planverfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 16.09.2020 beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ in Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Die Planung ändert nichts an der bebaubaren Grundfläche. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Mit der

angemessenen Fortentwicklung der städtischen Einzelhandelsstruktur verfolgt die Stadt Bürstadt unter anderem das Ziel zur Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und agiert insofern sowohl im Interesse der Bürgerinnen und Bürger als auch des Handels. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde ebenfalls in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 16.09.2020 beschlossen.

Aufgrund der bestehenden Situation in Bezug auf die COVID-19-Pandemie erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) durch eine Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet in der Zeit vom 10.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.04.2021 hingewiesen wurde. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung als auch die Entwurfsunterlagen ins Internet eingestellt. Daneben erfolgte eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen im Bürgerbüro der Stadt Bürstadt als zusätzliches Informationsangebot. Der Einlass zum Bürgerbüro erfolgte während der Öffnungszeiten, wurde jedoch im Sinne der Einhaltung der Hygiene-Bestimmungen durch Anmeldung an der Eingangspforte bzw. vorheriger Terminvereinbarung gesteuert. Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen der ergänzenden öffentlichen Auslegung bei der Stadtverwaltung Bürstadt über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Stadtverwaltung Bürstadt per E-Mail bzw. Post eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 30.04.2021 von der Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Entwurfsunterlagen benachrichtigt und über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 18.06.2021 gegeben.

### **Fortführung des Verfahrens**

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Planfassung ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- a) Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. dem PlanSiG eingegangenen Stellungnahmen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.  
Der Magistrat wird beauftragt, die Stellungnehmenden aus der Öffentlichkeit, welche Einwendungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
- b) Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.  
Der Magistrat wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
- c) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ in Bürstadt, bestehend aus den geänderten textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Anlagen (Anlage 1: Satzungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ in Bürstadt; Anlage 2: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Drogeriemarktes innerhalb der Stadt Bürstadt), wird hiermit als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom April 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.  
Der Magistrat wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.

Bürstadt, den 16. September 2021  
Stadtbauamt / Lindemann

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2021 um Stellungnahme gebeten:

1. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt - Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
2. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
3. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen (Bündelungsstelle), Darmstadt
4. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen bis zum Fristende am 18.06.2021 bzw. im Rahmen gewährter Fristverlängerungen eingegangen:

1. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt - Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
2. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
3. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen (Bündelungsstelle), Darmstadt

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Da die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am 18.06.2021 abgelaufen ist und bis auf die beiden gewährten Fristverlängerungen gegenüber der IHK Darmstadt und dem Regierungspräsidium Darmstadt keine weitere Fristverlängerung beantragt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Einwendungen zum Inhalt der vorgelegten Bebauungsplanänderung geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Im Sinne des § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Hierzu wird festgestellt, dass die Stadt Bürstadt alle ihr bekannten Belange in der Bauleitplanung berücksichtigt hat.

Die folgenden Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit werden zur Behandlung vorgeschlagen (Hinweis: Namen und sonstige persönliche Daten sind in der nachfolgenden Wiedergabe der privaten Stellungnahmen aus Datenschutzgründen nicht angegeben; sofern zum Verständnis der Stellungnahme eine räumliche Zuordnung erforderlich ist, wurde diese im Textteil berücksichtigt):

**Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt - Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim**  
**Stellungnahme vom 18.06.2021**  
**Aktenzeichen: TÖB-2021-2322**

**Inhalt:**

„der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB übersandt worden.

In Zusammenarbeit mit den von der vorgesehenen Nutzungsregelung betroffenen Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) geben wir hierzu folgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab:

**Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

1. Anlass der Planung ist der beabsichtigte Umzug der Rossmann-Filiale im Bereich des Fachmarktzentrums „Am Bibliser Pfad“, der mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von aktuell 600 m<sup>2</sup> zu dann ca. 750 m<sup>2</sup> einhergehen soll. Der aktuell geltende Bebauungsplan „Am Bibliser Pfad BA II“, 1. Änderung setzt im Teilbereich SO 1 für Drogerieeinzelhandel eine maximale Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> fest. Der neue Standort liegt hingegen im Teilbereich SO 2, in welchem Drogeriewaren nicht zulässig sind. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird ausgeführt, dass „im Gebiet „SO 1“ (...) die zulässige Verkaufsfläche soweit reduziert [wird], dass in den Sortimentsbereichen (...) Drogerien keine zusätzlichen Ansiedlungen oder Ausweitungen des Sortimentsangebotes mehr möglich sind.“ IM SO 2 ist das Sortiment Drogerie aktuell ausgeschlossen.

**Fachliche Beurteilung:**

**Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

**Zu 1.: Kenntnisnahme.**

Die Zusammenfassung zum Anlass der vorliegenden Bebauungsplanänderung sowie die auszugsweise Wiedergabe der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ werden zur Kenntnis genommen.

Die seitens des Kreises in Auszügen zitierte Textpassage der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ wird zur Klarstellung und zum besseren Verständnis nachfolgend nochmals vollständig wiedergegeben: *„Im rechtskräftigen Bebauungsplan im Gebiet „SO 1“ wird die zulässige Verkaufsfläche soweit reduziert, dass in den Sortimentsbereichen Textilien / Schuhe / Drogerien keine zusätzlichen Ansiedlungen oder Ausweitungen des Sortimentsangebotes mehr möglich sind. Dazu wird, wie von GMA empfohlen die Obergrenze für die VK in den Sortimenten Textil auf VK = 540 m<sup>2</sup> sowie Schuhe auf VK = 350 m<sup>2</sup> reduziert. Die zulässige Obergrenze für die Gesamt-VK innerhalb des Teilbereiches SO1 wird von 3.000 m<sup>2</sup> auf 2.100 m<sup>2</sup> reduziert.“*

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die damals getroffenen Festsetzungen und die entsprechenden Aussagen in der Begründung auf

Grundlage eines Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg vom Mai 2007 erfolgten, welches somit mittlerweile über 14 Jahre alt ist. Seither hat sich Bürstadt beispielsweise auch bei den Einwohnerzahlen weiterentwickelt. Während am 31.12.2011 noch 15.297 Einwohner in Bürstadt lebten, waren es am 31.12.2020 bereits 16.492 Einwohner (Quelle: Excel-Tabelle „Bevölkerung in Hessen am 31. Dezember 2011 bis 2020 nach Verwaltungsbezirken und Gemeinden“, Internetabruf am 03.08.2021 unter <https://statistik.hessen.de/zahlen-fakten/bevoelkerung-gebiet-haushalte-familien/bevoelkerung/tabelle>). Dies ist ein Bevölkerungszuwachs von knapp 8 % mit dem auch die Kaufkraft zugenommen hat und ein entsprechender Bedarf u.a. an Drogerieartikeln entstanden ist. Der aktuellen „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rossmann-Drogeriemarktes innerhalb der Stadt Bürstadt“ der GMA vom 03.04.2020 sind ähnliche Bevölkerungsentwicklungen für Bürstadt bzw. für das Einzugsgebiet des Drogeriemarktes zugrunde gelegt. Insgesamt kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass durch die Verlagerung des Drogeriemarktes keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen.

Im Übrigen soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes ermöglicht werden, sondern - wie in Kapitel I.1.1 (Anlass der Planung) der Begründung bereits beschrieben - explizit verhindert werden, dass innerhalb des Einzelhandelsstandortes zwei Drogeriemärkte entstehen können, denn einerseits werden Drogerien im Sondergebiet „SO 2“ nun allgemein zugelassen, andererseits werden diese aber gleichzeitig im Sondergebiet „SO 1“ ausgeschlossen.

Zudem ist mit der Planung auch keine Ausweitungen des Sortimentsangebotes verbunden. Der Auswirkungsanalyse zur vorliegenden Bebauungsplanänderung ist in Kapitel VI (Zusammenfassung) zur Bewertung des Integrationsgebotes folgendes zu entnehmen: *„Da bei dem Vorhaben weder der Standort noch das Sortiment, das Betreiberkonzept oder das Einzugsgebiet des bestehenden Drogeriemarktes verändert werden und eine Nachbesetzung des Altstandortes durch einen neuen Drogeriemarkt faktisch ausgeschlossen werden kann, kann das Vorhaben als bestandsorientierte Erweiterung interpretiert werden.“*

Für beide SO-Teilbereiche ist festgesetzt, dass ausnahmsweise im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche „andere Sortimente“ zulässig sind.

**Kenntnisnahme.**

Auch wenn seitens des Kreises nicht näher erläutert wird, was durch die Unterstreichung des Wortes „andere“ bezweckt werden soll, wird an dieser Stelle auf die in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ festgesetzten Ausnahmeregelungen zur Verdeutlichung nochmals näher eingegangen.

Hier wird in Absatz 1 der Festsetzung A.1 für das Sondergebiet „SO 1“ Einzelhandel der Sortimente Textilien, Schuhe, Drogerien und Möbel/Einrichtungen mit jeweiliger Begrenzung der Verkaufsfläche zugelassen. Neben weiteren Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung und zur Deckelung der Gesamtverkaufsfläche auf 2.100 m<sup>2</sup> erfolgt eine Ausnahmeregelung, nach der im Sinne des § 31 BauGB im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise andere Sortimente bis jeweils maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind, sofern keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen. Die Bezugnahme der Ausnahmeregelung auf „andere Sortimente“ zielt hierbei zweifelsfrei auf die innerhalb des Absatzes 1 der Festsetzung A.1 genannten Sortimente ab.

Im 2. Absatz der Festsetzung A.1 wird für das Sondergebiet „SO 2“ bislang Einzelhandel der Sortimente Textilien/Schuhe mit Randsortimenten (wie z.B. Heimtextilien oder Aktionsware), Heimtierbedarf, Lebensmittel und Discountmarkt ohne Schwerpunktsortiment mit jeweiliger Verkaufsflächenbegrenzung sowie einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Ergänzend wird analog zum Absatz 1 der Festsetzung A.1 wiederum eine Ausnahmeregelung festgesetzt, wonach im Sinne des § 31 BauGB im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise andere Sortimente bis jeweils maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind, sofern keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen. Diese Ausnahmeregelung wird nochmals explizit für den Absatz 2 der Festsetzung A.1 getroffen, weshalb sich die Formulierung „andere Sortimente“ selbstverständlich ausschließlich auf die innerhalb dieses Absatzes genannten Sortimente bezieht. Da Drogerien hier nicht bei den allgemein zulässigen Sortimenten aufgelistet werden, könnten diese somit im Rahmen der Ausnahmeregelung als „anderes Sortiment“ zugelassen werden, zumal die festgesetzten

Für die Umsiedlung und Erweiterung des Drogeriemarktes wurde seitens der GMA eine Auswirkungsanalyse (03.04.2020) erstellt. Dieses Gutachten wurde uns im Juli 2020 zur Verfügung gestellt. Da sich 2020 die Situation in Bürstadt dahingehend verändert hatte, dass nicht nur Rossmann, sondern auch Aldi, Lidl und Netto Erweiterungsabsichten äußerten (für Aldi und Lidl sind aktuell entsprechende Bauleitplanverfahren anhängig), fand am 02.07.2020 in Ihrem Haus ein Gespräch unter Beteiligung des RP Darmstadt, des Verbands Region Rhein-Neckar, der IHK Darmstadt und der Kreisverwaltung statt zur Erörterung der Einzelhandelsentwicklung in Bürstadt. Ergebnis war, dass für Bürstadt zunächst ein Einzelhandelskonzept erstellt werden sollte, auf dessen Grundlage sodann die weiteren Planungen für die Einzelhandelsvorhaben aufbauen sollten. Auch in einem weiteren Gespräch am 12.08.2020 zwischen der Stadt und dem Kreis wurde vereinbart, dass für Rossmann eine neue Auswirkungsanalyse zu erstellen ist. Wie zwischenzeitlich bekannt ist (siehe Bauleitplanverfahren „Am Bibliser Pfad - Erster Teilabschnitt“, 1. Änderung - Kap. 6 der Begründung), liegt das Einzelhandelskonzept mit Datum von Oktober 2020 im Entwurf der Stadt vor und wurde zwischenzeitlich im Mai 2021 im Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung beraten.

Um die städtebaulichen Auswirkungen der umfänglichen Erweiterungsplanungen der verschiedenen Einzelhändler beurteilen zu können, halten wir es weiterhin für erforderlich, dass wie im Juli 2020 besprochen zunächst das Einzelhandelskonzept verabschiedet und dessen Ergebnis sodann in die einzelnen Bauleitplanverfahren und Auswirkungsanalysen eingearbeitet wird. Für die geplante Rossmann-Erweiterung im Fachmarktzentrum wurde keine Fortschreibung des Gutachtens vom 03.04.2020 vorgenommen (ebenso wenig für Aldi und

Ausnahmebedingungen nachweislich eingehalten sind (siehe diesbezügliche Erläuterungen in Kapitel I.1.1 (Anlass der Planung) der Begründung).

#### **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Die Ausführungen zu den erfolgten Gesprächen zum Einzelhandel in Bürstadt werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist anzumerken, dass das aus dem Jahr 2009 stammende Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt mittlerweile aktualisiert wurde. Die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bürstadt“ durch die GMA, welche im Entwurf vom 29.10.2020 vorliegt, kommt hinsichtlich der Verlagerung des Drogeriemarktes zu folgendem Ergebnis: *„Der Rossmann-Markt im Einkaufszentrum Am Bibliser Pfad nimmt allerdings eine herausragende Funktion innerhalb der Bürstädter Versorgungsstruktur ein, da es sich bei ihm um den einzigen Drogeriefachanbieter am Ort handelt. Zugleich trägt er auch zur Profilierung des Mittelzentrums Bürstadt bei. Dem Erhalt bzw. der Modernisierung des Drogeriefachmarkts kommt somit die höchste Priorität zu.“*

Da somit sowohl die „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rossmann-Drogeriemarktes innerhalb der Stadt Bürstadt“ vom 03.04.2020 als auch die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bürstadt“ vom 29.10.2020 keine negativen Auswirkungen durch die Marktverlagerung erkennen lassen, wird keine Notwendigkeit für die angeregte Erstellung einer neuen Auswirkungsanalyse für den Drogeriemarkt gesehen. Die vorgetragenen Bedenken können seitens der Stadt Bürstadt aufgrund der Ergebnisse der beiden Untersuchungen im Hinblick auf die Verlagerung des Drogeriemarktes nicht geteilt werden.

#### **Kenntnisnahme.**

Das bereits vorliegende gesamtstädtische Einzelhandelskonzept ist den Stadtverordneten bekannt und stellt neben anderen Sachverhalten auch die objektiv-fachliche Bewertung der Auswirkungen der Drogeriemarktverlagerung dar. Diese Information ist den Stadtverordneten bekannt und kann insofern in die Entscheidungsfindung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung einbezogen werden. Einer formalen Beschlussfassung des

Lidl). Eine begründete Worst-Case-Betrachtung des geplanten Marktneubaus unter Berücksichtigung eines beschlossenen Einzelhandelskonzepts und aktueller Datengrundlage (z. B. Kaufkraft, Umsatz, Flächenproduktivität) fehlt daher noch. Unsere im Gespräch am 02.07.2020 vorgetragenen Bedenken zu einer Erweiterung ohne Berücksichtigung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts und ohne eine darauf aufbauende überarbeitete Analyse werden daher weiter aufrechterhalten.

In diesem Zusammenhang möchten wir auf eine aktuelle Presseinformation vom 29.04.2021 des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zur Änderung des Landesentwicklungsplans mit Vorschlägen zum Schutz der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche durch Beschränkung von Sortimenten im großflächigen Einzelhandel hinweisen:

<https://www.hessen.de/presse/pressemitteilung/aenderung-des-landesentwicklungsplans-eingebracht-0>

2. Die Festsetzung A.2. wurde in ihrer grundsätzlichen Formulierung aus dem Bebauungsplan der 1. Änderung übernommen, für die 2. Änderung wurden lediglich die Verkaufsflächen erhöht und das Sortiment Drogerie aus SO 1 gestrichen und in SO 2 neu aufgenommen.

Wir weisen darauf hin, dass das Bundesverwaltungsgericht für Festsetzungen, wie sie im Entwurf unter A.1. getroffen werden (übernommen aus der 1. Änderung von 2007), festgestellt hat, dass diese Form der Festsetzung unzulässig ist (Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3/07 sowie Beschluss vom 11.11.2009 - 4 BN 63/09). Eine Kontingentierung

Einzelhandelskonzeptes bedarf es hierzu nicht. Das vorliegende Gutachten zur konkreten Planung des Drogeriemarktes entspricht in seinen Aussagen dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept und ist insofern noch aktuell und damit eine hinreichend genaue und belastbare Abwägungsgrundlage. Seitens des Gutachters wird die Verlagerung bzw. Flächenerweiterung des Drogeriemarktes aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bürstadt mit höchster Priorität bewertet (siehe oben).

#### **Kenntnisnahme.**

Bei der Änderung des Landesentwicklungsplanes geht es gemäß der vom Kreis zitierten Pressemitteilung ausdrücklich um die Steuerung der Ansiedlungen von Einzelhandelsunternehmen auf der „Grünen Wiese“. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich hingegen um eine Verlagerung und damit einhergehend um eine maßvolle Vergrößerung eines Bestandsmarktes in einem gemäß Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ im Stadtgebiet des Mittelzentrums Bürstadt. Die Planung wird daher als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst beurteilt.

#### **Zu 2.: Kenntnisnahme.**

Die Wiedergabe der wesentlichen Planungsinhalte wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend sei aber erwähnt, dass die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen für Drogerien mit einer Reduzierung der Verkaufsflächen bei den Sortimenten Textilien und Schuhe einhergeht. Die Gesamtverkaufsfläche bleibt damit sowohl im Sondergebiet „SO 1“ als auch im Sondergebiet „SO 2“ unverändert gegenüber der vorherigen Bauleitplanung. Auf die diesbezüglich ausführlichen Erläuterungen in Kapitel I.2.1 (Anpassungen zur Art der baulichen Nutzung) der Begründung wird verwiesen.

#### **Kenntnisnahme.**

Sowohl im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (in Kraft getreten am 22.09.2004) als auch bei der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ erfolgte eine enge Abstimmung mit den

der Verkaufsflächen, die wie hier auf ein Sondergebiet insgesamt bezogen ist, widerspricht dem Regelungsgrundsatz der BauNVO, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede zulässige Nutzung in Betracht kommen kann. Dies gilt auch dann, wenn die Grundstücke zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan in einer Hand liegen. Dieser Rechtsprechung widerspricht die Festsetzung A.1.

Wir empfehlen daher, zunächst das Einzelhandelskonzept zu verabschieden und sodann die Auswirkungsanalyse zu überarbeiten, wie es am 02.07.2020 besprochen wurde, sowie die unter A.1. getroffene Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung rechtskonform neu zu treffen.

### **Denkmalschutz**

Der Fachbereich Denkmalschutz weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt bzw. zu erwarten. Näheres hierzu bitten wir der Stellungnahme von hessenAachäologie

zuständigen Fachbehörden auf Basis damaliger Einzelhandelsuntersuchungen und -konzeptionen, in deren Ergebnis die detaillierten Festsetzungen von zulässigen Sortimenten mit jeweiliger Begrenzung der Verkaufsflächen erfolgte. Dies hat in der Praxis auch zur gewünschten städtebaulichen Lenkung der Einzelhandelsbetriebe zum Schutz der Innenstadt Bürstadts als zentralem Versorgungsbereich mit den entsprechenden Baugenehmigungen durch die Bauaufsichtsbehörde geführt, wodurch das Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ in der heutigen Form entstanden und seither sehr erfolgreich von den Bürgerinnen und Bürgern angenommen wird. Die geplante Verlagerung des Drogeriemarktes innerhalb des bestehenden Einzelhandelsstandortes stellt keinen Grund dar, die seit 17 Jahren erprobten und in der Anwendung funktionierenden Festsetzungen in Frage zu stellen. Im Übrigen hat auch der Kreis im Rahmen des schon erwähnten Gesprächstermins am 02.07.2020 auf die Frage, ob bei der vorgesehenen Gesamtüberplanung des Fachmarktzentrums „Am Bibliser Pfad“ (1. und 2. Bauabschnitt) erneut eine explizite Sortimentsbeschränkung für die einzelnen Bereiche mit jeweiliger Verkaufsflächenbegrenzung erforderlich werde, ausdrücklich bestätigt, dass diese Festsetzungen notwendig seien, um die Einzelhandelsentwicklung angemessen zu steuern.

### **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Aufgrund der vorstehenden fachlichen Beurteilung wird der Anregung nicht gefolgt.

### **Denkmalschutz**

#### **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

Im Textteil der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung sind keine Hinweise und Empfehlungen enthalten, da dieser lediglich die gegenüber der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ geänderten textlichen Festsetzungen beinhaltet. In Kapitel I.1.8 (Denkmalschutz) der Begründung wird bereits ausgeführt, dass für den

zu entnehmen, die Hinweise der textlichen Festsetzungen sind entsprechend abzuändern.

Seitens der ebenfalls beteiligten Fachbereiche **Landwirtschaft/Feldflur** und **Kreisentwicklung** werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem „Pflichtenheft Bauleitplankataster“ entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: <http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplankataster/>“

geplanten Umzug des Drogeriemarktes nur Renovierungsarbeiten innerhalb des Zielstandortes vorgesehen sind. Die Erweiterung oder gar der Neubau von Gebäuden ist nicht erforderlich, sodass mit dem Planvollzug keine Eingriffe in den Boden verbunden sind. Insofern ändert sich im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes auch nichts gegenüber dem heutigen Stand. In den weiterhin geltenden Hinweisen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ wird unter Punkt C.11 bereits auf die gesetzliche Meldepflicht für Bodendenkmäler hingewiesen, weshalb die angeregte Änderung nicht erforderlich ist. Die entsprechenden Hinweise finden sich auch in der Begründung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung. Um den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege darüber hinaus Rechnung zu tragen, wird die Begründung um den Hinweis ergänzt, wonach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt bzw. zu erwarten sind.

**Kenntnisnahme.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachbereiche **Landwirtschaft/Feldflur** und **Kreisentwicklung** keine Belange oder Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

**Kenntnisnahme.**

Die Planung wird digital bearbeitet und zu gegebener Zeit entsprechend Pflichtenheft an das **Bürger-GIS** übergeben. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine rein textliche Änderung des Bebauungsplanes handelt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ in Bürstadt erstreckt sich ausschließlich auf die Absätze 1 und 2 der textlichen Festsetzung A.1 der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“, durch welche die bisherigen Festsetzungen ersetzt werden. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen der bisherigen Bauleitplanung bleiben unberührt und gelten unverändert weiter. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des

	<p>Bebauungsplanes bezieht sich auf den zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt dementsprechend nicht zu Änderungen an den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.</b></p> <p>Die Stellungnahme hat dennoch folgende Auswirkungen auf die Verfahrensunterlagen, welche nachfolgend rein informell zusammengefasst werden und nicht Bestandteil des eigentlichen Beschlusstextes sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ergänzung eines Hinweises in der Begründung, wonach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG bekannt bzw. zu erwarten sind.</li></ul>
--	---

**Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt**  
**Stellungnahme vom 23.06.2021**  
**Aktenzeichen: GB B - RO**

**Inhalt:**

„vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen dürfen.

Plananlass ist die beabsichtigte Verlagerung des Drogeriemarkts „Rossmann“ innerhalb des Fachmarktzentrums „Am Bibliser Pfad“. Von derzeit 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen zukünftig 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dem Drogeriemarkt zur Verfügung stehen. Eine Sortimentserweiterung sei nicht beabsichtigt.

In Bürstadt stehen einige Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben auf der Stadtentwicklungsagenda. ALDI, LIDL und nun auch Rossmann beabsichtigen ihre Standorte zu modernisieren und in diesem Zuge auch zu erweitern. Für jedes Vorhaben wurde ein Gutachten erstellt, das jeweils eine Verträglichkeit mit der Bürstädter Innenstadt darlegte.

Unternehmen	Zuwachsfläche	Umsatzzuwachs lt. Gutachten
Rossmann	+ 150 m <sup>2</sup>	0,4 Mio Euro davon: 0,3 Mio auf Drogeriewaren < 0,1 Nahrung < 0,1 Randsortimente
LIDL	+ 200 m <sup>2</sup>	0,6 - 0,7 Mio Euro davon: 0,5 - 0,6 Mio Nahrung 0,1 Mio Nonfood
Aldi	+ 269 m <sup>2</sup>	2,3 Mio Euro davon: 1,8 - 2,2 Mio Nahrung 0,2 - 0,3 Mio Drogeriewaren 0,2 - 0,3 Mio Sonstige

**Fachliche Beurteilung:**

**Kenntnisnahme.**

Die Zusammenfassung zum Anlass der vorliegenden Bebauungsplanänderung sowie zu den wesentlichen Planungsinhalten wird zur Kenntnis genommen.

**Kenntnisnahme.**

Der Überblick zu den Umzugs- bzw. Erweiterungsabsichten der genannten Einzelhandelsbetriebe wird zur Kenntnis genommen.  
 Im Rahmen der Verlagerung des Drogeriemarktes ist aber zu berücksichtigen, dass hierbei nicht nur die zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment Drogerien von 600 m<sup>2</sup> um 150 m<sup>2</sup> auf 750 m<sup>2</sup> erhöht wird. Wie in der Begründung bereits erläutert, sind die Sortimente Textilien und Schuhe bislang im Sondergebiet „SO 2“ mit einer Verkaufsfläche von bis zu 750 m<sup>2</sup> zulässig, wobei Randsortimente, wie z.B. Heimtextilien oder Aktionsware, darüber hinaus auf bis zu 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind. Die allgemeine Zulässigkeit von Textilien und Schuhen wird nun im Sondergebiet „SO 2“ ausgeschlossen und stattdessen im Sondergebiet „SO 1“ um 600 m<sup>2</sup> erhöht (um 450 m<sup>2</sup> für Textilien von bislang 540 m<sup>2</sup> auf nun 990 m<sup>2</sup> und um 150 m<sup>2</sup> für Schuhe von 350 m<sup>2</sup> auf 500 m<sup>2</sup>), um hiermit einen Tausch der zulässigen Nutzungsarten innerhalb der bisherigen Verkaufsflächenbegrenzungen vorzunehmen. Die mögliche Verkaufsfläche von Textilien und Schuhen in den Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ reduziert sich somit in Summe um 150 m<sup>2</sup>. Da durch diese Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen können, wurde dieser Sachverhalt nicht in der „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rossmann-Drogeriemarktes innerhalb der Stadt Bürstadt“ der Gesellschaft für Markt-

<b>Gesamt</b>	<b>619 m<sup>2</sup></b>	3,3 - 3,4 Mio davon: 0,5 - 0,6 Mio Drogeriewaren 2,4 - 2,9 Mio Nahrung 0,4 0,5 Mio Sonst/Rand	<p>und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg vom 03.04.2020 begutachtet. Der innerstädtische Einzelhandel in den Sortimentsbereichen Textilien und Schuhe wird durch die vorliegende Planung sogar positiv beeinflusst. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ändert sich die Verkaufsfläche innerhalb der Sondergebiete „SO 1“ und „SO 2“ insgesamt somit nicht, es findet lediglich eine Sortimentsverlagerung statt. Hinsichtlich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ mit dem geplanten Rückbau und der Neuerrichtung eines Lebensmittel-discountmarktes an gleichem Standort ist zu beachten, dass der Bestandsmarkt derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> aufweist. Im Rahmen der bisherigen Fremdkörperfestsetzung wurde bereits eine Erweiterung der Verkaufsfläche bis auf 1.100 m<sup>2</sup> im damaligen Aufstellungsverfahren auch mit dem für die Belange der Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Die mit der aktuellen Planung vorgesehene Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.200 m<sup>2</sup> geht somit nur um 100 m<sup>2</sup> über das bislang bereits zugelassene Maß hinaus. Der planungsrechtliche Zuwachs an Verkaufsflächen im Rahmen der Bauleitplanungen zu den drei genannten Einzelhandelsbetrieben im Mittelzentrum Bürstadt beträgt somit <b>in Summe lediglich 369 m<sup>2</sup></b>.</p>
<p>Mit dieser Auflistung möchten wir darlegen, dass eine Einzelfallbetrachtung für die Entwicklung der Einzelhandelslandschaft von Bürstadt nicht zielführend sein kann, wenn man zugleich bestrebt ist, die Innenstadt von Bürstadt als zentralen Versorgungsstandort zu stabilisieren. Eine attraktive Innenstadt, als Ort der Begegnung und des Austauschs ist ein wichtiger Standortfaktor für alle ansässigen Unternehmen. Schon vor der Pandemie stand die Innenstadt von Bürstadt vor strukturellen Herausforderungen. Die Ansiedlung eines Nahversorgers in der Innenstadt hatte vor einigen Jahren massive Bemühungen gekostet. Wie lange der Standort für den EDEKA-Markt noch lukrativ ist, wenn die Versorgungsstandorte an den Ortsrändern immer Umsatzstärker werden, ist eine große Frage, die bisher in jedem Gutachten unbeantwortet bleibt.</p>			<p><b>Kenntnisnahme.</b>  Das aus dem Jahr 2009 stammende Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt wurde mittlerweile aktualisiert. Hierbei wurden auch alle derzeit diskutierten Erweiterungs- bzw. Verlagerungsvorhaben berücksichtigt. Die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bürstadt“ durch die GMA, welche im Entwurf vom 29.10.2020 vorliegt, kommt hinsichtlich der Verlagerung des Drogeriemarktes zu folgendem Ergebnis: <i>„Der Rossmann-Markt im Einkaufszentrum Am Bibliser Pfad nimmt allerdings eine herausragende Funktion innerhalb der Bürstädter Versorgungsstruktur ein, da es sich bei ihm um den einzigen Drogeriefachanbieter am Ort handelt. Zugleich trägt er auch zur Profilierung des Mittelzentrums Bürstadt bei. <b>Dem Erhalt bzw. der Modernisierung des Drogeriefachmarkts kommt somit die höchste Priorität zu.</b>“</i>  Das Sortiment der Drogerieartikel nimmt im innerstädtischen Lebensmittelmarkt nur einen sehr geringen Teil des Gesamtsortimentes ein.</p>

In einem gemeinsamen Austausch mit der Kommune Bürstadt und Vertretern aus dem Regierungspräsidium Darmstadt, dem Regionalverband Rhein Neckar und dem Kreis Bergstraße legten wir bereits dar, dass eine vollumfängliche Betrachtung aller Erweiterungen und den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich mittels eines Einzelhandelskonzepts untersucht werden muss, bevor den Erweiterungsabsichten zugestimmt werden kann.

Wir können daher der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht zustimmen und empfehlen das Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt durch die Stadtverordnetenversammlung beschließen zu lassen und darauf aufbauend die Bauleitplanung zu betreiben.“

Wesentliche Auswirkungen auf diesen innerstädtischen Markt sind somit nicht zu erwarten. Im Gegenteil wirkt sich die mit der Planung einhergehende Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche für Textilien grundsätzlich positiv auf den innerstädtischen Textileinzelhandel aus. Auf die Ergebnisse der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bürstadt“ durch die GMA vom 29.10.2020 wird verwiesen.

**Kenntnisnahme.**

Die IHK Darmstadt wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt. Die im Rahmen dieser förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt einzubeziehen, wobei die verschiedenen Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. In diesem Sinne wird auch die Stellungnahme der IHK Darmstadt fachlich beurteilt, beraten und behandelt. Eine Zustimmung zur Planung seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich und in der Regel aufgrund der jeweils zu vertretenden, oftmals entgegenstehenden Belange auch nicht erreichbar.

**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Sowohl die „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rossmann-Drogeriemarktes innerhalb der Stadt Bürstadt“ vom 03.04.2020 als auch die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bürstadt“ vom 29.10.2020 lassen keine negativen Auswirkungen durch die Marktverlagerung erkennen. Da die beiden Untersuchungen zum gleichen Ergebnis hinsichtlich der Verlagerung des Drogeriemarktes kommen, ist es unerheblich, auf welcher Auswirkungsanalyse aufbauend die vorliegende Bauleitplanung betrieben wird. Ein Änderungsbedarf an der Bebauungsplanänderung wird daher nicht gesehen.

Das bereits vorliegende gesamtstädtische Einzelhandelskonzept ist den Stadtverordneten bekannt und stellt neben anderen Sachverhalten auch die objektiv-fachliche Bewertung der Auswirkungen der Drogeriemarktverlagerung dar. Diese Information ist den Stadtverordneten bekannt und kann insofern in die Entscheidungsfindung zur vorliegenden

	<p>Bebauungsplanänderung einbezogen werden. Einer formalen Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes bedarf es hierzu nicht. Das vorliegende Gutachten zur konkreten Planung des Drogeriemarktes entspricht in seinen Aussagen dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept und ist insofern noch aktuell und damit eine hinreichend genaue und belastbare Abwägungsgrundlage. Seitens des Gutachters wird die Verlagerung bzw. Flächenerweiterung des Drogeriemarktes aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bürstadt mit höchster Priorität bewertet (siehe oben).</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Die Stellungnahme der IHK Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat dementsprechend keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung.</b></p>
--	---

**Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen (Bündelungsstelle), Darmstadt**

**Stellungnahme vom 25.06.2021**

**Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/21-2021/1**

**Inhalt:**

„unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebietes Siedlung, Bestand, so dass der siedlungsstrukturellen Integration entsprochen wird. In Abb. 5-4 ist der Bereich des EKZ jedoch als sonstiger Einzelhandelsstandort (Bestand) festgelegt. Recht-mäßig errichtete vorhandene Einzelhandelsbetriebe genießen hier lediglich Bestandsschutz.

**Fachliche Beurteilung:**

**Kenntnisnahme.**

Die Ausführungen zur Planung aus Sicht der **Raumordnung** werden zur Kenntnis genommen.

Hierbei sind aber auch folgende Sachverhalte zu bedenken. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Verlagerung und damit einhergehend um eine maßvolle Vergrößerung eines bestehenden Drogeriemarktes in einem gemäß Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ im Stadtgebiet des Mittelzentrums Bürstadt. Auch einem aus regionalplanerischer Sicht „lediglich“ unter Bestandsschutz stehenden Einzelhandelsbetrieb muss nach Ansicht der Stadt Bürstadt eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit am Standort zugestanden werden, denn mit der geplanten Verlagerung ist vorliegend nur ein Umzug innerhalb des Einzelhandelsstandortes „Am Bibliser Pfad“ von der Mainstraße 135 zur Mainstraße 131 mit knapp 120 m Luftlinie verbunden. Für den Umzug des Drogeriemarktes sind nur Renovierungsarbeiten innerhalb des Zielstandortes vorgesehen. Die Erweiterung oder gar der Neubau von Gebäuden ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Verlagerung des Drogeriemarktes ist auch zu berücksichtigen, dass hierbei nicht nur die zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment Drogerien von 600 m<sup>2</sup> um 150 m<sup>2</sup> auf 750 m<sup>2</sup> erhöht wird. Wie in der Begründung bereits erläutert, sind die Sortimente Textilien und Schuhe bislang im Sondergebiet „SO 2“ mit einer Verkaufsfläche von bis zu 750 m<sup>2</sup> zulässig, wobei Randsortimente, wie z.B. Heimtextilien oder Aktionsware, darüber hinaus auf bis zu 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind. Die allgemeine Zulässigkeit von Textilien und Schuhen wird nun im Sondergebiet „SO 2“ ausgeschlossen und stattdessen im Sondergebiet „SO 1“ um 600 m<sup>2</sup> erhöht (um 450 m<sup>2</sup> für Textilien von bislang 540 m<sup>2</sup> auf nun 990 m<sup>2</sup> und um 150 m<sup>2</sup> für Schuhe von 350 m<sup>2</sup> auf 500 m<sup>2</sup>), um

Das Vorhaben ist als eines der aktuell in der Stadt Bürstadt anstehenden Erweiterungen von Verkaufsflächen mit zentrenrelevantem Sortiment im gemeinsamen Erörterungsgespräch am 2. Juli 2020 thematisiert worden. Es bestand die Übereinkunft, dass nach der Verabschiedung ihres Innenstadtkonzeptes (Einzelhandel-Gesundheit-Dienstleistungen) die einzelnen Auswirkungsanalysen angepasst werden sollten. Erst danach sei eine Beurteilung im Rahmen einer Gesamtschau möglich. Gerade vor dem Hintergrund der Änderungen im Handel, aufgrund vielfältiger Ursachen, ist das Drogeriesortiment als Frequenzbringer in den Innenstädten besonders zu betrachten, insbesondere in Verbindung mit dem Thema Gesundheit. Dies auch vor dem Hintergrund ihrer wohl nicht nur rein einzelhandelskonzeptionellen Überlegungen.

hiermit einen Tausch der zulässigen Nutzungsarten innerhalb der bisherigen Verkaufsflächenbegrenzungen vorzunehmen. Die mögliche Verkaufsfläche von Textilien und Schuhen in den Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ reduziert sich somit in Summe um 150 m<sup>2</sup>. Da durch diese Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen können, wurde dieser Sachverhalt nicht in der „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rossmann-Drogeriemarktes innerhalb der Stadt Bürstadt“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg vom 03.04.2020 begutachtet. Der innerstädtische Einzelhandel in den Sortimentsbereichen Textilien und Schuhe wird durch die vorliegende Planung sogar positiv beeinflusst. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ändert sich die Verkaufsfläche innerhalb der Sondergebiete „SO 1“ und „SO 2“ insgesamt somit nicht, es findet lediglich eine Sortimentsverlagerung statt.

Die Planung wird daher als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst beurteilt.

#### **Kenntnisnahme.**

Das aus dem Jahr 2009 stammende Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt wurde mittlerweile aktualisiert. Hierbei wurden auch alle derzeit diskutierten Erweiterungs- bzw. Verlagerungsvorhaben berücksichtigt. Die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bürstadt“ durch die GMA, welche im Entwurf vom 29.10.2020 vorliegt, kommt hinsichtlich der Verlagerung des Drogeriemarktes zu folgendem Ergebnis: *„Der Rossmann-Markt im Einkaufszentrum Am Bibliser Pfad nimmt allerdings eine herausragende Funktion innerhalb der Bürstädter Versorgungsstruktur ein, da es sich bei ihm um den einzigen Drogeriefachanbieter am Ort handelt. Zugleich trägt er auch zur Profilierung des Mittelzentrums Bürstadt bei. **Dem Erhalt bzw. der Modernisierung des Drogeriefachmarkts kommt somit die höchste Priorität zu.**“*

Somit lassen sowohl die „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rossmann-Drogeriemarktes innerhalb der Stadt Bürstadt“ vom 03.04.2020 als auch die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bürstadt“ vom 29.10.2020 keine negativen Auswirkungen durch die

Daher kann zum derzeitigen Zeit, der Vereinbarung entsprechend, keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Marktverlagerung erkennen. Ein Änderungsbedarf an der Bebauungsplanänderung wird daher nicht gesehen.

Im Übrigen wurde die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes von Behördenseite im Erörterungsgespräch am 02.07.2020 zwar angeregt. Keineswegs jedoch „Übereinkunft“ in Bezug auf eine Verabschiedung dieses Gesamtkonzeptes durch die Stadtverordnetenversammlung erzielt. Im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept wird eine sehr vielschichtige Themenstellung bearbeitet, die entsprechend ausführlich in den städtischen Gremien beraten werden muss. An den Aussagen der Einzelhandelsstudie in Bezug auf die Drogeriemarktverlagerung ändert diese Diskussion in den städtischen Gremien aber nichts. Die Beurteilung des Gutachters wird in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordneten einbezogen und ermöglicht den Satzungsbeschluss, da im Rahmen des Fachgutachtens keinerlei fachliche Bedenken zur geplanten Verlagerung bestehen.

**Kenntnisnahme.**

Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt. Die im Rahmen dieser förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt einzubeziehen, wobei die verschiedenen Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. In diesem Sinne wird auch die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt fachlich beurteilt, beraten und behandelt. Mit der Standortuntersuchung der GMA sowie dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen zur Bewertung der vorliegenden Planung vor. Eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAG-BNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Zum o.a. Bebauungsplanänderung nehme ich aus **Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt** wie folgt Stellung:

#### Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Die rein textliche Bebauungsplanänderung dient lediglich der Anpassung der zusätzlichen Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“.

Die Erweiterung oder gar der Neubau von Gebäuden ist nicht erforderlich, sodass mit dem Planvollzug keine Eingriffe in den Boden verbunden sind. Insofern ändert sich im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes auch nichts gegenüber dem heutigen Stand.

Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Oberflächenwasser, Abwasser und Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher aus **Sicht der Bergbehörde** keine Sachverhalte entgegen

#### **Kenntnisnahme.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** nicht gegeben ist.

#### **Abteilung Umwelt Darmstadt**

#### Bodenschutz

#### **Kenntnisnahme.**

Die Ausführungen aus bodenschutzfachlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen den bereits in der Begründung enthaltenen Erläuterungen.

#### **Kenntnisnahme.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Oberflächenwasser, Abwasser und Immissionsschutz keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

#### **Kenntnisnahme.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bergbauliche Belange durch die Planung nicht berührt werden und daher aus Sicht der **Bergbehörde** keine Sachverhalte entgegenstehen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.“

**Kenntnisnahme.**

In der Begründung wird bereits erläutert, dass für die geplante Verlagerung eines Drogeriemarktes innerhalb des Einzelhandelsstandortes „Am Bibliser Pfad“ nur Renovierungsarbeiten innerhalb des Zielstandortes vorgesehen sind. Die Erweiterung oder gar der Neubau von Gebäuden ist nicht erforderlich, sodass mit dem Planvollzug keine Eingriffe in den Boden verbunden sind. Insofern ändert sich im Hinblick auf die Belange des Kampfmittelräumdienstes auch nichts gegenüber dem heutigen Stand. Allerdings kann in der Gemarkung Bürstadt ein Vorhandensein von Kampfmittelresten nicht von vornherein ausgeschlossen werden, weshalb dennoch die allgemeine Empfehlung erfolgt, vor Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden sollen, eine entsprechende Überprüfung durchzuführen (Sondieren auf Kampfmittel). Hierbei sollte grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Es wird zudem empfohlen, im Zweifelsfall entsprechende Anfragen an den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen zu stellen. Damit sind die Belange des Kampfmittelräumdienstes angemessen in der Planung berücksichtigt.

**Kenntnisnahme.**

Eine verfahrensrechtliche Prüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat dementsprechend keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung.**

**Private Stellungnahme**  
**Stellungnahme vom 10.06.2021**  
**Aktenzeichen: 00214/21 6/V/kf**

**Inhalt:**

„wir vertreten die Interessen der [Anmerkung der Stadtverwaltung: Der Name ist aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben], welche seit 2018 Eigentümerin der Flächen der Sondergebiete 1 und 3 im Gebiet des oben genannten Bebauungsplanes ist. Namens und mit in der **Anlage** beigefügten Vollmacht unserer Mandantin erheben wir im o.g. Verfahren die folgende Einwendung:

**I. Keine Planrechtfertigung**

Es fehlt dem Plan bereits an der Planrechtfertigung.

1. Wie Sie auf Seite 3 der Begründung selbst schreiben, ließe sich der Umzug des Drogeriemarktes auch mit der Ausnahmeregelung der bestehenden 1. Änderung des B-Planes umsetzen, weil negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB nicht zu befürchten seien. Auch zur Verhinderung der Ansiedlung eines zweiten Drogeriemarktes sei die Planung nicht erforderlich, weil eine solche aufgrund der Nähe faktisch ausgeschlossen sei (vgl. S. 3 der Planbegründung).
2. Warum die Sortimentsbeschränkungen überhaupt erforderlich sein sollen, wird auch nicht dargelegt.

**Fachliche Beurteilung:**

**Zu I.: Planrechtfertigung**

**Zu 1. und 2.: Kenntnisnahme.**

Nach Ansicht der Stadt Bürstadt wäre die Verlagerung des Drogeriemarktes auf Basis der in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ existierenden Ausnahmeregelung möglich. Und gemäß der „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rossmann-Drogeriemarktes innerhalb der Stadt Bürstadt“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg vom 03.04.2020 kann eine Nachbesetzung des Altstandortes durch einen neuen Drogeriemarkt faktisch ausgeschlossen werden, was sich mit der Nähe von Alt- und Zielstandort zueinander (nur knapp 120 m Luftlinie) erklären lässt. Dennoch wäre unter Anwendung der Ausnahmeregelung für den Umzug des Drogeriemarktes vom Sondergebiet „SO 1“ in das Sondergebiet „SO 2“ im Sondergebiet „SO 1“ weiterhin ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m<sup>2</sup> planungsrechtlich allgemein zulässig. Sowohl im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (in Kraft getreten am 22.09.2004) als auch bei der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ erfolgte eine enge Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf Basis damaliger Einzelhandelsuntersuchungen

<p><b>II. Zwingende Vorgaben</b></p> <p>Es liegt auch ein Verstoß gegen die zwingende Vorgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind nur aus städtebaulichen Gründen möglich.</p> <p>1. Ein städtebaulicher Grund ist nicht ersichtlich, wenn die Planung aus den o.g. Gründen schon nicht erforderlich ist.</p>	<p>und -konzeptionen, in deren Ergebnis die detaillierten Festsetzungen von zulässigen Sortimenten mit jeweiliger Begrenzung der Verkaufsflächen erfolgte. Dies hat in der Praxis auch zur gewünschten städtebaulichen Lenkung der Einzelhandelsbetriebe zum Schutz der Innenstadt Bürstads als zentralem Versorgungsbereich mit den entsprechenden Baugenehmigungen durch die Bauaufsichtsbehörde geführt, wodurch das Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ in der heutigen Form entstanden und seither sehr erfolgreich von den Bürgerinnen und Bürgern angenommen wird. Der planungsrechtliche Ausschluss eines zweiten Drogeriemarktes am Einzelhandelsstandort „Am Bibliser Pfad“ dient ebenso dem Schutz der Bürstädter Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich, da durch die Verlagerung des Bestandsmarktes lediglich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für das Sortiment Drogerien von 150 m<sup>2</sup> zugelassen wird. Bei Anwendung der Ausnahmeregelung aus dem wirksamen Bauleitplan ohne entsprechende Änderung des Bebauungsplanes ginge planungsrechtlich eine Verkaufsflächenvergrößerung für Drogerien von 750 m<sup>2</sup> einher. Die Stadt Bürstadt sieht insofern den Bedarf für eine städtebauliche Ordnung im Plangebiet.</p> <p>Die vorgenannten Sachverhalte zu den Punkten I.1 und I.2 werden zur Verdeutlichung des Planungserfordernisses in der Begründung noch ergänzt, sofern nicht bereits enthalten.</p> <p><b>Zu II.: Zwingende Vorgaben</b></p> <p><b>Zu 1.: Kenntnisnahme.</b> Die Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen erfolgen zum Schutz der Innenstadt Bürstads als zentralem Versorgungsbereich. Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als Ziel formuliert. Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen folgen dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der</p>
--	--

<p>2. In der Begründung findet sich nur die pauschale Behauptung der geordneten Entwicklung des Einzelhandelsstandortes. Warum eine geordnete Entwicklung des Einzelhandelsstandortes gefährdet sein soll, erschließt sich nicht.</p> <p>3. Die Planung scheint nur zum vorsorglichen und theoretischen Konkurrenzschutz von Rossmann zu erfolgen und womöglich auf dessen Drängen. Das dient dem privatwirtschaftlichen Interesse eines Einzelnen und keinem städtebaulichen Interesse.</p>	<p>Raumordnung und sind damit auch städtebaulich begründet. Hinsichtlich des Planungserfordernisses wird auf die fachliche Beurteilung zu Punkt I verwiesen.</p> <p>Zu 2.: <b>Kenntnisnahme.</b> Ohne klare Vorgaben zu den zulässigen Sortimenten und zur Begrenzung der jeweiligen Verkaufsflächen kann die gewünschte städtebauliche Lenkung der Einzelhandelsbetriebe zum Schutz der Innenstadt Bürstadt als zentralem Versorgungsbereich nicht funktionieren. Diese Steuerungselemente dienen zweifelsfrei der geordneten Entwicklung des Einzelhandelsstandortes „Am Bibliser Pfad“ und ergeben sich auch aus den im Rahmen der verschiedenen Bauleitplanungen erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden sowie den jeweiligen Einzelhandelsuntersuchungen und -konzeptionen. Auf die Stellungnahmen der Fachbehörden im vorliegenden Verfahren wird verwiesen. Diese sehen eine Steuerung der Einzelhandelsnutzung bzw. der Sortimente als zwingend erforderlich an.</p> <p>Zu 3.: <b>Kenntnisnahme.</b> Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen dienen dem städtebaulichen Interesse der Stadt Bürstadt zum Schutz der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bürstadt durch die GMA, welche im Entwurf vom 29.10.2020 vorliegt, wird dem Erhalt bzw. der Modernisierung des Drogeriefachmarktes höchste Priorität zugesprochen, womit sich das städtebauliche Interesse an der Verlagerung des Drogeriemarktes bekräftigt. Mit der Planung vertritt die Stadt Bürstadt ausdrücklich keine privatwirtschaftlichen Interesse Einzelner und betreibt auch keinen Konkurrenzschutz. Sofern seitens der Eigentümerschaft des bisherigen Drogeriemarktstandortes konkrete Überlegungen für eine Folgenutzung bestehen, die sich nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes decken, wird um Mitteilung an die Stadt Bürstadt gebeten. Die Stadt ist an einer prosperierenden Entwicklung des gesamtstädtischen Handels interessiert und steht einer angemessenen Folgenutzung des bisherigen Drogeriemarktstandortes sehr aufgeschlossen gegenüber. Sortimente, die von den bisherigen Regelungen des</p>
--	--

4. Welches der städtebauliche Grund für die Sortimentsbeschränkungen sein soll, erschließt sich nicht. Es wird nur die Verlagerung der Drogerie im Hinblick auf negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO untersucht. Das kann allenfalls eine Unschädlichkeit der Verlagerung begründen, stellt aber keinen Grund für die Sortimentsbeschränkungen überhaupt, insbesondere im Sondergebiet 1, dar.

Bebauungsplanes abweichen, würden in diesem Fall dann eine fachliche Prüfung im Rahmen eines Standortgutachtens mit Auswirkungsanalyse erfordern.

Zu 4.: **Kenntnisnahme.**

Die Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen erfolgen in der vorliegenden Planung nicht erstmals, sondern wurden aus den vorherigen Bauleitplanungen, d.h. dem ursprünglichen Bebauungsplan „Am Bibliser Pfad, BA II“ (in Kraft getreten am 22.09.2004) bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (in Kraft getreten am 27.10.2007) zum Schutz der Innenstadt Bürstadt als zentralem Versorgungsbereich übernommen. Die entsprechenden Festsetzungen erfolgten auf Basis damaliger Einzelhandelsuntersuchungen und -konzeptionen. Insofern wurden in der Auswirkungsanalyse der GMA vom 03.04.2020 auch nur die Auswirkungen aufgrund der Verlagerung des Drogeriemarktes untersucht. Die Stadt Bürstadt legt mit der Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkung einen planungsrechtlichen Rahmen fest, der ausweislich der vorliegenden Einzelhandelsgutachten nicht gegen die diesbezüglichen Ziele der Regionalplanung verstößt. Sofern andere Sortimentierungen gewünscht würden, wären diese Belange erneut abzu prüfen und der Bebauungsplan ggf. anzupassen. Sofern seitens der Eigentümerschaft der Immobilie hier ein Abstimmungsbedarf besteht, steht die Stadt gerne für entsprechende Gespräche zur Verfügung. Eine Festsetzung „SO - Einzelhandel“ ohne Sortimentsbeschränkungen im Sinne einer größtmöglichen Angebotsplanung ist mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung aber nicht vereinbar und kann daher nicht Ergebnis einer gerechten Interessenabwägung sein.

Die vorgenannten Sachverhalte zu den Punkten II.1 bis II.4 werden zur Erläuterung der städtebaulichen Gründe für die Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen in der Begründung noch ergänzt, sofern nicht bereits enthalten.

### III. Abwägung

Auch die Abwägung ist fehlerhaft.

1. Auch hier schlägt der Fehler der fehlenden Erforderlichkeit der Planung und den fehlenden städtebaulichen Gründen aus den o.g. Gründen zu buche.
2. Aufgrund dessen ist die Planänderung auch nicht zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorgaben nötig und in der Abwägung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB nicht berücksichtigungsfähig.
3. Darüber hinaus wurden die Interessen unserer Mandantin überhaupt nicht berücksichtigt.

### Zu III.: Abwägung

#### Zu 1.: **Kenntnisnahme.**

Auf die vorstehende fachliche Beurteilung mit den Erläuterungen zum Planungserfordernis sowie zu den städtebaulichen Gründen für die Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen wird verwiesen, aufgrund dessen keine fehlerhafte Abwägung erkannt werden kann.

#### Zu 2.: **Kenntnisnahme.**

Die vorliegende Planung dient dem Erhalt bzw. der Modernisierung eines Drogeriefachmarktes und berücksichtigt damit einhergehend selbstverständlich auch die Aspekte zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben. Wie in der Begründung bereits erläutert, sind die Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Mit der angemessenen Fortentwicklung der städtischen Einzelhandelsstruktur verfolgt die Stadt Bürstadt auch das Ziel zur Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und agiert insofern sowohl im Interesse der Bürgerinnen und Bürger als auch des Handels.

#### Zu 3.: **Kenntnisnahme.**

Wie bereits unter Punkt II.3 erläutert, wird die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgrund eines städtebaulichen Interesses der Stadt Bürstadt betrieben, da dem Erhalt bzw. der Modernisierung des Drogeriefachmarktes auch im aktuellen städtischen Einzelhandelskonzept die höchste Priorität zugesprochen wird. Die privatwirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümerschaften am alten und neuen Marktstandort sind bei der Abwägungsentscheidung von geringerem Gewicht, wenngleich das Interesse von privater Seite durchaus nachvollzogen werden kann. Die Stadt hat daher auch einer Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen für Textilien und Schuhe im Bereich der Immobilie der Mandantin im Sondergebiet „SO 1“ zugestimmt, wobei aber eben nur Sortimente zugelassen werden können, die hinsichtlich ihrer Auswirkungen in Bezug auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung untersucht und als

- a. Es ist sehr verwunderlich, dass unsere Mandantin nicht vor dem Auslegungsbeschluss in die Planung einbezogen oder zumindest kontaktiert wurde. Es geht hier nur um die Änderung eines B-Planes zu Gunsten (und vermutlich auch auf dessen Veranlassung) eines Eigentümers bzw. dessen Mieters (hier Rossmann). Dann hätte der einzige andere Eigentümer (mit seinen Mietern) im Plangebiet, zu dessen Ungunsten die Änderung erfolgt, kontaktiert werden müssen. Unsere Mandantin ist rein zufällig bei einer Internetrecherche auf die Planänderung gestoßen.

unbedenklich beurteilt wurden. Weitere Sortimente können bei entsprechendem Nachweis der Verträglichkeit durch Bebauungsplanänderung zugelassen werden. Die Stadt bittet bei entsprechendem Bedarf um Kontaktaufnahme.

Zu a.: **Kenntnisnahme.**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Verfahren wurde - wie in der Stadt Bürstadt üblich - eine förmliche öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Offenlage herrschenden Lage in Bezug auf die COVID-19-Pandemie erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bauleitplanverfahren nach dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) durch eine Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet. Daneben wurde die Entwurfsplanung zur Bebauungsplanänderung aber als zusätzliches Informationsangebot auch im Bürgerbüro der Stadt Bürstadt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht, sodass insgesamt ein gesetzeskonformer Ablauf des Verfahrens gegeben ist. Auf die detaillierteren Ausführungen zum Verfahrensablauf in Kapitel III der Begründung wird verwiesen. Im Übrigen geht die Planung keineswegs zu Lasten von Immobilieneigentümerschaften, denn die Stadt trägt keinerlei Verantwortung für die Begründung oder Kündigung von Mietverhältnissen. Die Bestandsimmobilien haben auch weiterhin umfassende Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es obliegt der Stadt im Rahmen der Bauleitplanung nicht, die Vermieter von Immobilien über ggf. beabsichtigte Mieterwechsel zu informieren. Von städtischer Seite ist davon auszugehen, dass entsprechende Abstimmung privatrechtlich erfolgen.

- b. In den Mietverträgen mit den beiden derzeit neben der Drogerie bestehenden Fachmärkten für Textilien und Schuhe sind Konkurrenzschutzklauseln enthalten, die es unserer Mandantin nicht gestatten, weitere Mieter zum Verkauf von Textilien und Schuhen aufzunehmen. Solche Konkurrenzschutzklauseln sind nicht unüblich. Die Erhöhung der Kontingente für Textilien und Schuhe nützen unserer Mandantin daher überhaupt nichts und laufen leer. Selbst ohne diese Klauseln würden sich nicht unbedingt Geschäfte mit demselben Sortiment ansiedeln wollen.
- c. Darüber hinaus wurde die Sortimentsbeschränkung nach der derzeit gültigen 1. Änderung des B-Planes augenscheinlich genau den vorhandenen Miet- und Baukonstellationen in den Gebäuden und Sondergebieten angepasst (vermutlich in Abstimmung mit dem Voreigentümer). Im Gebäude mit dem Fachmarkzentrum im Sondergebiet 1 sind drei Fachmärkte vorhanden. Daher macht es wenig Sinn, bei Streichung des Kontingents für Drogerien die beiden anderen Kontingente schlicht zu erhöhen, da das zu der baulichen Situation überhaupt nicht passt.
- d. Sie gehen außerdem von falschen Tatsachen aus. Der Pachtvertrag von Rossmann mit unserer Mandantin läuft nicht 2021 aus. Es besteht ein unbefristetes Mietverhältnis, das jährlich kündbar ist. Bis jetzt ist bei unserer Mandantin noch keine Kündigung eingegangen, nicht einmal angekündigt worden. Ein Verbot eines bestehenden Sortiments stellt einen Eingriff dar.

Zu b. und c.: **Kenntnisnahme.**

Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Grundstücks- bzw. Immobilieneigentümerschaften und deren Mieter sind bei der Abwägungsentscheidung nicht von sehr hohem Gewicht. Wie bereits unter den Punkten II.3 und III.3 erläutert, verfolgt die Stadt Bürstadt mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ihre städtebaulichen Interessen. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass der ehemals am Zielstandort des Drogeriemarktes befindliche Textilfachmarkt im Frühjahr 2019 das Geschäft aufgegeben hat und die Fläche nach einem zeitweiligen Leerstand derzeit nur als temporäre Lösung zwischenvermietet ist. Bei dieser temporären Zwischenvermietung handelt es sich um einen Braut- und Festmodenausstatter, der nach Kenntnisstand der Stadt Bürstadt bereits an einem Wechsel des Standortes mit dem Drogeriemarkt Interesse bekundet hat. Aufgrund der Spezialisierung auf Braut- und Festmoden wird davon ausgegangen, dass die genannten Konkurrenzschutzklauseln hier nicht zum Tragen kommen. Die mit der Planung vorgenommene Erhöhung der Verkaufsflächen für die Sortimente Textilien und Schuhe im Sondergebiet „SO 1“ passt zum Standorttausch von Drogeriemarkt und Braut-/Festmodenausstatter. Im Übrigen steht die Stadt auch anderen Sortimenten grundsätzlich positiv gegenüber, wenn diese nachweislich keine negativen Auswirkungen auf zentrenrelevante Nutzungen haben.

Zu d.: **Kenntnisnahme.**

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Entwurfsplanung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung hatte die Stadt Bürstadt den Kenntnisstand, dass der Drogeriemarkt das Mietverhältnis bereits zum Ende des Jahres 2021 gekündigt habe. Nach mittlerweile erfolgter Rücksprache ist dies tatsächlich nicht der Fall. Der Marktbetreiber hat allerdings seinen möglichst kurzfristigen Verlagerungswunsch zum Ausdruck gebracht, der ursprünglich zum Jahreswechsel geplant war und nun aufgrund der noch ausstehenden Baugenehmigung sowie der erforderlichen Renovierungsarbeiten voraussichtlich nach hinten verschoben werden muss. Der Drogeriemarkt hat am derzeitigen Standort Bestandsschutz und kann bei Fortsetzung des Mietverhältnisses also auch problemlos dort verbleiben. Aufgrund des Kaufkraftpotentials am Standort ist nicht davon auszugehen, dass es bei Vollzug der gegenüber der Stadt erklärten Willensbekundung seitens

e. Unabhängig von den konkreten Gegebenheiten stellen Sortimentsbeschränkungen immer eine Belastung für den Eigentümer dar.

4. Aufgrund der falsch angenommenen Tatsachen besteht auch überhaupt kein Zeitdruck. Selbst bei einem Auslaufen des Vertrages bestünde wegen der bereits bestehenden Ausnahmemöglichkeit kein Zeitdruck für die Planänderung. Warum diese Planung daher einer sowieso beabsichtigten Änderung vorgezogen werden muss, für die das Einzelhandelskonzept als wichtige Grundlage erst noch fortgeschrieben werden muss, erschließt sich nicht.“

*[Anmerkung der Stadtverwaltung: Die der Stellungnahme als Anlage beigefügte Vollmacht ist aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben]*

des Drogeriemarktbetreibers zur Kündigung des Mietverhältnisses zu einer Folgenutzung durch einen anderen Betreiber kommen kann. Daher ist der Tausch der zulässigen Sortimente auch im Sinne der Interessenslage der Immobilieneigentümerschaft, die damit eine reale Folgenutzungsmöglichkeit eröffnet bekommt. Bei verträglichen Folgenutzungswünschen steht die Stadt aber auch einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich positiv gegenüber, denn sie verfolgt das Ziel der Stärkung der städtischen Versorgungsstruktur gerade auch im Bereich des Einzelhandels.

Zu e.: **Kenntnisnahme.**

Es ist nachvollziehbar, dass Sortimentsbeschränkungen nicht im Interesse der Grundstücks- bzw. Immobilieneigentümerschaften sind. Aber sie dienen dem Schutz der Bürstädter Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich, der ein regionalplanerisches Ziel darstellt.

Zu 4.: **Kenntnisnahme.**

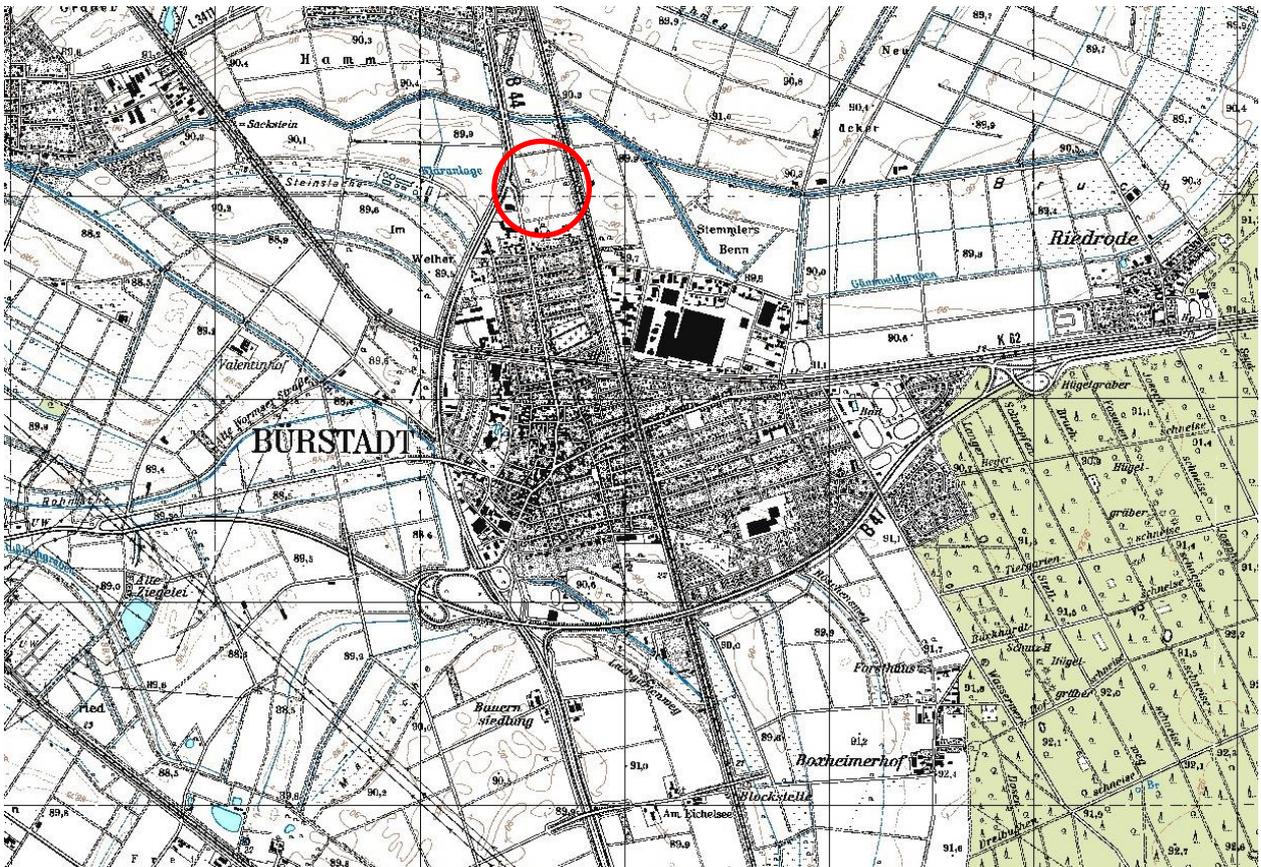
Eine Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zur Verlagerung des Drogeriemarktes auf Basis der in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ existierenden Ausnahmeregelung steht derzeit - aus für die Stadt Bürstadt nicht nachvollziehbaren Gründen - noch aus. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Marktverlagerung von einer Ausnahmeregelung zu einer allgemeinen Zulässigkeit verändert, wodurch der Umzug ggf. beschleunigt werden kann. Das aus dem Jahr 2009 stammende Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt wurde mittlerweile durch die GMA fortgeschrieben und liegt im Entwurf vom 29.10.2020 vor. Die vorgesehene Gesamtüberplanung des Fachmarktzentrums „Am Bibliser Pfad“ (1. und 2. Bauabschnitt) wird aber bei üblichen Verfahrensabläufen sicherlich 1-2 Jahre in Anspruch nehmen. Die separate Planung zur Marktverlagerung ist somit sinnvoll, um eine kurzfristige Modernisierung des Drogeriemarktes zu ermöglichen. Die vorliegende Planung erfolgt im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens im Übrigen ohne besonderen Zeitdruck. Sie soll lediglich sicherstellen, dass sich ein bereits ortsansässiges Handelsunternehmen am Standort in zeitlich angemessenem Rahmen sinnvoll entwickeln kann.

	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Die private Stellungnahme wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt dementsprechend nicht zu Änderungen an den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.</b></p> <p>Die Stellungnahme hat dennoch folgende Auswirkungen auf die Verfahrensunterlagen, welche nachfolgend rein informell zusammengefasst werden und nicht Bestandteil des eigentlichen Beschlusstextes sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ergänzung von Sachverhalten zur Verdeutlichung des Planungserfordernisses in der Begründung.</li><li>• Ergänzung von Sachverhalten zur Erläuterung der städtebaulichen Gründe für die Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen in der Begründung.</li></ul>
--	--



**Stadt Bürstadt**

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ in Bürstadt



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

### Begründung

August 2021

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB - Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>I.1</b>	<b>Situation und Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
I.1.1	Anlass der Planung und Planerfordernis .....	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung .....	4
I.1.3	Planungsvorgaben .....	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung .....	13
I.1.5	Erschließungsanlagen, ÖPNV-Anbindung und Bauverbotszone .....	15
I.1.6	Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz .....	16
I.1.7	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange .....	16
I.1.8	Denkmalschutz .....	17
I.1.9	Immissionsschutz.....	18
I.1.10	Artenschutz.....	18
I.1.11	Belange der Landwirtschaft und des Waldes .....	19
I.1.12	Belange des Kampfmittelräumdienstes .....	19
I.1.13	Klimaschutz und Energiewende .....	19
<b>I.2</b>	<b>Geänderte textliche Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
I.2.1	Anpassungen zur Art der baulichen Nutzung .....	20
<b>I.3</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>22</b>
<b>II.</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>22</b>
<b>III.</b>	<b>Planverfahren und Abwägung .....</b>	<b>23</b>

## Anlagen

- Anlage 1:** Satzungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ in Bürstadt
- Anlage 2:** Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Drogeriemarktes innerhalb der Stadt Bürstadt

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Situation und Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung und Planerfordernis

Der im Bereich des Bürstädter Fachmarktzentrums „Am Bibliser Pfad“ bestehende Drogeriemarkt beabsichtigt, sich zu modernisieren und zu vergrößern. Hierzu ist jedoch lediglich ein Umzug innerhalb des Einzelhandelsstandortes von der Mainstraße 135 zur Mainstraße 131 vorgesehen. Gegenüber dem heutigen Filialstandort mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weist der neue Standort eine Verkaufsfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> auf.

Der Bestandsstandort des Drogeriemarktes liegt innerhalb des Sondergebietes „SO 1“ der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (siehe Abbildung 1 bzw. Anlage 1 zur Begründung). Der Zielstandort des Drogeriemarktes befindet sich hingegen im Sondergebiet „SO 2“. In beiden Sondergebieten ist zwar Einzelhandel zulässig, jedoch differenziert nach Sortimenten mit jeweiliger Begrenzung der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche und der Gesamtverkaufsfläche. So sind beispielsweise Drogerien im Sondergebiet „SO 1“ allgemein zulässig, im Sondergebiet „SO 2“ aber nicht.

Gleichwohl lässt die wirksame Bauleitplanung in den Absätzen 1 und 2 der textlichen Festsetzung A.1, d.h. sowohl im Sondergebiet „SO 1“ als auch im Sondergebiet „SO 2“ jeweils folgende Ausnahme zu: „Ausnahmsweise im Sinne des § 31 BauGB sind im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche andere Sortimente bis jeweils maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO entstehen.“. Mit der Standortverlagerung geht keine Erweiterung von Bestandsgebäuden einher, sodass sich die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „SO 2“ gegenüber der heutigen Flächengröße nicht erhöht. Die vom Drogeriemarkt vorgesehene Verkaufsfläche bleibt mit 750 m<sup>2</sup> unterhalb der festgesetzten Obergrenze von 800 m<sup>2</sup>. Und da gemäß der Auswirkungenanalyse zur Verlagerung des Drogeriemarktes (siehe Anlage 2 zur Begründung) keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entstehen, wäre die bestehende Ausnahmeregelung nach Ansicht der Stadt Bürstadt grundsätzlich anwendbar. Dies bestätigt auch die Begründung zur wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“, in der im Kapitel 7.1 explizit beschrieben wird, dass die bereits im Ursprungsbebauungsplan für das Teilgebiet „SO 1“ festgesetzte Ausnahmeregelung mit der 1. Änderungsplanung auch für den Teilbereich „SO 2“ übernommen wurde, „um im Falle von Geschäftsaufgaben flexibel auch andere Einzelhandels-Sortimente zulassen zu können“. Eine Geschäftsverlagerung innerhalb des Einzelhandelsstandortes ist hier gewiss analog zu einer Geschäftsaufgabe zu sehen, zumal der ehemals am Zielstandort des Drogeriemarktes befindliche Textilfachmarkt im Frühjahr 2019 das Geschäft aufgegeben hat und die Fläche nach einem zeitweiligen Leerstand derzeit nur als temporäre Lösung zwischenvermietet ist.

Unabhängig von der existierenden Ausnahmeregelung soll aber dennoch die bestehende Bauleitplanung geändert werden, um einerseits Drogerien im Sondergebiet „SO 2“ allgemein zuzulassen, andererseits diese aber gleichzeitig im Sondergebiet „SO 1“ auszuschließen. Damit soll planungsrechtlich verhindert werden, dass innerhalb des Einzelhandelsstandortes zwei Drogeriemarkte entstehen können. Zwar ist die Nachbesetzung des Altstandortes durch einen anderen Drogeriemarkt grundsätzlich nicht vorgesehen und kann gemäß der fachgutachterlichen Einschätzung in der Auswirkungenanalyse zur Verlagerung des Drogeriemarktes in Anlage 2 zur Begründung aufgrund der Nähe von Alt- und Zielstandort zueinander (nur knapp 120 m Luftlinie) faktisch ausgeschlossen werden. Dennoch wäre im Sondergebiet „SO 1“ planungsrechtlich weiterhin ein Drogeriemarkt mit bis zu 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Der planungsrechtliche Ausschluss eines zweiten Drogeriemarktes am Einzelhandelsstandort „Am Bibliser Pfad“ erfolgt im städtebaulichen Interesse der Stadt Bürstadt und dient dem Schutz der Bürstädter Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich, da durch die Verlagerung des Bestandsmarktes somit lediglich

eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für das Sortiment Drogerien von 150 m<sup>2</sup> zugelassen wird. Bei Anwendung der Ausnahmeregelung aus dem wirksamen Bauleitplan ohne entsprechende Änderung des Bebauungsplanes könnte eine Verkaufsfläche für Drogerien von insgesamt 1.350 m<sup>2</sup> entstehen (600 m<sup>2</sup> im Sondergebiet „SO 1“ über die wirksame Bauleitplanung und 750 m<sup>2</sup> im Sondergebiet „SO 2“ über die Ausnahmeregelung), was im Hinblick auf die Innenstadt Bürstadts aber nicht gewünscht ist. Die Stadt Bürstadt sieht insofern den Bedarf für eine städtebauliche Ordnung im Plangebiet (siehe weitere Erläuterungen in Kapitel I.2.1).

Daher beabsichtigt die Stadt Bürstadt, auf dem Wege einer Einzeländerung des Bauleitplanes die Verlagerung des Drogeriemarktes baurechtlich vorzubereiten und so eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandelsstandortes zu gewährleisten. Hierzu bedarf es aber lediglich der Änderung der diesbezüglichen textlichen Festsetzungen sowie der bereits erfolgten, gutachterlichen Betrachtung des Umzuges. Dieser Schritt wird der ohnehin beabsichtigten Änderung des Gesamtplanes unter Einbeziehung des 1. Bauabschnittes mit dem dortigen Discountmarkt vorgezogen, um eine kurzfristige Modernisierung des Drogeriemarktes zu ermöglichen. Ohne klare Vorgaben zu den zulässigen Sortimenten und zur Begrenzung der jeweiligen Verkaufsflächen kann die gewünschte städtebauliche Lenkung der Einzelhandelsbetriebe zum Schutz der Innenstadt Bürstadts als zentralem Versorgungsbereich nicht funktionieren. Diese Steuerungselemente dienen der geordneten Entwicklung des Einzelhandelsstandortes „Am Bibliser Pfad“ und ergeben sich auch aus den zuvor im Rahmen der verschiedenen Bauleitplanungen erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden sowie den jeweiligen Einzelhandelsuntersuchungen und -konzeptionen.

Das aus dem Jahr 2009 stammende Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt wurde mittlerweile aktualisiert. Hierbei wurden alle derzeit diskutierten Erweiterungs- bzw. Verlagerungsvorhaben in der Stadt Bürstadt berücksichtigt. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bürstadt liegt im Entwurf vom 29.10.2020 vor und spricht dem Erhalt bzw. der Modernisierung des Drogeriefachmarktes höchste Priorität zu, womit sich das städtebauliche Interesse an der Verlagerung des Drogeriemarktes bekräftigt. Somit lassen sowohl die der Begründung als Anlage 2 beigefügte Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Drogeriemarktes als auch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bürstadt keine negativen Auswirkungen durch die Marktverlagerung erkennen.

### **I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Die vorliegende, rein textliche Bebauungsplanänderung ist hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (siehe Abbildung 1 bzw. Anlage 1 zur Begründung).



Abbildung 1: Ausschnitt aus der am 27.10.2007 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ in Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadt Bürstadt, Dezember 2020; der Geltungsbereich ist gestrichelt umrandet)

### I.1.3 Planungsvorgaben

Grundsätzlich hat die rein textliche Änderung des Bebauungsplanes mit dem Inhalt der Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ zur Vorbereitung der Verlagerung eines Drogeriemarktes innerhalb vorhandener Gebäude gegenüber dem bestehenden Baurecht keine wesentlichen Auswirkungen auf die Planungsvorgaben.

#### I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP<sub>2010</sub> - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet vollständig als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus (siehe Abbildung 2).

Die aus dem wirksamen Bauleitplan übernommenen Festsetzungen zur Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkung dienen dem Schutz der Bürstädter Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich und folgen dem Gebot des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, da der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Regionalplan Südhessen 2010 als Ziel formuliert ist. Die Bauleitplanung ist daher im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

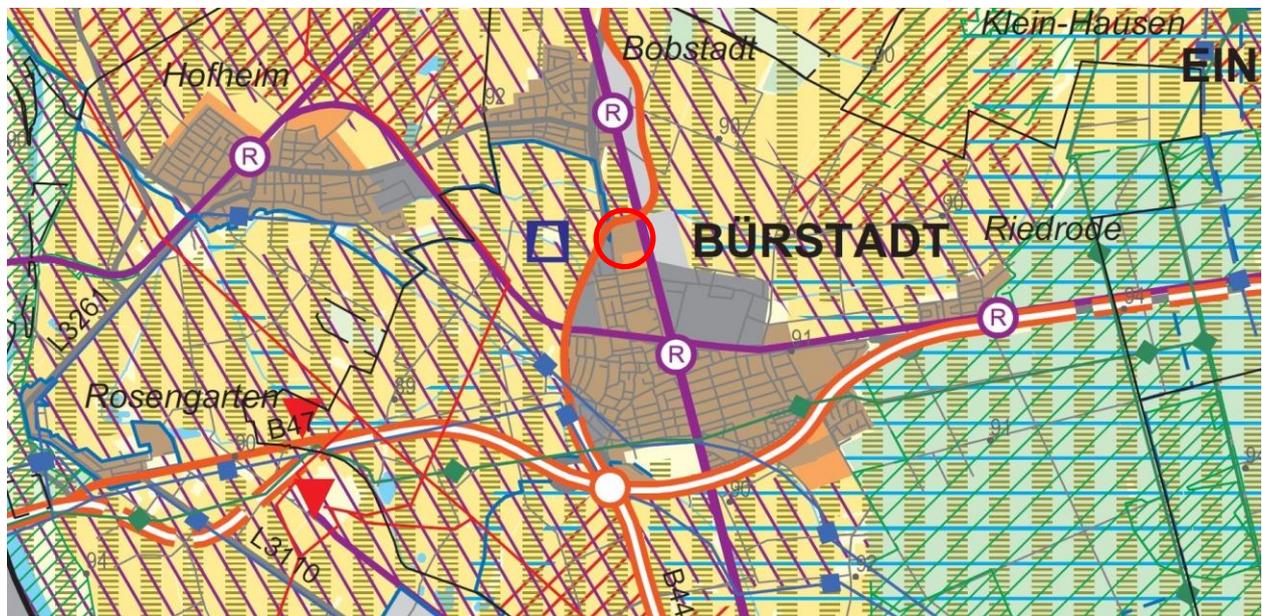


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

#### I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der seit 08.02.2003 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bürstadt, der im Maßstab 1:5.000 vorliegt, stellt den Planbereich vollständig als „Sonderbauflächen, Planung“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar (siehe Abbildung 3). Die direkt südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Erweiterungsflächen für den Einzelhandelsstandort gleichermaßen dargestellt. Weiter im Süden schließen „Wohnbauflächen, Bestand“ an. Im Westen sind „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ und im Osten „Gewerbliche Bauflächen, Planung“ dargestellt. Die offene Feldflur nach Norden stellt sich als „Flächen für die Landwirtschaft, Bestand“ dar. Die nördlich und westlich des Plangebietes verlaufenden Straßen (Bundesstraße B44 bzw. Mainstraße) sind als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, Planung bzw. Bestand“ dargestellt. Die östlich liegende Bahnlinie Mannheim - Frankfurt stellt sich als „Bahnanlagen, Bestand“ dar.

Da die wirksame 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ schon Sondergebietsflächen nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

festsetzt und mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Änderung des Baugebietes einhergeht, ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bereits genüge getan, weshalb eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

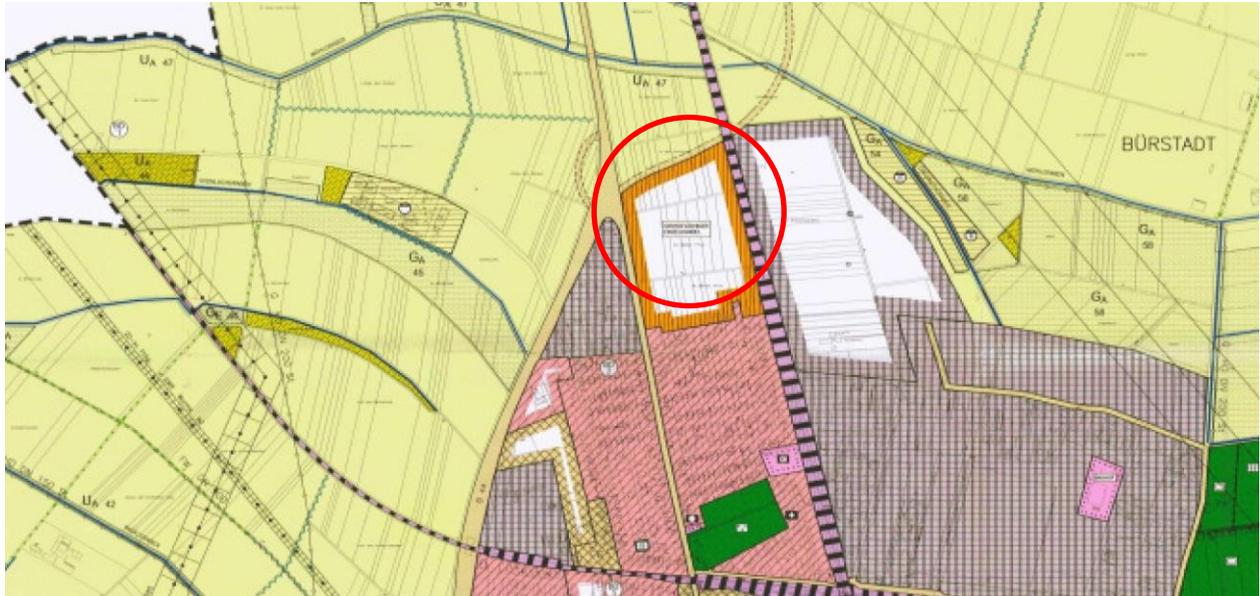


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem seit 08.02.2003 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 13.01.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

### I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die dem bereits beplanten und bebauten Innenbereich zuzurechnen ist. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ dient der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens, weshalb die Änderungsplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. **Mit der angemessenen Fortentwicklung der städtischen Einzelhandelsstruktur verfolgt die Stadt Bürstadt unter anderem das Ziel zur Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und agiert insofern sowohl im Interesse der Bürgerinnen und Bürger als auch des Handels.** Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich aber ausschließlich auf die Absätze 1 und 2 der textlichen Festsetzung A.1 der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (siehe Abbildung 1 bzw. Anlage 1 zur Begründung), durch welche die bisherigen Festsetzungen ersetzt werden. Damit wird die zulässige Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ zur Vorbereitung der Verlagerung des Drogeriemarktes innerhalb vorhandener Gebäude baurechtlich vorbereitet. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen der bisherigen Bauleitplanung bleiben unberührt und gelten unverändert weiter.

### I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, nämlich das Vogelschutzgebiet Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ befindet sich mit über 2,1 km in deutlicher Entfernung zum Plangebiet im Südosten (siehe blau schraffierte Fläche in Abbildung 4), sodass auch mittelbare Auswirkungen auf diese Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele durch die Planung auszuschließen sind. Zudem kann eine Nutzungsänderung innerhalb bestehender Gebäude keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten hervorrufen.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ (siehe orange schraffierte Fläche in Abbildung 4) befindet sich in einer Entfernung von über 2,1 km im Südosten. Aufgrund dieses Abstandes und dem vorliegenden Planungsinhalt sind diesbezügliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATurschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht überplant. Östlich der Bahntrasse befinden sich zwar Kompensationsflächen zum dortigen Gewerbegebiet, welche aber durch die vorliegende Planung nicht tangiert werden.

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

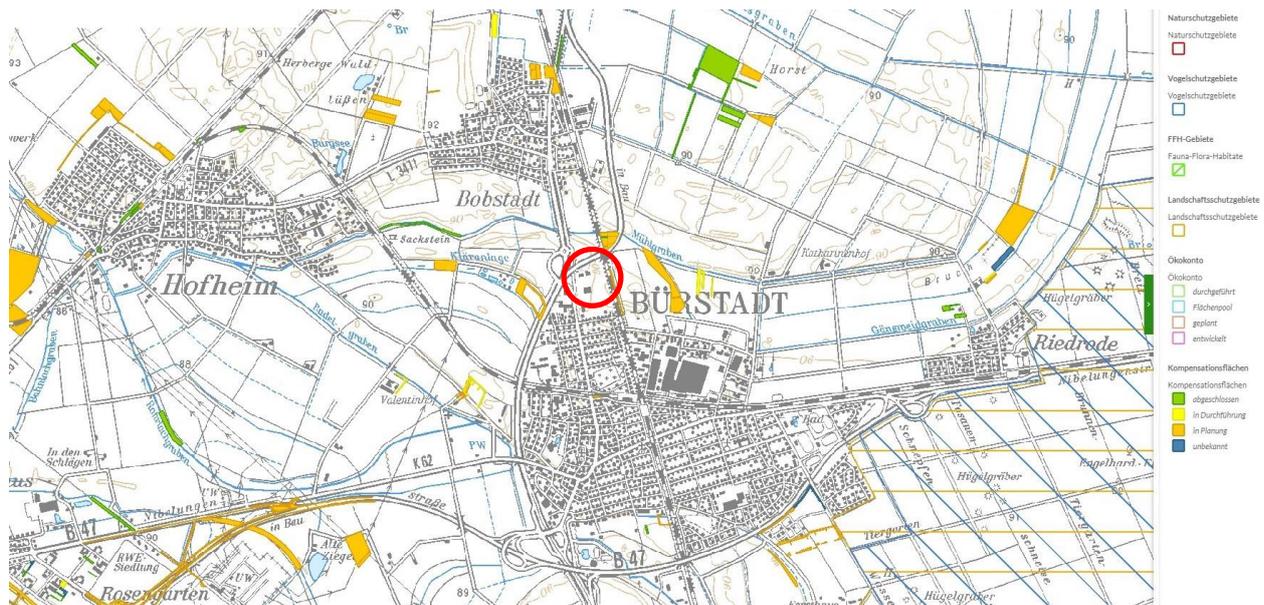


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 14.01.2021 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

### 1.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven Viewer im „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) (siehe Abbildung 5). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins, welches im Süden bei Lampertheim eine Entfernung von ca. 4,1 km, im Westen bei Hofheim von ca. 4,7 km und im Nordwesten bei Wattenheim von ca. 4,6 km aufweist, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind.

Wie Abbildung 6 zu entnehmen ist, befindet sich das Plangebiet gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) jedoch innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche und HQ<sub>100</sub> Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen). Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass diese Überflutungsflächen bis nach Einhausen im Osten reichen und damit die kompletten Siedlungsflächen von Bürstadt mit Stadtteilen überdecken. Da vorliegend lediglich Nutzungsanpassungen innerhalb bereits beplanter und bebauter Flächen vorgesehen sind, ändert sich an dem grundsätzlichen Überflutungsrisiko nichts gegenüber dem heutigen Stand.

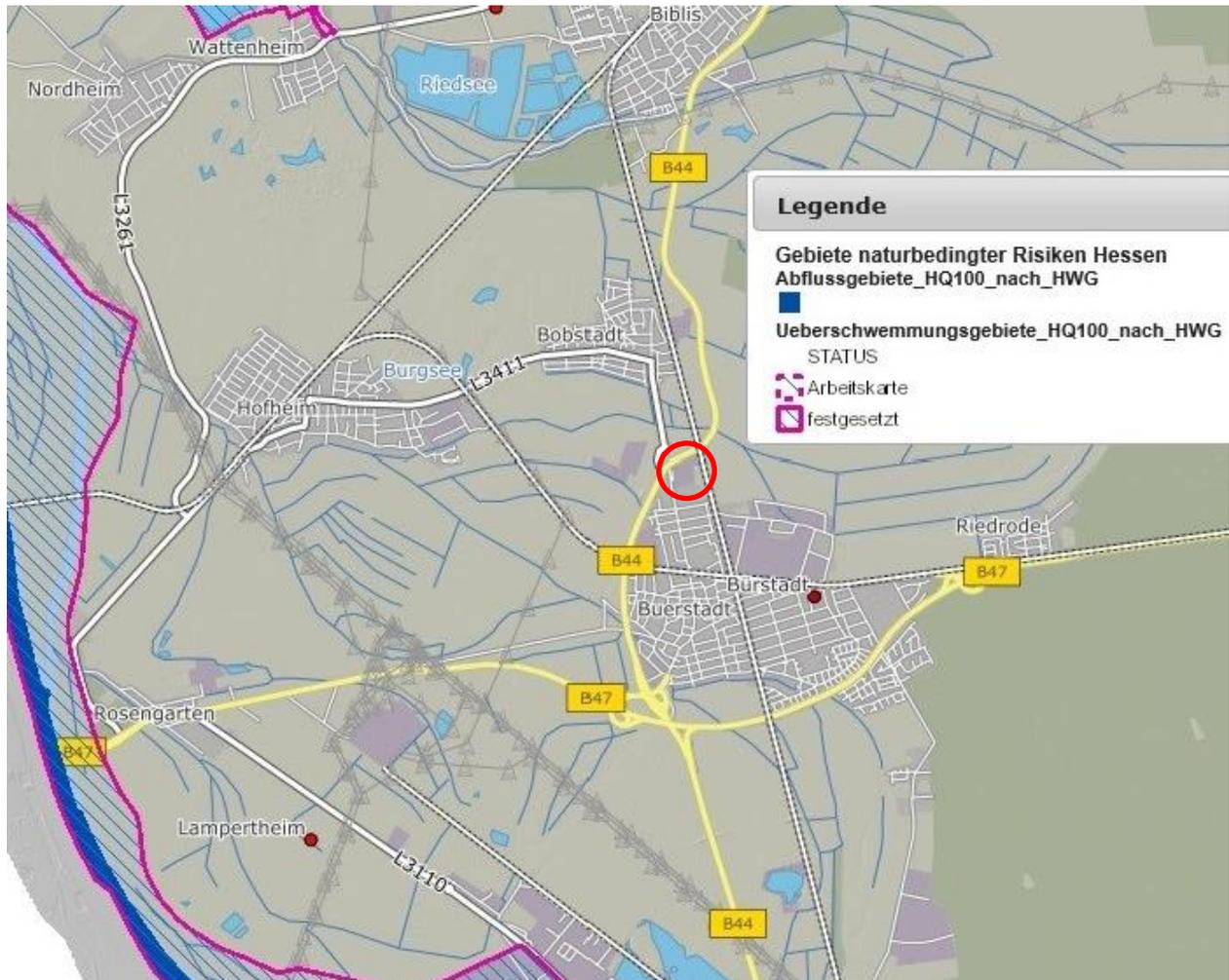


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung von Überschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.01.2021 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>; das Plangebiet ist rot umkreist)

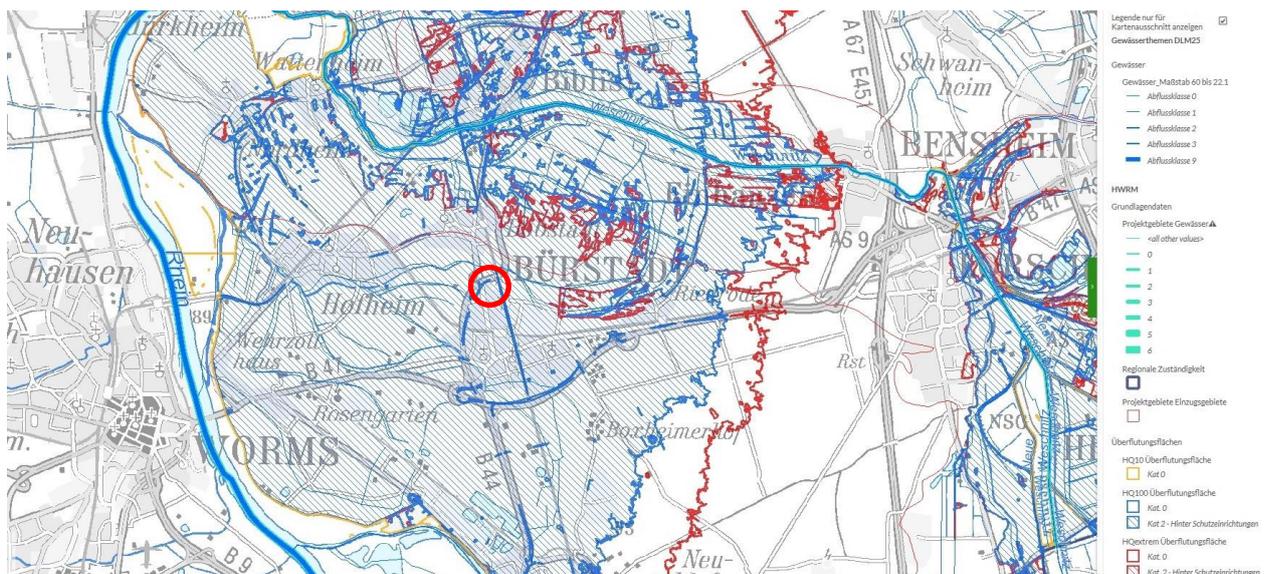


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.01.2021 unter <http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blattschnitt: G - 17), die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt wird, ist es nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbbruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser ( $HQ_{100}$ ) überschwemmt werden kann (siehe Abbildung 7). Der Planbereich liegt somit innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers und in der potenziellen Überschwemmungsfläche hinter der Hochwasserschutzanlage des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein auf dem Großteil der Flächen Überschwemmungen bis zu 200 cm möglich (in schmalen Streifen im Süden und im nordöstlichen Teilbereich sogar bis zu 400 cm). Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; <https://www.bmu.de>) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI; <https://www.bmi.bund.de>) verwiesen. Hierzu ist allerdings festzustellen, dass bei der geplanten Verlagerung des Drogeriemarktes keine grundhafte Sanierung oder Erweiterung des bereits bestehenden Gebäudes vorgesehen ist. Durch die Nutzungsänderung innerhalb des Gebäudes ergeben sich keine Auswirkungen auf die grundsätzliche Überschwemmungsgefährdung.

Schon in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ wird der Planbereich aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) als überschwemmungsgefährdete Fläche im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet (siehe rote Wellenlinie in Abbildung 1 bzw. Anlage 1 zur Begründung).

Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikoüberschwemmungsgebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.



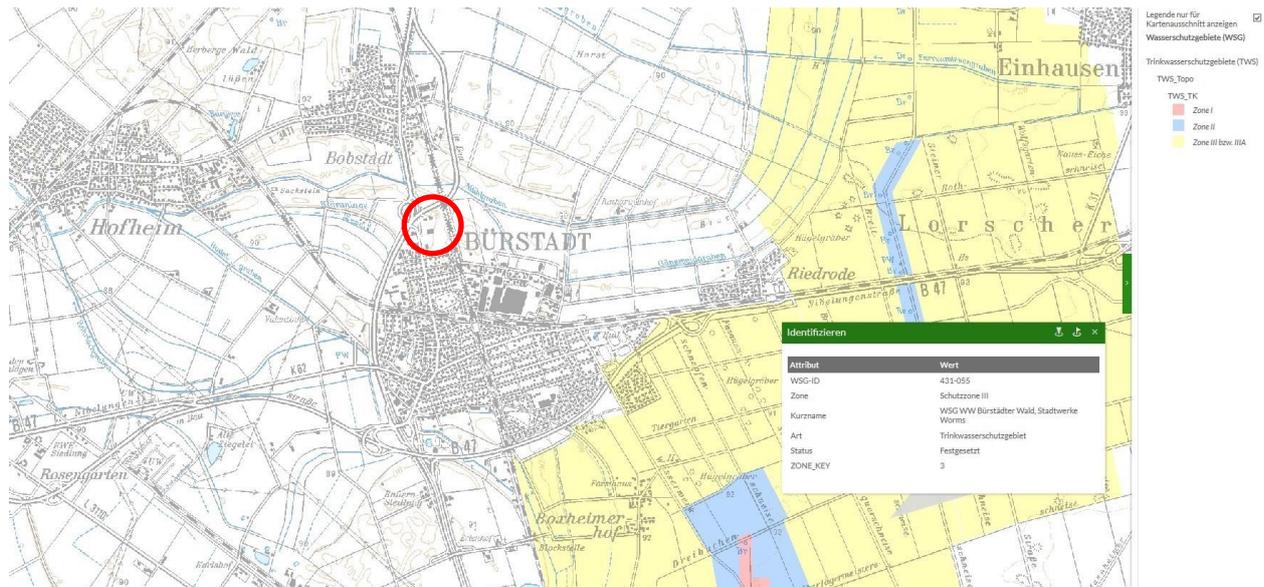


Abbildung 8: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung von Trinkwasserschutzgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.01.2021 unter <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

### 1.1.3.7 Grundwasserbewirtschaftungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind.

Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist mit Flurabständen von nur 1-2 m zu rechnen (Quelle: Hydrologisches Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im April 2001“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden; Planstand vom Januar 2013). Im Plangebiet wurden auch niedrigere Grundwasserstände von 4-5 m unter Flur gemessen (Quelle: Hydrologisches Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 1976“ des HLNUG, Wiesbaden; Planstand vom Januar 2013). Wie in Abbildung 9 ersichtlich, kann derzeit ein Grundwasserflurabstand von überwiegend 2-3 m angenommen werden (Quelle: Hydrologisches Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des HLNUG, Wiesbaden; Planstand vom Februar 2016).

Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Für die ca. 740 m südöstlich des Plangebietes gelegene Referenzmessstelle 544007 wird im Grundwasserbewirtschaftungsplan ein Richtgrundwasserstand von 87,7 Meter über Normalnull (müNN) angegeben (siehe Abbildung 9). Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vom 29.03.2007 im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ ist im Plangebiet ein Bemessungsgrundwasserstand von 88,50 müNN anzusetzen, da so auch Grundwasserhochstände wie im Frühjahr 2001/2003 abgesichert werden können.

Dem Grundwasserbewirtschaftungsplan folgend ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Durch die mit der vorliegenden Planung beabsichtigte Nutzungsanpassung innerhalb bereits beplanter und bebauter Flächen ändert sich gegenüber dem heutigen Stand nichts an der grundsätzlichen Vernässungsgefährdung.

Schon in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ wird der Planbereich aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände als vernässungsgefährdete Fläche im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet (siehe rote Wellenlinie in Abbildung 1 bzw. Anlage 1 zur Begründung).

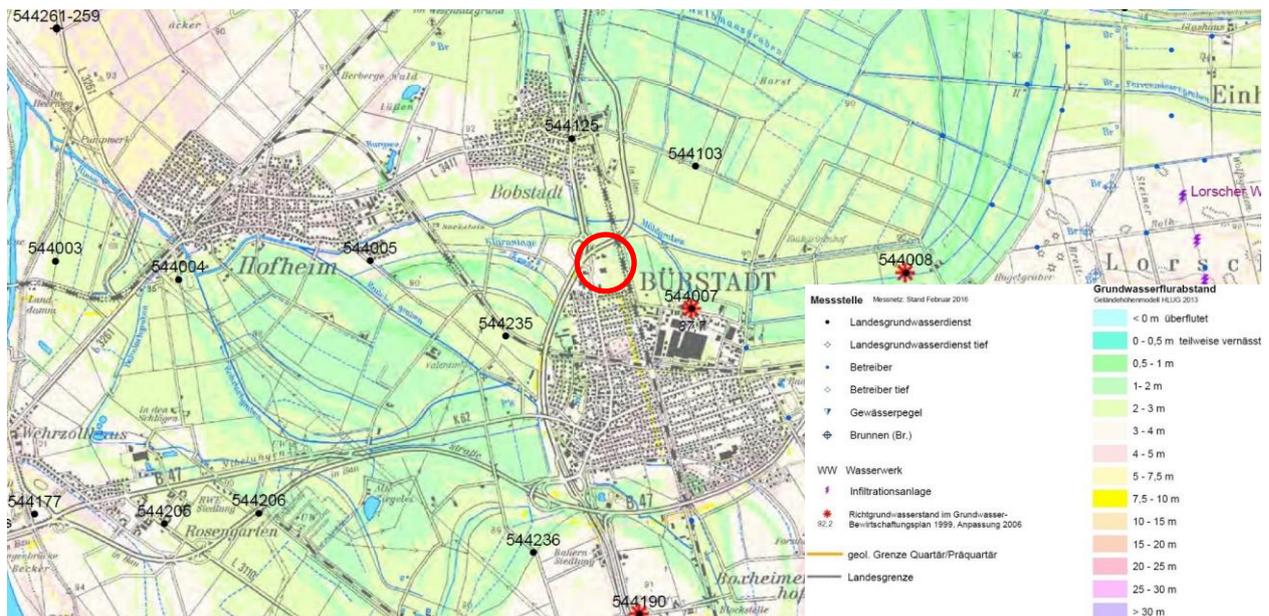


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.01.2021 unter [https://www.hlug.de/fileadmin/img\\_content/wasser/grundwasser/grundwasserkarten/ried\\_15\\_okt\\_fl.pdf](https://www.hlug.de/fileadmin/img_content/wasser/grundwasser/grundwasserkarten/ried_15_okt_fl.pdf); das Plangebiet ist rot umkreist)

### I.1.3.8 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Nutzungsanpassung der baurechtlich bereits beplanten Flächen sprechen. Die Bauleitplanung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Norden Bürstadts. Wie dem Luftbild in Abbildung 10 zu entnehmen ist, liegt es südlich der Bundesstraße B44, östlich der Mainstraße, nördlich der Straße „Bibliser Pfad“ und westlich der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe und eine Spielhalle mit den dazugehörigen Stellplatzflächen, die auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (in Kraft getreten am 22.09.2004) bzw. der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (siehe Abbildung 1 bzw. Anlage 1

zur Begründung) **errichtet wurden**. Der bestehende Einzelhandelsstandort wird komplettiert von einem Discountmarkt mit Stellplatzflächen, dessen Betriebsfläche über den Bebauungsplan „Bibliser Pfad, Bauabschnitt A“ (in Kraft getreten am 27.07.2002) geplant ist.

Südlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich derzeit noch überwiegend unbebaute und insgesamt unbeplante Flächen, die landwirtschaftlich bzw. von einer Gärtnerei genutzt werden. Südlich hieran grenzen entlang der Straße „Bibliser Pfad“ in erster Linie Wohnnutzungen an. Im Osten liegen die Bahnlinie Mannheim - Frankfurt sowie das Gewerbegebiet „Brückelsgraben“.

Die Flächen westlich der Mainstraße und nördlich der Bobstädter Straße sind zum Großteil bereits bebaut. Hierbei überwiegen deutlich die gewerblichen Nutzungen, wobei sich im südöstlichen Teilbereich aber auch Wohnnutzungen ohne Betriebszugehörigkeit mit prägendem Gewicht sowie ein Zentrum für Nieren- und Hochdruckkrankheiten entwickelt haben. Auf den Flurstücken Nr. 54 und Nr. 58/1, die durch den einfachen Bebauungsplan „Mainstraße Nord-West, Teilbereich A“ (in Kraft getreten am 08.05.2010) überplant werden, befindet sich lediglich eine Bestandsbebauung, in der eine Spielhalle mit den dazugehörigen Stellplätzen sowie eine Praxis für Krankengymnastik und Massage untergebracht sind. Im nördlichen Teil dieses Bereiches befinden sich derzeit aber auch noch unbebaute Grundstücke in Form von Wiesenflächen (zum Teil mit Gehölzbewuchs).

Westlich der Bundesstraße B44 befinden sich eine (derzeit stillgelegte) Biogasanlage, die Bürstädter Kläranlage sowie ein Pilzhandelsbetrieb mit eigener Zucht. Nördlich des Plangebietes schließt die offene Feldflur an.

Der bauliche Bestand im Planbereich weist eine für Einzelhandelsbetriebe bzw. Spielhallen typische, eingeschossige Bauweise mit Flach- und Satteldächern sowie großem Stellplatzangebot auf.



Abbildung 10: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadt Bürstadt, Abruf am 06.02.2020 über das Geographische Informationssystem (GIS) der Stadt Bürstadt, Bildaufnahme aus dem 3. Quartal 2019; das Plangebiet ist rot umkreist)

## I.1.5 Erschließungsanlagen, ÖPNV-Anbindung und Bauverbotszone

### I.1.5.1 Verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung

Der Einzelhandelsstandort „Am Bibliser Pfad“ befindet sich hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar an einer städtischen Hauptverkehrsstraße (Mainstraße) und ist an diese über einen Kreisverkehrsplatz optimal angeschlossen. Von hier ist es nur eine Fahrtstrecke von deutlich weniger als 1 km bis zum überörtlichen Straßennetz über die Bundesstraße B44. Die interne verkehrliche Erschließung der Einzelhandelsbetriebe erfolgt über die Fahrgassen der bestehenden Parkplätze. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ebenfalls vorhanden, sodass das Plangebiet somit bereits voll erschlossen ist.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ zur Vorbereitung der Verlagerung eines Drogeriemarktes innerhalb vorhandener Gebäude des Einzelhandelsstandortes. Für den Umzug des Drogeriemarktes sind nur Renovierungsarbeiten innerhalb des Zielstandortes vorgesehen. Die Erweiterung oder gar der Neubau von Gebäuden ist nicht geplant. Insofern ändert sich im Hinblick auf die Erschließung auch nichts gegenüber dem heutigen Stand. Die Planung löst somit keine weiteren Erschließungsaufwendungen aus.

### I.1.5.2 ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in kurzer fußläufiger Entfernung zur Haltestelle „Fachmarktzentrum“, die auf der Mainstraße etwas nördlich der Bobstädter Straße bzw. der Straße „Bibliser Pfad“ gelegen ist und über die folgende Buslinie bedient wird:

- Bus 652 (Stadtbus):  
Fahrtstrecke: Bobstadt - Bahnhof Bürstadt - Rathaus - Sportpark - Boxheimerhof und Gegenrichtung  
Taktung: Üblicherweise halbstündlich je Fahrtrichtung zwischen ca. 5:30 Uhr und ca. 20:30 Uhr, aber nicht an Samstagen, Sonn- und Feiertagen

Zudem liegt der Planbereich in immer noch guter fußläufiger Entfernung zur Haltestelle „Riedstraße“, die sich auf der Mainstraße in Höhe eben dieser bzw. der Brentanostraße befindet und von folgenden Buslinien angefahren wird:

- Bus 645 (Schulbus):  
Fahrtstrecke: Schulverkehr Groß-Rohrheim - Biblis - Bürstadt - Lampertheim und Gegenrichtung  
Taktung: Zwischen ca. 7:00 Uhr und ca. 16:00 Uhr (gebündelt vor allem vor Schulbeginn am Morgen und nach Schulende am Nachmittag), aber nur an Schultagen in Hessen
- Bus 646:  
Fahrtstrecke: Bensheim - Lorsch - Einhausen - Bürstadt - Worms und Gegenrichtung  
Taktung: Einzelne Fahrten um ca. 5:30 Uhr (nur montags bis freitags) sowie zwischen ca. 22:00 Uhr und ca. 23:00 Uhr (täglich)
- Bus 647 (Schulbus):  
Fahrtstrecke: Schulverkehr Bensheim - Groß-Rohrheim - Biblis  
Taktung: Nur eine einzelne Fahrt nach Schulende um ca. 16:00 Uhr, aber nur an Schultagen in Hessen
- Bus 652 (Stadtbus):  
Fahrtstrecke: Bobstadt - Bahnhof Bürstadt - Rathaus - Sportpark - Boxheimerhof und Gegenrichtung  
Taktung: Üblicherweise halbstündlich je Fahrtrichtung zwischen ca. 5:30 Uhr und ca. 20:30 Uhr, aber nicht an Samstagen, Sonn- und Feiertagen

Insbesondere über den Stadtbus (Linie 652) wird das Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes vom Stadtteil Bobstadt im Norden bis zum Boxheimerhof im Süden sehr gut bedient. Zudem

steht über den Stadtbus mit der regelmäßigen Verbindung zum Bürstädter Bahnhof das weitere Bus- und Bahnnetz zur Verfügung. Die beiden Bahnlinien Mannheim - Frankfurt bzw. Worms - Bensheim eröffnen regionale und überregionale Anbindungen. Das Plangebiet ist somit bereits sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Mit dem Anschluss an die S-Bahn Rhein-Neckar von Mannheim über Lampertheim, Bürstadt, Bobstadt und Biblis bis nach Groß-Rohrheim wird diese Anbindung noch attraktiver.

### **I.1.5.3 Bauverbotszone nach dem Bundesfernstraßengesetz**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Norden unmittelbar an einer Bundesfernstraße, nämlich der Bundesstraße B44 gelegen ist und dass längs der Bundesfernstraßen die Verbote und sonstigen Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten sind.

Diese Bauverbotszone ist bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ nachrichtlich dargestellt (siehe blau schraffierte Fläche in Abbildung 1 bzw. Anlage 1 zur Begründung). Durch die vorliegende Planung zur Nutzungsanpassung von Bestandsgebäuden des Einzelhandelsstandortes für die Verlagerung eines Drogeriemarktes ergeben sich keine anderen Auswirkungen auf die Bauverbotszone als schon bisher.

### **I.1.6 Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz**

Die rein textliche Bebauungsplanänderung dient lediglich der Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (siehe Abbildung 1 bzw. Anlage 1 zur Begründung) zur Vorbereitung der Verlagerung eines Drogeriemarktes innerhalb vorhandener Gebäude des Einzelhandelsstandortes. Für den Umzug des Drogeriemarktes sind nur Renovierungsarbeiten innerhalb des Zielstandortes vorgesehen. Die Erweiterung oder gar der Neubau von Gebäuden ist nicht erforderlich, sodass mit dem Planvollzug keine Eingriffe in den Boden verbunden sind. Insofern ändert sich im Hinblick auf die Belange des Baugrundes, des Grundwassers und des Bodenschutzes auch nichts gegenüber dem heutigen Stand.

### **I.1.7 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange**

#### **I.1.7.1 Trink- und Schmutzwasser**

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des Schmutzwassers ist bereits gesichert. Durch die mit der vorliegenden Planung verfolgte Änderung zulässiger Einzelhandelssortimente in den baurechtlich bereits festgesetzten und baulich auch realisierten Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ ergeben sich keine wesentlichen Änderungen des Trinkwasserverbrauchs oder des anfallenden Schmutzwassers.

#### **I.1.7.2 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

#### **I.1.7.3 Löschwasserversorgung und Rettungswege**

Die baulichen Anlagen des Einzelhandelsstandortes „Am Bibliser Pfad“ sind schon vorhanden. In den bauaufsichtlichen Verfahren zu deren Errichtung wurden die ausreichende Löschwasserversorgung und die erforderlichen Rettungswege bereits nachgewiesen. Mit der vorliegend geplanten Nutzungsanpassung bestehender Gebäude zur Verlagerung eines Drogeriemarktes innerhalb des Einzelhandelsstandortes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange der Löschwasserversorgung und der Rettungswege, da hiermit keine Änderungen am baulichen Bestand einhergehen.

#### I.1.7.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt mit deutlichem Abstand außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG), sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind. Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche und HQ<sub>100</sub> Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen). Da vorliegend lediglich Nutzungsanpassungen innerhalb bereits beplanter und bebauter Flächen vorgesehen sind, ändert sich an dem grundsätzlichen Überflutungsrisiko nichts gegenüber dem heutigen Stand. Für weitergehende Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Diesbezügliche Auswirkungen sind aufgrund der lediglich vorgesehenen Nutzungsanpassung bestehender Gebäude ohnehin nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

#### I.1.7.5 Grundwasserstand

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Im Plangebiet muss daher mit hohen, aber auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vom 29.03.2007 im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ ist im Plangebiet ein Bemessungsgrundwasserstand von 88,50 müNN anzusetzen, da so auch Grundwasserhochstände wie im Frühjahr 2001/2003 abgesichert werden können. Detailliertere Erläuterungen zum Grundwasserstand sind dem Kapitel I.1.3.7 zu entnehmen.

Schon in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ wird der Planbereich aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände als vernässungsgefährdete Fläche im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet (siehe rote Wellenlinie in Abbildung 1 bzw. Anlage 1 zur Begründung).

#### I.1.7.6 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist der Mühlgraben (Gewässer III. Ordnung, Abflussklasse 0), der etwa 200 m nördlich verläuft und in Richtung Westen über die Rinne und den Maulbeerauer Altrhein in den Rhein mündet. Auswirkungen auf Gewässer sind durch die vorliegende Nutzungsanpassung bestehender Gebäude ausgeschlossen.

#### I.1.8 Denkmalschutz

Im Planbereich sind nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße keine oberirdischen Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bekannt. Allerdings sind im Plangebiet Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG bekannt bzw. zu erwarten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient lediglich der Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (siehe Abbildung 1 bzw. Anlage 1 zur Begründung) zur Vorbereitung der Verlagerung eines Drogeriemarktes innerhalb vorhandener Gebäude des Einzelhandelsstandortes. Für den Umzug des Drogeriemarktes sind nur Renovierungsarbeiten innerhalb des Zielstandortes vorgesehen. Die Erweiterung oder gar der Neubau von Gebäuden ist nicht erforderlich, sodass mit dem Planvollzug keine Eingriffe in den Boden

verbunden sind. Insofern ändert sich im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes auch nichts gegenüber dem heutigen Stand.

Es wird an dieser Stelle dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

### **I.1.9 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich planfestgestellter Bundesfernstraßen (hier die Bundesstraße B44) und Bahnanlagen (hier die Bahnlinie Mannheim - Frankfurt), weshalb der Bereich entsprechend lärmvorbelastet ist.

In der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ wurden die Belange des Immissionsschutzes bereits durch diesbezügliche Festsetzungen und Hinweise angemessen berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wird auf die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter Punkt A.5 der textlichen Festsetzungen sowie auf die Hinweise zu den Belangen der Bahn unter Punkt C.17 der Hinweise in der bestehenden Bauleitplanung in Anlage 1 zur Begründung verwiesen. Die mit vorliegender Planung beabsichtigte Anpassung der Zulässigkeit bestimmter Sortimente in bestehenden Gebäuden bei grundsätzlich gleichbleibender Einzelhandelsnutzung innerhalb entsprechend festgesetzter Sondergebiete hat keine Auswirkungen auf die Schutzbedürftigkeit dieser Nutzungen. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

### **I.1.10 Artenschutz**

Zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ ist festzustellen, dass diese lediglich der Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (siehe Abbildung 1 bzw. Anlage 1 zur Begründung) zur Vorbereitung der Verlagerung eines Drogeriemarktes innerhalb vorhandener Gebäude des Einzelhandelsstandortes dient. Für den Umzug des Drogeriemarktes sind nur Renovierungsarbeiten innerhalb des Zielstandortes vorgesehen. Die grundlegende Sanierung bzw. Erweiterung oder gar der Abriss und Neubau des bereits bestehenden Gebäudes ist nicht erforderlich oder beabsichtigt, sodass mit dem Planvollzug keine Auswirkungen auf artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Belange entstehen. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und damit auch die Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten im Übrigen unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Insofern ändert sich im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes auch nichts gegenüber dem heutigen Stand. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Um eine grundsätzliche Sensibilisierung der Bauherrschaft und der Architekten hinsichtlich des Artenschutzes zu erreichen, werden an dieser Stelle aber noch folgende allgemeinen Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle

Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

### **I.1.11 Belange der Landwirtschaft und des Waldes**

Die Belange der Landwirtschaft und des Waldes sind durch die Planung nicht betroffen, da keine entsprechend genutzten Flächen überplant werden. Die Baugrundstücke im Plangebiet sind schon bebaut und werden seit Jahren gemäß den Festsetzungen der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (siehe Abbildung 1 bzw. Anlage 1 zur Begründung) genutzt. Aufgrund der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes zur Vorbereitung der Verlagerung eines Drogeriemarktes innerhalb vorhandener Gebäude des Einzelhandelsstandortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden auch keine weiteren Flächen für Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

### **I.1.12 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Für die geplante Verlagerung eines Drogeriemarktes innerhalb des Einzelhandelsstandortes „Am Bibliser Pfad“ sind nur Renovierungsarbeiten innerhalb des Zielstandortes vorgesehen. Die Erweiterung oder gar der Neubau von Gebäuden ist nicht erforderlich, sodass mit dem Planvollzug keine Eingriffe in den Boden verbunden sind. Insofern ändert sich im Hinblick auf die Belange des Kampfmittelräumdienstes auch nichts gegenüber dem heutigen Stand.

Allerdings kann in der Gemarkung Bürstadt ein Vorhandensein von Kampfmittelresten nicht von vornherein ausgeschlossen werden, weshalb an dieser Stelle dennoch die allgemeine Empfehlung erfolgt, vor Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden sollen, eine entsprechende Überprüfung durchzuführen (Sondieren auf Kampfmittel). Hierbei sollte grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Es wird zudem empfohlen, im Zweifelsfall entsprechende Anfragen an den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen zu stellen.

### **I.1.13 Klimaschutz und Energiewende**

Die vorliegende, rein textliche Bebauungsplanänderung dient lediglich der Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (siehe Abbildung 1 bzw. Anlage 1 zur Begründung) zur Vorbereitung der Verlagerung eines Drogeriemarktes innerhalb vorhandener Gebäude des Einzelhandelsstandortes. Für den Umzug des Drogeriemarktes sind nur Renovierungsarbeiten innerhalb des Zielstandortes vorgesehen. Die grundhafte Sanierung bzw. Erweiterung oder gar der Abriss und Neubau des bereits bestehenden Gebäudes ist nicht erforderlich oder beabsichtigt, sodass mit dem Planvollzug keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes bzw. der Energiewende einhergehen.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

## I.2 Geänderte textliche Festsetzungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ in Bürstadt erstreckt sich ausschließlich auf Anpassungen innerhalb der Absätze 1 und 2 der textlichen Festsetzung A.1 der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (siehe Anlage 1 zur Begründung), durch welche die bisherigen Festsetzungen ersetzt werden. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen der bisherigen Bauleitplanung bleiben unberührt und gelten unverändert weiter, weshalb in diesem Zusammenhang auf die Verfahrensunterlagen und insbesondere auf die Begründung zur bestehenden Bauleitplanung verwiesen wird.

Die durch die vorliegende Bauleitplanung geänderten Festsetzungen werden nachfolgend erläutert und begründet.

### I.2.1 Anpassungen zur Art der baulichen Nutzung

Sowohl im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (in Kraft getreten am 22.09.2004) als auch bei der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ erfolgte eine enge Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf Basis damaliger Einzelhandelsuntersuchungen und -konzeptionen, in deren Ergebnis die detaillierten Festsetzungen von zulässigen Sortimenten mit jeweiliger Begrenzung der Verkaufsflächen erfolgte, die vorliegend übernommen und hinsichtlich der Drogeriemarktverlagerung angepasst werden. Diese Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen haben in der Praxis auch zur gewünschten städtebaulichen Lenkung der Einzelhandelsbetriebe zum Schutz der Innenstadt Bürstadts als zentralem Versorgungsbereich mit den entsprechenden Baugenehmigungen durch die Bauaufsichtsbehörde geführt, wodurch das Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ in der heutigen Form entstanden und seither sehr erfolgreich von den Bürgerinnen und Bürgern angenommen wird. Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als Ziel formuliert. Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen folgen dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und sind damit städtebaulich begründet.

Um die Verlagerung eines Drogeriemarktes innerhalb vorhandener Gebäude des Einzelhandelsstandortes „Am Bibliser Pfad“ planungsrechtlich vorzubereiten, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung in den bereits über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ festgesetzten Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ angepasst. Mit diesen Anpassungen werden einerseits Drogerien im Sondergebiet „SO 2“ allgemein zugelassen, andererseits werden diese aber gleichzeitig im Sondergebiet „SO 1“ ausgeschlossen, sodass keine zwei Drogeriemärkte innerhalb des Einzelhandelsstandortes entstehen können, auch wenn die Nachbesetzung des Altstandortes durch einen anderen Drogeriemarkt grundsätzlich nicht vorgesehen ist und gemäß der fachgutachterlichen Einschätzung in der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Drogeriemarktes in Anlage 2 zur Begründung aufgrund der Nähe von Alt- und Zielstandort zueinander (nur knapp 120 m Luftlinie) faktisch ausgeschlossen werden kann. Konkret werden die bislang im Sondergebiet „SO 1“ allgemein zulässigen Drogerien mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> nun im Sondergebiet „SO 2“ anstelle der dort bislang zulässigen Sortimente Textilien/Schuhe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> zugelassen. Der planungsrechtliche Ausschluss eines zweiten Drogeriemarktes am Einzelhandelsstandort „Am Bibliser Pfad“ erfolgt im städtebaulichen Interesse der Stadt Bürstadt und dient dem Schutz der Bürstädter Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich, da durch die Verlagerung des Bestandsmarktes somit lediglich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für das Sortiment Drogerien von 150 m<sup>2</sup> zugelassen wird. Bei Anwendung der Ausnahmeregelung aus dem wirksamen Bauleitplan ohne entsprechende Änderung des Bebauungsplanes könnte eine Verkaufsfläche für Drogerien von insgesamt 1.350 m<sup>2</sup> entstehen (600 m<sup>2</sup> im Sondergebiet „SO 1“ über die wirksame Bauleitplanung und 750 m<sup>2</sup> im Sondergebiet „SO 2“ über die Ausnahmeregelung), was im Hinblick auf die Innenstadt Bürstadts aber nicht gewünscht ist. Die Stadt Bürstadt sieht insofern den Bedarf für eine städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Für die Erweiterung des Drogeriemarktes von derzeit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde eine Auswirkungsanalyse durchgeführt (siehe Anlage 2 zur Begründung). Diese Untersuchung kommt im Hinblick auf die raumordnerischen Bewertungskriterien zu folgenden Ergebnissen:

**Zentralitätsgebot:**

*Als Mittelzentrum erfüllt Bürstadt die Voraussetzung für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben.*

**Kongruenzgebot:**

*Das Kongruenzgebot wird erfüllt. Etwa 72 % des Umsatzes stammen aus der Standortkommune Bürstadt.*

**Beeinträchtungsverbot:**

**Das Beeinträchtungsverbot wird vollständig eingehalten.**

*Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum infolge der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Rossmann-Drogeriemarktes können ausgeschlossen werden. Umsatzumverteilungen werden in erster Linie in Bürstadt selbst wirksam. Mit einer Umverteilungsquote von durchschnittlich 6 - 7 % in Folge des Vorhabens werden nur mäßige Umverteilungseffekte eintreten, die keine Geschäftsaufgaben erwarten lassen. Schädliche Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Lagen (Umverteilungsquote im Durchschnitt ca. 4 %) oder auf andere für die Nahversorgung wichtige Standorte in Bürstadt sind nicht absehbar. Auch in den Umlandkommunen sind aufgrund der Wettbewerbssituation mit den umliegenden Mittelzentren (u. a. Rossmann-, dm- und Müller-Filialen in Worms, Lampertheim, Lorsch, Bensheim und Heppenheim) keine Gefährdungen des Betriebsbestands oder von zentralen Versorgungslagen nachweisbar.*

**Integrationsgebot:**

*Der Standort des Einzelhandelsvorhabens befindet sich außerhalb eines im Regionalplan definierten Zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte. Der Zielstandort liegt gemäß Regionalplan Südhessen / RegFNP in einem „Sonstigen Einzelhandelsstandort, Bestand“.*

*Da bei dem Vorhaben weder der Standort noch das Sortiment, das Betreiberkonzept oder das Einzugsgebiet des bestehenden Drogeriemarktes verändert werden und eine Nachbesetzung des Altstandortes durch einen neuen Drogeriemarkt faktisch ausgeschlossen werden kann, kann das Vorhaben als bestandsorientierte Erweiterung interpretiert werden.*

*Durch das Vorhaben wird die ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Bürstadt und in angrenzenden Räumen nicht beeinträchtigt. Auch verstößt das Vorhaben nicht gegen die Maßgaben des Zentralitätsgebots, des Kongruenzgebots und des Beeinträchtungsverbots.*

*Hervorzuheben ist die Nahversorgungsfunktion des Marktes für Bürstadt; hier ist Rossmann der einzige Drogeriefachanbieter. Der Vorhabenstandort ist zwar als autokundenorientierter Standort einzuordnen, jedoch über Rad- und Fußwege aus den umliegenden Wohnquartieren sowie eine Bushaltestelle in fußläufiger Erreichbarkeit auch für nicht-motorisierte Kunden erreichbar.*

Die Sortimente Textilien und Schuhe sind bislang im Sondergebiet „SO 2“ mit einer Verkaufsfläche von bis zu 750 m<sup>2</sup> zulässig, wobei Randsortimente, wie z.B. Heimtextilien oder Aktionsware, darüber hinaus auf bis zu 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind. Die allgemeine Zulässigkeit von Textilien und Schuhen wird nun im Sondergebiet „SO 2“ ausgeschlossen und stattdessen im Sondergebiet „SO 1“ um 600 m<sup>2</sup> erhöht (um 450 m<sup>2</sup> für Textilien von bislang 540 m<sup>2</sup> auf nun 990 m<sup>2</sup> und um 150 m<sup>2</sup> für Schuhe von 350 m<sup>2</sup> auf 500 m<sup>2</sup>), um hiermit einen Tausch der zulässigen Nutzungsarten innerhalb der bisherigen Verkaufsflächenbegrenzungen vorzunehmen. Die mögliche Verkaufsfläche von Textilien und Schuhen in den Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ reduziert sich somit in Summe um 150 m<sup>2</sup>. Da durch diese Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen können, wurde

dieser Sachverhalt nicht in der Auswirkungsanalyse begutachtet. Der innerstädtische Einzelhandel in den Sortimentsbereichen Textilien und Schuhe wird durch die vorliegende Planung **sogar** positiv beeinflusst.

Ein Bedarf für weitere Anpassungen der bisherigen Festsetzungen ist aufgrund der lediglich beabsichtigten Verlagerung **sowie Modernisierung und** bestandsorientierten Erweiterung des Drogeriemarktes nicht gegeben. Im Hinblick auf **die** aus der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ übernommenen Festsetzungen **zur Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkung** wird auf die Herleitung und Begründung in der bestehenden Bauleitplanung verwiesen.

### I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Alle Baugrundstücke (Sondergebietsflächen) sind bereits in privatem Eigentum und auf Basis **des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ (in Kraft getreten am 22.09.2004) bzw.** der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ bebaut. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bürstadt. Eine Bodenneuordnung ist daher nicht erforderlich.

## II. Belange von Natur und Landschaft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ wird nur eine Nutzungsanpassung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Sortimenten innerhalb eines bereits beplanten und bebauten Einzelhandelsstandortes zur Verlagerung eines Drogeriemarktes vorbereitet. Aufgrund dieses Planungsinhaltes und unter Berücksichtigung der schon durch die bestehende Bauleitplanung zulässigen Nutzungen hat die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird aufgrund der bestehenden Baurechte nicht anders beeinträchtigt als bisher schon zulässig.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was vorliegend auch faktisch der Fall ist. Im Rahmen des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal - und vorliegend auch reell - keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Die Belange von Natur und Landschaft sind bereits über die seit 27.10.2007 wirksame 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ angemessen berücksichtigt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor, da das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung liegt, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden ebenfalls nicht überplant. Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Für weitere Erläuterungen siehe Kapitel I.1.3.4.

Der Planbereich liegt mit deutlichem Abstand außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG), sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind. Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche und HQ<sub>100</sub> Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen). Da vorliegend lediglich Nutzungsanpassungen innerhalb bereits beplanter und bebauter Flächen vorgesehen sind, ändert sich an dem

grundsätzlichen Überflutungsrisiko nichts gegenüber dem heutigen Stand. Für weitergehende Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Diesbezügliche Auswirkungen sind aufgrund des vorliegenden Planungsinhaltes ohnehin nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

Die Planung dient lediglich der Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in den bereits festgesetzten Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ zur Vorbereitung der Verlagerung eines Drogeriemarktes innerhalb vorhandener Gebäude des Einzelhandelsstandortes „Am Bibliser Pfad“. Für den Umzug des Drogeriemarktes sind nur Renovierungsarbeiten innerhalb des Zielstandortes vorgesehen. Die grundhafte Sanierung bzw. Erweiterung oder gar der Abriss und Neubau des bereits bestehenden Gebäudes ist nicht erforderlich oder beabsichtigt, sodass mit dem Planvollzug keine Auswirkungen auf artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Belange entstehen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.10 wird im Übrigen verwiesen.

Es werden aufgrund der bislang schon zulässigen baulichen Nutzung des Planbereiches keine anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

### III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 16.09.2020 beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ in Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Die Planung ändert nichts an der bebaubaren Grundfläche. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, wurden in der Abwägung berücksichtigt. **Mit der angemessenen Fortentwicklung der städtischen Einzelhandelsstruktur verfolgt die Stadt Bürstadt unter anderem das Ziel zur Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und agiert insofern sowohl im Interesse der Bürgerinnen und Bürger als auch des Handels.** Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde ebenfalls in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 16.09.2020 beschlossen.

Aufgrund der bestehenden Situation in Bezug auf die COVID-19-Pandemie **erfolgte** die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) durch eine Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet in der Zeit vom 10.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.04.2021 hingewiesen wurde. In diesem Zeitraum **waren** sowohl der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung als auch die Entwurfsunterlagen ins Internet eingestellt. Daneben **erfolgte** eine

öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen im Bürgerbüro der Stadt Bürstadt als zusätzliches Informationsangebot. Der Einlass zum Bürgerbüro **erfolgte** während der Öffnungszeiten, **wurde** jedoch im Sinne der Einhaltung der Hygiene-Bestimmungen durch Anmeldung an der Eingangspforte bzw. vorheriger Terminvereinbarung gesteuert. Die Öffentlichkeit **konnte** sich im Rahmen der ergänzenden öffentlichen Auslegung bei der Stadtverwaltung Bürstadt über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen **konnten** in dieser Zeit bei der Stadtverwaltung Bürstadt per E-Mail bzw. Post eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 30.04.2021 von der Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Entwurfsunterlagen benachrichtigt und über die Planung informiert. Ihnen **wurde** Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 18.06.2021 gegeben.

**Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise.**

**Dies führte zwar nicht zu Änderungen an den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung, hatte aber dennoch folgende Ergänzungen in der Begründung zur Folge:**

- Ergänzung eines Hinweises, wonach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG bekannt bzw. zu erwarten sind.**
- Ergänzung von Sachverhalten zur Verdeutlichung des Planungserfordernisses.**
- Ergänzung von Sachverhalten zur Erläuterung der städtebaulichen Gründe für die Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen.**

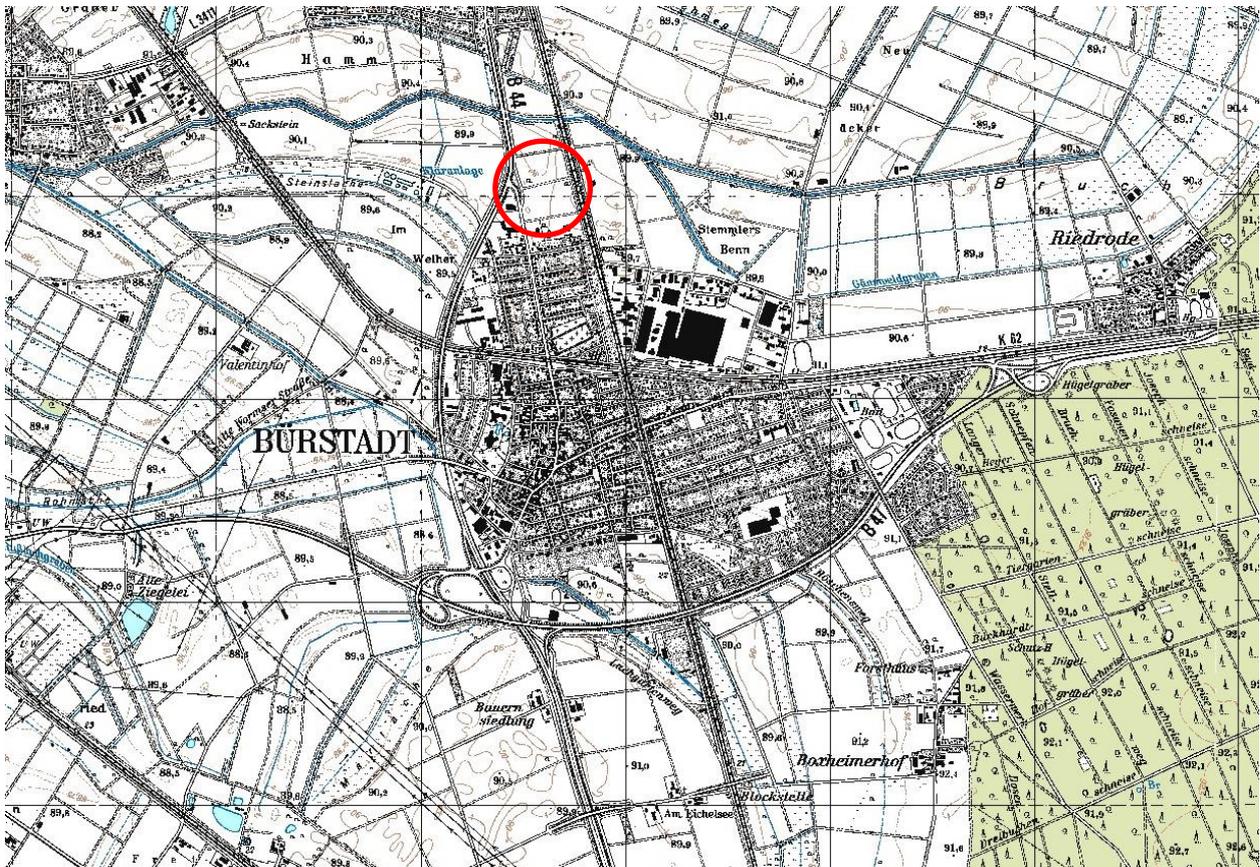
**Die Bebauungsplanänderung konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am \_\_.\_\_.2021 im Hinblick auf die Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.**

**Die rein textliche 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ in Bürstadt, bestehend aus den geänderten textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Anlagen, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.**



**Stadt Bürstadt**

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ in Bürstadt



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

### Geänderte textliche Festsetzungen

August 2021

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“ in Bürstadt erstreckt sich ausschließlich auf die nachfolgenden Absätze 1 und 2 der textlichen Festsetzung A.1 der seit 27.10.2007 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“, durch welche die bisherigen Festsetzungen ersetzt werden. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen der bisherigen Bauleitplanung bleiben unberührt und gelten unverändert weiter.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“.

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

(1) Im Sondergebiet „SO 1“ ist Einzelhandel folgender Sortimente zulässig:

- Textilien maximal 990 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Schuhe maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Möbel/Einrichtungen maximal 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Zulässig sind zudem bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> Ladengeschäfte sonstiger Sortimente mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 200 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „SO 1“ darf 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht übersteigen. Zulässig sind weiterhin Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten (jedoch keine Sex-Kinos und Peep-Shows).

Ausnahmsweise im Sinne des § 31 BauGB sind im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche andere Sortimente bis jeweils maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen.

(2) Im Sondergebiet „SO 2“ ist Einzelhandel folgender Sortimente zulässig:

- Drogerien maximal 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Heimtierbedarf maximal 520 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Lebensmittel maximal 830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Discountmarkt ohne Schwerpunktsortiment maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „SO 2“ darf 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht übersteigen.

Ausnahmsweise im Sinne des § 31 BauGB sind im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche andere Sortimente bis jeweils maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen.

## Planverfahren

**Aufstellungsbeschluss** zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.09.2020

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) am 30.04.2021

**Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit dem PlanSiG vom 10.05.2021 bis 18.06.2021

In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die Entwurfsunterlagen ins Internet eingestellt. Daneben erfolgte eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen als zusätzliches Informationsangebot.

**Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 30.04.2021

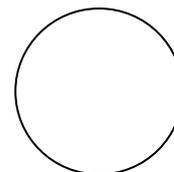
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am .....

Die Übereinstimmung des textlichen Inhaltes der Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der  
Stadt Bürstadt

Bürstadt, den .....

.....  
Barbara Schader, Bürgermeisterin



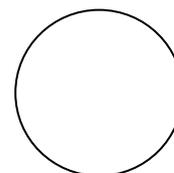
Siegel

**In Kraft getreten** durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....

Der Magistrat der  
Stadt Bürstadt

Bürstadt, den .....

.....  
Barbara Schader, Bürgermeisterin



Siegel





# Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rossmann-Drogeriemarktes innerhalb der Stadt Bürstadt

---

**Auftraggeber:** Novapierre Allemagne SCPI, Paris,  
vertreten durch PAREF GESTION SA,  
Paris

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, am 03.04.2020

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0  
Telefax: 07141 / 9360-10  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Vorbemerkung**

Im März 2020 erteilte die Firma Peref Gestion, Paris, der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der geplanten Verlagerung eines Rossmann-Drogeriefachmarktes am Standort „Am Bibliser Pfad“ in Bürstadt. Mit der Verlagerung soll eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 600 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 750 m<sup>2</sup> einhergehen.

Am Vorhabenstandort besteht ein Bebauungsplan, der hier ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festschreibt. Für die Verwirklichung des Vorhabens wird jedoch eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Dies bedingt eine vorherige Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf Städtebau, Versorgungsstrukturen und Ziele der Raumordnung.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes und der Stadt Bürstadt, Branchenkennzahlen des EHI und des Hahn-Verlages, Erhebungsdaten aus früheren GMA-Untersuchungen in der Region sowie vorhabenrelevante Informationen der Auftraggeberin zur Verfügung. Zudem wurden im Februar 2020 eine eingehende Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Maßnahmen der Genehmigungsbehörden. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Dennoch kann die GMA keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 03.04.2020  
BE / SC wym

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten	8
4. Vorhabenbeschreibung	10
<b>II. Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>12</b>
1. Makrostandort Bürstadt	12
2. Mikrostandort Am Bibliser Pfad	13
3. Zusammenfassende Standortbewertung	16
<b>III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation</b>	<b>18</b>
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Bürstadt	18
2. Angebots- und Wettbewerbssituation in angrenzenden Städten und Gemeinden	18
3. Fazit der Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung	21
<b>IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>22</b>
1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens	22
2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	23
<b>V. Auswirkungsanalyse</b>	<b>24</b>
1. Umsatzermittlung des Betriebs am Zielstandort	24
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen	26
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	28
3.1 Auswirkungen in Bürstadt	28
3.1.1 Auswirkungen in der Bürstädter Innenstadt	28
3.1.2 Auswirkungen im übrigen Stadtgebiet von Bürstadt	31
3.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden	31
4. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	32
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>35</b>

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

In der Stadt Bürstadt ist die Verlagerung eines bestehenden Drogeriemarktes (Betreiber Rossmann) geplant. Rossmann ist in Bürstadt seit vielen Jahren in einem ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) großen Ladenlokal im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ an der nördlichen Mainstraße ansässig. Das Fachmarktzentrum setzt sich aus unterschiedlichen Immobilien zusammen, für die jeweils unterschiedliche Bebauungsplanfestsetzungen gelten.

Geplant ist nun die Verlagerung innerhalb des Fachmarktzentrums in eine derzeit leer stehende Immobilie, die eine Verkaufsfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> aufweist. Für die Verwirklichung des Vorhabens wird eine Änderung des am Zielstandort geltenden Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der Einbindung in das Einkaufszentrum gelten für die Planung die Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO an großflächige Einzelhandelsvorhaben. Hierfür ist die versorgungsstrukturelle, städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Planung zu überprüfen. Insbesondere ist darzulegen, ob das Einzelhandelsvorhaben wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Bürstadt auslöst oder ob Auswirkungen in Nachbarkommunen eintreten.

### 2. Rechts- und Planungsrahmen

Generell ist für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die **Baunutzungsverordnung** zu beachten, im Besonderen der § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus<sup>1</sup>:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

---

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Der Vorhabenstandort in Bürstadt befindet sich im Geltungsbereich der Region Südhessen und der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar. Einschlägig sind hier die Regelungen im **Regionalplan Südhessen 2010**. Die Bestimmungen im „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ haben ergänzenden Charakter.

Im Regionalplan Südhessen 2010 gelten für großflächige Einzelhandelsvorhaben folgende Maßgaben (vgl. Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2):

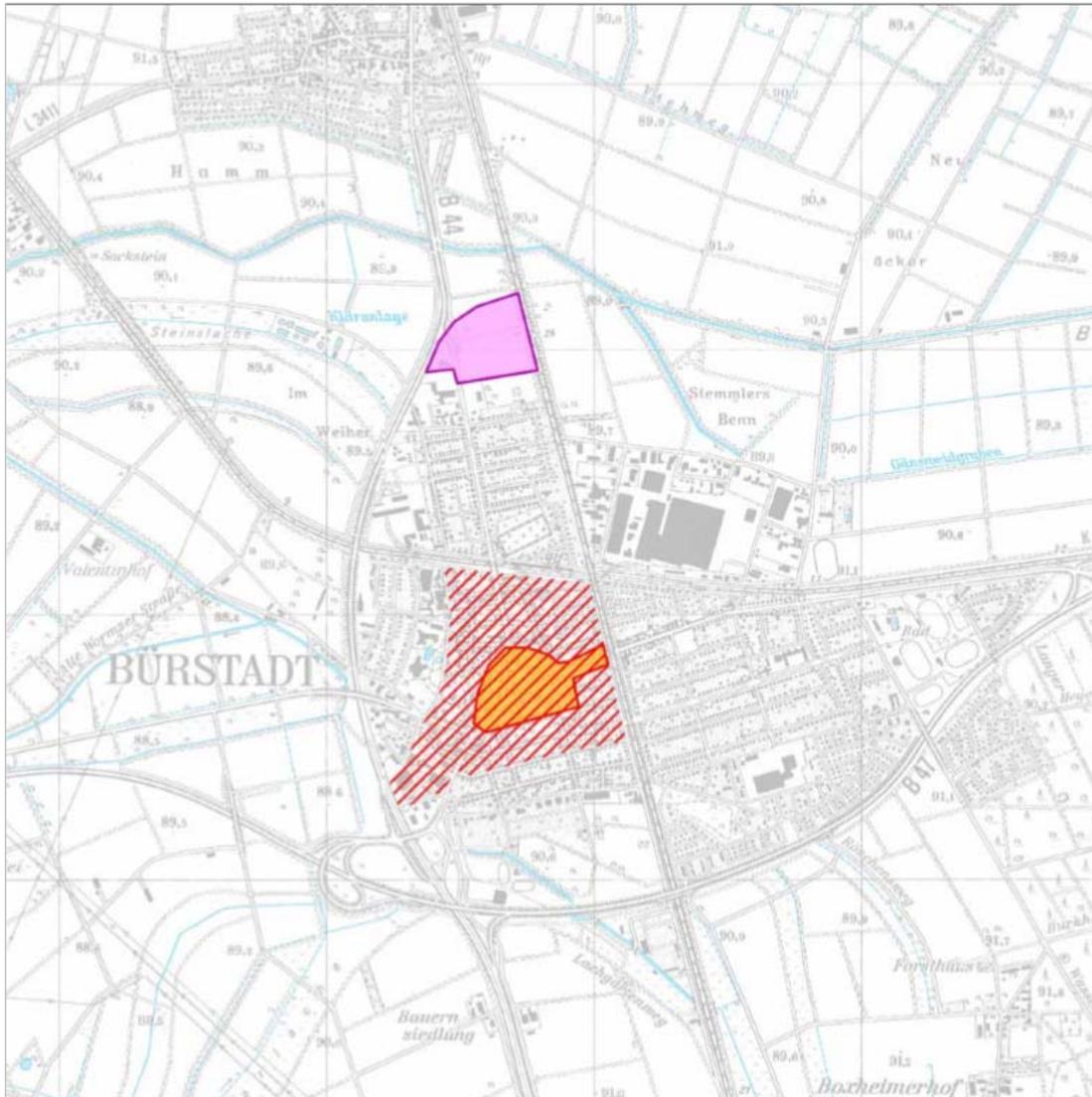
- /// **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig<sup>2</sup>.
- /// **Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- /// **Beeinträchtigerungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden ausüben. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde nicht beeinträchtigt werden.

Eine räumliche Lenkung tritt mit dem Regionalplan Südhessen zudem bei **regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsvorhaben** ein, also bei solchen Vorhaben, bei denen zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlichen auswirken können. Regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind in der Region Südhessen grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung“ zulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-4). Für das Mittelzentrum Bürstadt ist der zentrale Versorgungsbereich im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan abgegrenzt (vgl. Karte 1). In Vorranggebieten Industrie und Gewerbe dürfen keine großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt werden; für bestehende Betriebe gilt aber Bestandsschutz (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3).

<sup>2</sup> Ausnahmen für Lebensmittelmärkte zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung möglich.

Als **zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente** werden im Regionalplan Südhessen neben Lebensmitteln und Getränken auch Drogeriewaren, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf und Schnittblumen genannt. Damit ist der hier zu prüfende Drogeriefachmarkt als zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Anbieter einzustufen.

**Karte 1: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 zum großflächigen Einzelhandel im Mittelzentrum Bürstadt**



	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010, Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

### 3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten

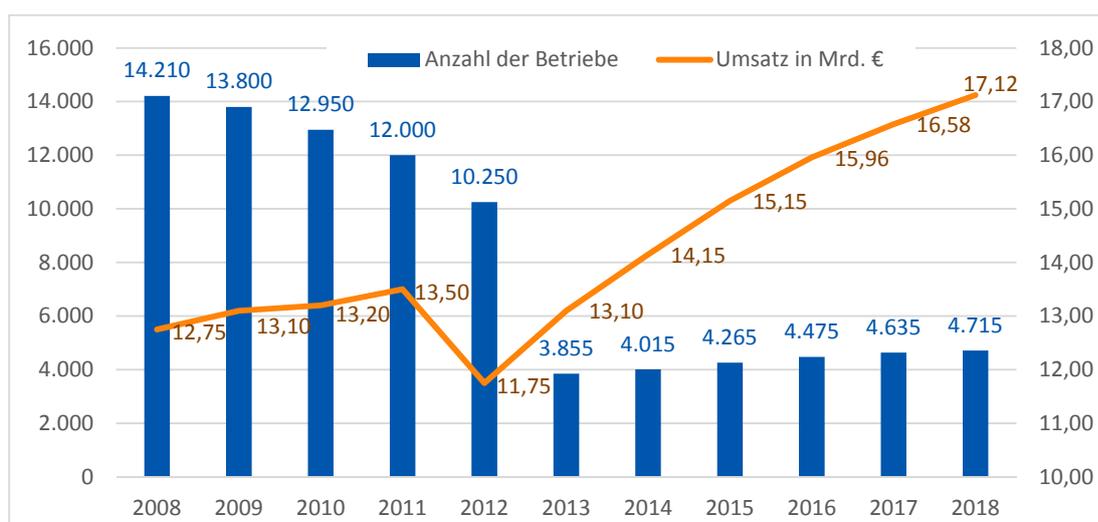
Als **Verkaufsfläche** (VK) eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.<sup>3</sup> Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Als **Definition eines Drogeriemarktes** gibt das EHI an:

„Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich.“<sup>4</sup>

Die **Drogeriemarktbranche** hat mit der Insolvenz des langjährigen Marktführers Schlecker 2012 wie keine andere Branche im deutschen Einzelhandel eine Zäsur erlebt, die bis heute nachwirkt. Insbesondere in ländlichen Gebieten besteht ein deutlich ausgedünntes Standortnetz, welches dazu führt, dass in vielen kleineren und mittleren Kommunen aktuell kein qualifiziertes Angebot vorhanden ist. Seit dem Jahr 2013 ist jedoch ein starker Expansionsdrang der verbliebenen Wettbewerber zu beobachten (vgl. Abbildung 1). So hat sich zwischen 2013 und 2018 die Zahl der Drogeriemärkte um 22 % auf ca. 4.715 erhöht.<sup>5</sup>

**Abbildung 1: Umsatz und Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland (2008 – 2018)**



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2019; GMA-Darstellung 2020

<sup>3</sup> Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, Köln 2019, S. 399.

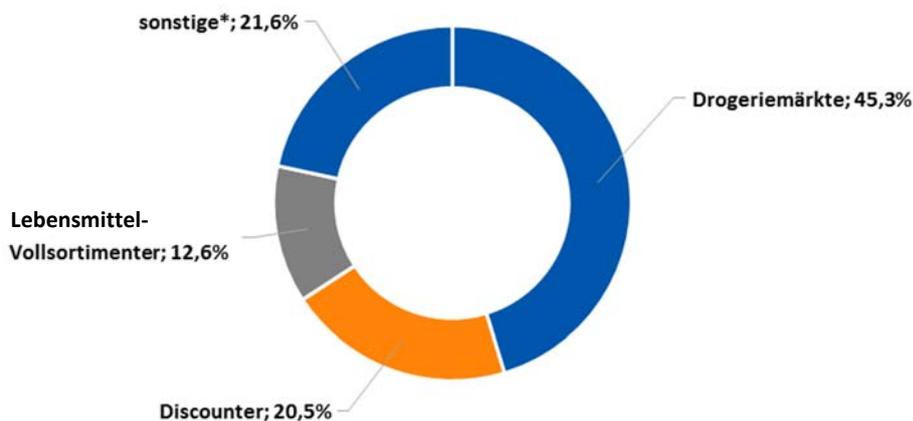
<sup>4</sup> Quelle: EHI, handelsdaten aktuell 2019, S. 398.

<sup>5</sup> Quelle: EHI, handelsdaten aktuell 2019, S. 125.

Als **Vertriebsweg** für Drogeriewaren sind nicht nur Drogeriemärkte zu berücksichtigen sondern auch Lebensmittelmärkte, Fachdrogerien, Parfümerien, Reformhäuser, Apotheken sowie Kauf- und Warenhäuser. Ein Blick auf die Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsformen (Abbildung 2) zeigt, dass ca. 45 % des Umsatzes auf Drogeriemärkte entfällt, ca. 33 % auf den Lebensmitteleinzelhandel bzw. ca. 22 % auf sonstige Vertriebsformen, etwa Parfümerien, Apotheken, Kauf- und Warenhäuser.

Die kräftig expandierenden Drogeriemärkte konnten in den letzten fünf Jahren ihren Marktanteil ausbauen. Allerdings besteht ein hoher Wettbewerbsdruck zwischen den Drogeriemarktfilialisten, zumal auch die Lebensmittelmarktketten verstärktes Interesse am Wachstumsfeld Drogeriewaren zeigen. Lebensmittelvollsortimenter verloren zuletzt zwar Marktanteile im Drogeriewarensegment, jedoch konnten die Lebensmitteldiscounter ihre Marktanteile leicht erhöhen.

**Abbildung 2: Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsform (2018)**



\* sonstige Vertriebslinien: u. a. Parfümerien, Apotheken, Kauf- und Warenhäuser.

Quelle: Statista 2018; GMA-Darstellung 2020

Bei **Drogeriemarkt-Konzepten** treten in Deutschland zwei Typen auf:

- // Zum einen gibt es Drogeriemärkte bis ca. 800 m<sup>2</sup> VK (Betreiber dm, Rossmann, Budni), die etwa 80 % ihres Gesamtumsatzes mit dem Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 20 % mit Randsortimenten erzielen. Als Filialisten bieten die Anbieter standardisierte Sortimente an, deren Artikel in allen Filialen des Vertriebsgebiets erhältlich sind.
- // Der Betreiber Müller dagegen profiliert sich durch seine i. d. R. großflächigen Drogeriemärkte mit mehreren Sortimentsschwerpunkten, welche nach Art eines Kleinkaufhaus zusätzlich zum Drogeriewaren-Kernsortiment noch umfangreiche Fachsortimente von Multimedia, Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren / Geschenkartikeln führen.

Marktführer unter den deutschen Drogeriemärkten ist hinsichtlich Gesamtumsatzleistung und Flächenleistung der Betreiber dm (vgl. Tabelle 1). Hinsichtlich seiner Zahl der Filialen ist jedoch Rossmann führend.

**Tabelle 1: Die größten Drogeriemarktunternehmen in Deutschland (2018)**

Daten	dm	Rossmann	Müller	Budnikowsky
Filialen	1.975	2.147	541	182
Umsatz in Mrd. € (brutto)	8,11	6,68	3,07	0,50
Umsatz je Filiale in Mio. € (brutto)	4,1	3,1	5,7	2,7 – 2,8
durchschnittliche Filialgröße in m <sup>2</sup>	610	590	1.300	530
Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup>	6.752	5.274	4.368	5.126
Artikelzahl	12.500	bis 21.400	bis 125.000	25.000

Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, Bergisch Gladbach 2019, S. 37; Unternehmensangaben

Drogeriemärkte in einer Dimensionierung von 600 bis 800 m<sup>2</sup> VK benötigen (je nach Betreiber) ein Einzugsgebiet von ca. 10.000 bis 20.000 Einwohnern. Als Standorte kommen neben 1-a und 1-b Innenstadtlagen und Einkaufszentren auch Fachmarktstandorte in verkehrsgünstigen Lagen in Betracht.

Zum **Kernsortiment** eines Drogeriemarktes zählen Körperpflege, dekorative Kosmetik, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Hygieneprodukte. Alle in Deutschland agierenden Drogeriemärkte verkaufen darüber hinaus Lebensmittel (insbesondere Süßwaren und Babykost), Tiernahrung, Gesundheitsartikel und Fotowaren in unterschiedlichem Umfang.

In Abhängigkeit vom konkreten Betreiber wird das Kernsortiment weiter durch darüber hinausgehende **Randsortimente** ergänzt, darunter etwa Getränke, Tabakwaren, Kleintextilien, Kinder- und Babybekleidung, Unterwäsche, Strumpfwaren, Kurzwaren, Elektroartikel, Schmuck, Uhren, Brillen, Schreib- und Spielwaren, Zeitungen / Zeitschriften oder Haushaltswaren (Küchenhelfer, Dekorationsartikel, Kerzen usw.).

#### 4. Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben in Bürstadt betrifft eine Filiale des Drogeriemarktbetreibers Rossmann im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ (Mainstraße). Innerhalb des Fachmarktzentruns soll die Rossmann-Filiale von einer ca. 600 m<sup>2</sup> VK umfassenden Ladenfläche am Standort Mainstraße 135 in ein ca. 750 m<sup>2</sup> großes Ladenlokal am Standort Mainstraße 131 verlagert werden. Zur Nachnutzung der bisherigen Ladenfläche an der Mainstraße 135 liegen derzeit keine Informationen vor. Eine Nachnutzung durch einen erneuten Drogeriemarkt kann jedoch aufgrund der örtlichen und regionalen Wettbewerbssituation ausgeschlossen werden.

Das Zielobjekt an der Mainstraße 131 war bis Anfang letzten Jahres an einen Textilfachmarkt (AWG) vermietet. Nach einem zeitweiligen Leerstand ist die Fläche nun durch einen Braut- und Festmoden-Geschäft belegt.

Die Firma **Rossmann** betreibt nach Unternehmensangaben aktuell rund 2.200 Filialen in Deutschland<sup>6</sup>. Der durchschnittlicher Umsatz einer Filiale beträgt ca. 3,1 Mio. € (brutto), die Filialen umfassen im Durchschnitt ca. 590 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>7</sup>

Rossmann operiert in seinen Filialen mit standardisierten Konzepten und Sortimenten. Der Sortimentsumfang beträgt nach Unternehmensangaben max. 21.400 Artikel.<sup>8</sup>

Die Sortimentsstruktur präsentiert sich wie folgt:

- /// Das Kernsortiment Drogeriewaren umfasst Körperpflege, Kosmetik, Hygieneartikel, Badzubehör, Parfümerie sowie Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel.
- /// Als ergänzende Randsortimente werden Nahrungs- und Genussmittel (v. a. Babykost, Süßwaren, Erfrischungsgetränke, Süßwaren, Naturkost-Trockenware, Nahrungsergänzungsmittel, freiverkäufliche Arzneimittel, Wein), Heimtierbedarf (v. a. Tiernahrung, Nagerstreu, Vogelfutter, Ungezieferschutz), Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Kleintextilien (Strümpfe, Unterwäsche, Babybekleidung), Fotoservice, Haushaltswaren (u. a. Babypflege, Küchenhelfer, Tischbedarf / Dekoration, Kerzen, Wasserfilter) sowie im geringen Umfang Schmuck / Accessoires angeboten.

Bei einer Größe von 750 m<sup>2</sup> VK ist für die Rossmann-Filiale in Bürstadt von einem Umsatzanteil von ca. 75 – 80 % für das Kernsortiment Drogeriewaren auszugehen.

Gegenüber der bisherigen Fläche bedeutet das Vorhaben eine Verkaufsflächenzunahme von lediglich 150 m<sup>2</sup>. Bei dieser geringen Flächenvergrößerung ist kein „Quantensprung“ der Sortimentszusammensetzung zu erwarten; vielmehr dürfte es sich auch auf der neuen Fläche um dasselbe standardisierte Angebotskonzept des Drogeriemarkts und dieselbe Sortimentsstruktur wie auf der Altfläche handeln. Hierfür spricht neben der geringen Flächenvergrößerung vor allem, dass die Standort- und Wettbewerbsbedingungen im Bürstädter Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ im Wesentlichen dieselben bleiben.

<sup>6</sup> Quelle: <https://www.rossmann.de/unternehmen/ueber-uns/unternehmensportrait.html>; abgerufen am 27.03.2020.

<sup>7</sup> Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, Bergisch Gladbach 2019, S. 37; Angaben für 2018.

<sup>8</sup> In Abhängigkeit von der Größe der Verkaufsfläche und dem Standort der Verkaufsstelle. Quelle: <https://www.rossmann.de/unternehmen/ueber-uns/unternehmensportrait.html>; abgerufen am 27.03.2020.

## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Bürstadt

Die für die Beurteilung des Vorhabens wesentlichen Eigenschaften des Makrostandorts Bürstadt werden in der nachfolgenden Tabelle 1 zusammengefasst.

**Tabelle 2: Wesentliche Standorteigenschaften der Stadt Bürstadt als Standort für den Einzelhandel**

Kriterium	Charakteristika der Stadt Bürstadt
<b>Lage im Raum</b>	südhessischen Ried, zwischen dem Rhein und der Bergstraße, jeweils ca. 15 km in die Kreisstadt Heppenheim und nach Bensheim, ca. 10 km nach Worms auf der linken Rheinseite
<b>Landkreis</b>	fünftgrößte Stadt im Landkreis Bergstraße (insgesamt ca. 270.300 EW) <sup>*1</sup>
<b>Landesplanerische Funktion</b>	Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Planungsregion Südhessen und im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar
<b>Mittelbereich</b>	gesamter Landkreis Bergstraße; gemeinsam mit den Mittelzentren Bensheim, Heppenheim, Lampertheim, Lorsch und Viernheim
<b>Nahbereich</b>	Stadt Bürstadt
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Im MIV sehr gut:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ B 44 (Groß-Gerau – Gernsheim – Mannheim)</li> <li>▪ B 47 (Worms – Bensheim – Michelstadt)</li> <li>▪ Autobahnen A 67, A 5 und A 61) über die B 47 in kurzer Entfernung</li> <li>▪ Landesstraße L 3411 (Hofheim – Bobstadt – Bürstadt)</li> </ul> </li> <li>/// im ÖPNV gut:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalbahnlinien nach Frankfurt, Mannheim, Bensheim u. Worms</li> <li>▪ mehrere Regionalbuslinien und eine Stadtbuslinie im VRN-Netz</li> </ul> </li> </ul>
<b>Wirtschaftsstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// rund 3.900 Beschäftigte<sup>*2</sup></li> <li>/// negativer Pendlersaldo (-2.900)<sup>*2</sup></li> <li>/// Branchenstruktur ausgewogen (ca. 11 % der Beschäftigten im Primärsektor, ca. 34 % im Produzierenden Gewerbe, ca. 26 % im Sektor Handel / Verkehr / Gastgewerbe und knapp 30 % im Dienstleistungsbereich)<sup>*2</sup></li> </ul>
<b>Einzelhandelsstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtumsatz (2018)<sup>*3</sup>: rund 70 Mio. €</li> <li>/// Zentralität des Einzelhandels (2018)<sup>*3</sup>: 69,8</li> <li>/// Kaufkraftkennziffer (2018)<sup>*4</sup>: 101,5</li> </ul>
<b>Bevölkerungsaufkommen und -entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bevölkerung (2019): 16.443 EW<sup>*1</sup>, davon ca. 80 % in der Kernstadt</li> <li>/// Bevölkerung 2008 – 2018<sup>*5</sup>: + 4,9 %</li> <li>/// Einwohnerprognose 2035<sup>*6</sup>: ca. 16.800 EW</li> </ul>

\*1 Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 30.09.2019, nur Hauptwohnsitze, ca.-Werte gerundet

\*2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2019, ca.-Werte gerundet

\*3 Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2018 basierend auf © Statistisches Bundesamt

\*4 Quelle: Michael Bauer Research (MBR), 2018.

\*5 Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand jeweils 31.12., nur Hauptwohnsitze, ca.-Werte gerundet

\*6 Quelle: Hessen Agentur GmbH: Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung (Stand Oktober 2019).

Tabelle 1: Wesentliche Standorteigenschaften der Stadt Bürstadt als Standort für den Einzelhandel (Fortsetzung)

Kriterium	Charakteristika der Stadt Bürstadt
<b>Siedlungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// 34,5 km<sup>2</sup>; ca. 477 EW je km<sup>2</sup> (Kreisdurchschnitt: 376 EW je km<sup>2</sup>) <sup>*7</sup></li> <li>/// Kernstadt sowie die hiervon abgesetzten Stadtteile Bobstadt und Riedrode, außerdem Weiler Boxheimerhof</li> <li>/// Kompakte Siedlungsstruktur in der Kernstadt, umrahmt von der B 44, der B 47, der Nibelungenbahn- und der Riedbahn-Trasse; deutliche Zäsuren sind die beiden Bahntrassen, die sich am Bahnhof kreuzen</li> <li>/// Kernstadt ganz überwiegend von Wohnnutzungen geprägt; außerdem Industriegebiet im Norden und zwei kleinere Gewerbegebiete im Westen (Die Lächner, westlich der Mainstraße)</li> <li>/// Hauptverkehrsachsen innerhalb der Kernstadt:           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in Nord-Süd-Richtung Mainstraße – Lampertheimer Straße</li> <li>▪ in West-Ost-Richtung Nibelungenstraße und Industriestraße</li> <li>▪ Bundesstraßen B 44 und B 47 (als Umgehung der Kernstadt)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Wichtigste Einkaufsstandorte (vgl. Karte 2):           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtmitte <sup>*8</sup>: Versorgungskern im Umfeld der zentralen Kreuzung Nibelungenstraße / Mainstraße / Lampertheimer Straße, außerdem Wilhelminenstraße, Marktstraße und Nibelungenstraße; Wilhelminenstraße, Marktstraße und Nibelungenstraße (= Versorgungskern); Hauptsächlich kleinteiliger Fachhandelsbesatz des kurz- und mittelfristigen Bedarfs; außerdem Edeka-Lebensmittelmart und NKD-Textilfachmarkt</li> <li>▪ Fachmarktstandort „Am Bibliser Pfad“ (im Norden der Kernstadt): großflächige Lebensmittelmärkte (EDEKA, Aldi, Penny) sowie ergänzende Fachmärkte für Drogeriewaren, Tiernahrung, Textilien, Schuhe und Haushaltswaren</li> <li>▪ Gewerbegebiet „Die Lächner“ (im Südwesten der Kernstadt): Lebensmittelmärkte REWE und Lidl</li> <li>▪ vereinzelt Lebensmittel- und Fachmärkte an solitären Standorten</li> </ul> </li> </ul>

\*7 Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 30.09.2019, nur Hauptwohnsitze, ca.-Werte gerundet

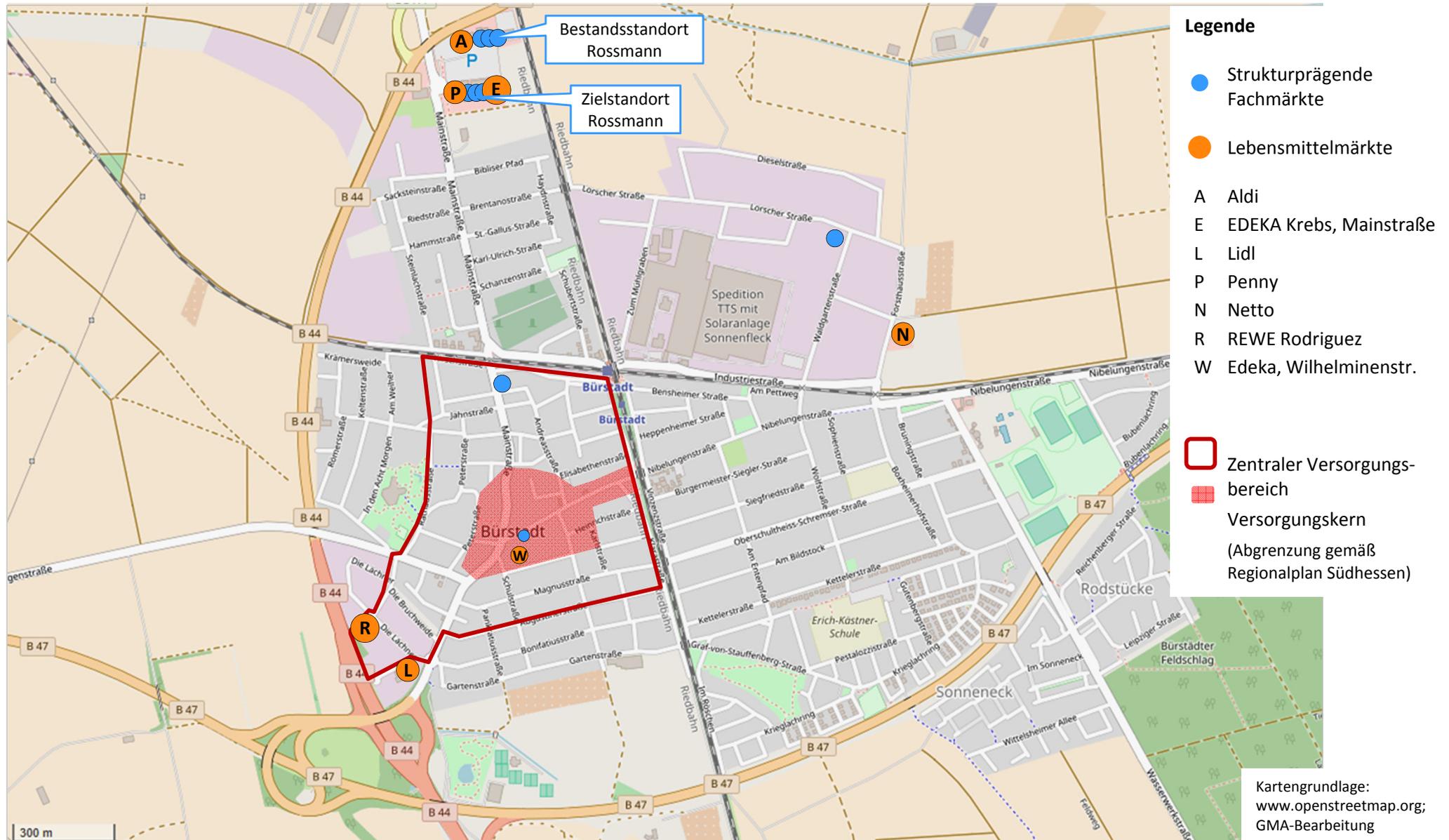
\*8 Gemäß Regionalplan Südhessen / RegFNP umfasst die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs auch angrenzende Teile der Kernstadt bis hin zum Gewerbegebiet Lächner

## 2. Mikrostandort Am Bibliser Pfad

Der Vorhabenstandort des Rossmann-Markts befindet sich in der nördlichen Kernstadt von Bürstadt im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“. Im Norden und Westen wird das Areal von der B 44, im Osten von der Bahntrasse der Riedbahn begrenzt (vgl. Karte 3). Von diesen drei Hauptverkehrsachsen besteht eine sehr gute Exposition und Sichtbarkeit.

Das Fachmarktzentrum liegt ca. 1,5 km nördlich der Bürstädter Innenstadt, im Anschluss an die Kreuzung der B 44 und L 3411 (Abzweig nach Bobstadt) und den Siedlungskörper der Kernstadt.

## Karte 2: Einzelhandelsverteilung und zentraler Versorgungsbereich in der Kernstadt von Bürstadt



**Karte 3: Vorhabenstandort des Rossmann-Drogeriemarktes im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“**



Das Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Teil, dazwischen liegen gemeinsame Parkieranlagen (vgl. Karte 3). Im Nordteil sind drei separate Gebäude mit Aldi (Mainstraße 133), Rossmann / Takko / K+K Schuhcenter (Hausnummer 135) und einer Merkur-Spielhalle (Hausnummer 139) vorhanden, im Südteil zwei separate Gebäude mit Penny / Fressnapf / T€di / Amazing Dress<sup>9</sup> (Hausnummer 131) und EDEKA mit Backshop und Lottoannahme / ernstings family (Hausnummer 137). Benachbart, bereits außerhalb des Fachmarktzentruns, liegen an der Mainstraße noch eine zweite Bäckerei (Hausnummer 129) sowie eine weitere Spielhalle (auf der gegenüberliegenden Straßenseite).

Im weiteren Umfeld befinden sich im Südwesten und Süden kleinere Gewerbebetriebe und Wohnhäuser, im Norden und Westen (jenseits der Bundesstraße) Felder und im Osten (jenseits der Bahntrasse) das Logistiklager der Firma Rossmann.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Mainstraße, an die die Zufahrt zum Fachmarktzentrum mit einem kleinen Kreisverkehr angebunden ist. Die Mainstraße verbindet die Bürstädter Innenstadt mit dem Ortsteil Bobstadt, der Bundesstraße B 44 und der nördlichen Nachbargemeinde Biblis. Alle zuführenden Straßen sind als ausreichend leistungsfähige Verkehrswege einzustufen, die eine unproblematische Abwicklung des Kunden- und Anlieferverkehrs erlauben. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 450 m entfernt an der Riedstraße. Der Bürstädter Bahnhof ist rund 1,2 km entfernt. Straßenbegleitende Fuß- und Radwege entlang der Mainstraße in Richtung Innenstadt und Bobstadt ermöglichen Fußgängern und Radfahrern einen sicheren Zugang zu den Märkten.

### 3. Zusammenfassende Standortbewertung

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes haben entscheidenden Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und damit auch auf die Umsatzerwartung des Planvorhabens. Als wichtigste Standorteigenschaften sind hervorzuheben:

- /// mittelzentrale Bedeutung der Stadt Bürstadt
- /// beträchtliches Bevölkerungsaufkommen und Einwohnerzunahmen in Bürstadt
- /// Lage im Kreuzungspunkt zweier innerörtlicher Hauptverkehrsstraßen
- /// sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts mit dem Pkw
- /// Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung
- /// langjährig eingeführter Standort im Versorgungsgefüge von Bürstadt

<sup>9</sup> Brautmodengeschäft (Interimsnutzung); ehemals AWG-Textilfachmarkt. Bei diesem Ladenlokal handelt es sich um den vorgesehener Zielstandort für Rossmann.

- /// Zielstandort ist praktisch identisch mit dem bisherigen Standort von Rossmann
- /// günstige Grundstücksbeschaffenheit (Größe, Exposition, Anfahrbarkeit)
- /// erhebliche Agglomerationsvorteile (mehrere leistungsstarke Lebensmittel- und Fachmärkte im Nahumfeld, darunter die Magnetbetriebe EDEKA und Aldi).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Zielstandort unter **betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten** als positiv zu bewerten ist, u. a. wegen des großen Bevölkerungspotenzials, der verkehrsgünstigen Lage im Kreuzungspunkt zweier innerörtlicher Hauptverkehrsachsen und der Lage des angestrebten Ladenlokals im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“, einem langjährig eingeführten Einkaufsschwerpunkt der Stadt Bürstadt. Auch Rossmann ist im Fachmarktzentrum bereits seit vielen Jahren ansässig, sodass sich aus Kundensicht kaum Änderungen ergeben.

**Aus versorgungsstruktureller Sicht** ist darauf zu verweisen, dass es sich bei dem Standort um einen etablierten Versorgungsplatz im städtischen Angebotsgefüge handelt. Gemeinsam mit den hier ansässigen Lebensmittelmärkten und weiteren Fachmärkten übernimmt der Drogeriemarkt Rossmann wichtige Grundversorgungsfunktionen für das Mittelzentrum Bürstadt. Zwar ist der Markt wegen seines Angebotskonzepts und seiner solitären Lage als primär Autokunden-orientiert einzustufen, jedoch liegt auch ein Wohngebiet in fußläufig erreichbarer Nähe. Zudem ist der Standort auch mit dem Fahrrad und dem Bus erreichbar.

**Aus städtebaulicher Sicht** ist auf die dezentrale Lage des Vorhabenstandorts in der Bürstädter Kernstadt zu verweisen. Das Standortumfeld wird eindeutig von Einzelhandelsmärkten geprägt (auch großflächige Anbieter).

Die zum Planstandort führende Mainstraße ist eine leistungsfähige Verkehrsachse, die auch mögliche zusätzliche Kundenverkehre zum neuen Rossmann-Markt mühelos ausnehmen kann. Die kleinräumige Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Positiv hervorzuheben ist schließlich, dass durch das Umsiedlungsvorhaben von Rossmann keine zusätzlichen Flächen verbraucht werden, da hiermit ein bereits vorhandenes Ladenlokal weitergenutzt wird. Beeinträchtigungen des Stadtbilds werden durch das Umsiedlungsvorhaben nicht eintreten.

### III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

#### 1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Bürstadt

Einziger Fachanbieter für **Drogeriewaren** in Bürstadt ist der Rossmann-Markt.

Darüber hinaus offerieren auch die Lebensmittelmärkte ein grundständiges Angebot an Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln. Hervorzuheben sind hier die Supermärkte EDEKA Krebs im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ und REWE im Gewerbegebiet „Die Lächner“<sup>10</sup>, da sie als großflächige Vollsortimenter auch bei Drogeriewaren ein breiteres und tieferes Sortiment aufweisen als der kleine Edeka-Supermarkt in der Innenstadt oder die örtlichen Discounter. Als Discounter sind zwei Filialen von Aldi und Penny im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“, ein Netto-Markt im Gewerbegebiet Ost sowie eine Lidl-Filiale im Gewerbegebiet Die Lächner<sup>11</sup> zu beachten. Geringe Sortimentsüberschneidungen bestehen auch mit Apotheken und Parfümerien; hierzu sind drei Apotheken und eine Parfümerie in der Bürstädter Innenstadt zu beachten.

Die derzeit in Bürstadt mit Drogeriewaren erzielte jährliche Umsatzleistung<sup>12</sup> beträgt nach gutachterlicher Einschätzung ca. 6,2 – 6,3 Mio. € (einschließlich Bestandsumsatz bei Rossmann).

#### 2. Angebots- und Wettbewerbssituation in angrenzenden Städten und Gemeinden

Tabelle 3 und Karte 4 stellen die wesentlichen Wettbewerber in den benachbarten Städten und Gemeinden innerhalb eines Radius von 10 km zusammen (Drogeriemärkte ab ca. 400 m<sup>2</sup> VK). Hieraus geht hervor, dass die Städte Lampertheim, Lorsch und Worms über Drogeriemärkte verfügen. Auch die Nachbargemeinden Biblis und Einhausen bemühen sich aktuell um einen eigenen Drogeriemarkt, hier haben sich aber noch keine Planungen konkretisiert.

In den Nachbarorten stellen sich die Angebots- und Wettbewerbsstrukturen wie folgt dar:

- In **Biblis** gibt es derzeit keinen Drogeriemarkt. Die Drogeriewarenversorgung der Bevölkerung erfolgt durch die örtlichen Lebensmittelmärkte sowie einen Sonderpostenmarkt (Knupfer in der Ortsmitte, Netto an der Berliner Straße, REWE, Penny und b&m Sonderposten im Gewerbegebiet Nord).

<sup>10</sup> Gemäß Regionalplan / RegFNP gehört das Gebiet „Die Lächner“ größtenteils (auch der REWE-Markt) noch zum zentralen Versorgungsbereich, allerdings nicht zum Versorgungskern.

<sup>11</sup> Gemäß Regionalplan / RegFNP gehört das Gebiet „Die Lächner“ größtenteils (jedoch nicht der Lidl-Markt) noch zum zentralen Versorgungsbereich.

<sup>12</sup> Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Randsortimente im Rossmann-Markt, einschließlich Umsätze der Lebensmittelmärkte und übrigen Geschäfte mit Drogeriewaren. Der Umsatz wurde durch qualitative Schätzung ermittelt, bei der für jeden Einzelbetrieb individuelle Umsatzleistungen errechnet wurden (unter Berücksichtigung der Dimensionierung, der verkehrlichen Erreichbarkeit, Standort- und Wettbewerbsbedingungen sowie der branchen- und betreiberüblichen Flächenproduktivität des jeweiligen Betriebs).

/// In **Lampertheim** sind die Anbieter dm und Müller ansässig. Beide befinden sich im Gewerbegebiet Ost (ca. 9 – 10 km entfernt vom Vorhabenstandort), in Nachbarschaft zu Lebensmittelmärkten. In der Innenstadt ist kein Drogeriemarkt vorhanden.

Im Stadtteil **Hofheim** ist als größter Lebensmittelmarkt eine Norma-Filiale anzusprechen; außerdem gibt es einen Knupfer-Supermarkt. Der große Supermarkt Kaufland im Stadtteil Rosengarten, zu dem sich auch Kunden aus Hofheim und Bürstadt orientiert haben, wurde kürzlich geschlossen.

/// In der Kernstadt von **Worms** (ca. 8 – 10 km entfernt vom Vorhabenstandort) sind drei Drogeriemärkte in den Haupteinkaufslagen der Innenstadt etabliert (Müller, dm und Rossmann). Eine weitere Rossmann-Filiale befindet sich an einem Fachmarktstandort am südlichen Innenstadtrand. Außerdem betreibt dm noch zwei Filialen in Gewerbegebietslagen im Norden und Süden der Kernstadt.

/// In **Lorsch** liegt der einzige Drogeriemarkt, dm, am nördlichen Rand der Kernstadt im Gewerbegebiet Im Daubhart (ca. 10 km entfernt vom Vorhabenstandort), in Nachbarschaft zu einem Lebensmittelmarkt und zwei kleineren Fachmärkten. In der Innenstadt ist kein Drogeriemarkt vorhanden.

/// **Einhausen** hat keinen Drogeriemarkt, die Bevölkerung orientiert sich zu den örtlichen Lebensmittelmärkten Knupfer und Penny oder zu auswärtigen Märkten (v. a. Lorsch).

**Tabelle 3: Wesentliche Wettbewerber für das Verlagerungsvorhaben von Rossmann in Bürstadt (Drogeriemärkte ab ca. 400 m<sup>2</sup> VK bis ca. 10 km Entfernung)**

Stadt	Name	VK-Größenklasse	Adresse	Lage	Entfern.*
Worms	Müller	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Am Römischen Kaiser	ZVB** Innenstadt	8 – 9 km
Worms	dm	400 – 799 m <sup>2</sup>	Kämmererstraße	ZVB** Innenstadt	8 – 9 km
Worms	Rossmann	400 – 799 m <sup>2</sup>	Schönauer Straße	Gewerbegebiet	9 km
Worms	Rossmann	400 – 799 m <sup>2</sup>	Wilhelm-Leuschner-Str.	ZVB** Innenstadt	9 – 10 km
Worms	dm	400 – 799 m <sup>2</sup>	Mainzer Straße	Gewerbegebiet	9 – 10 km
Worms	dm	400 – 799 m <sup>2</sup>	Klosterstraße	Gewerbegebiet	10 km
Lampertheim	Müller	800 – 1.499 m <sup>2</sup>	Industriestraße	Gewerbegebiet	9 – 10 km
Lampertheim	dm	400 – 799 m <sup>2</sup>	Otto-Hahn-Straße	Gewerbegebiet	9 – 10 km
Lorsch	dm	400 – 799 m <sup>2</sup>	Marie-Curie-Straße	Gewerbegebiet	10 km

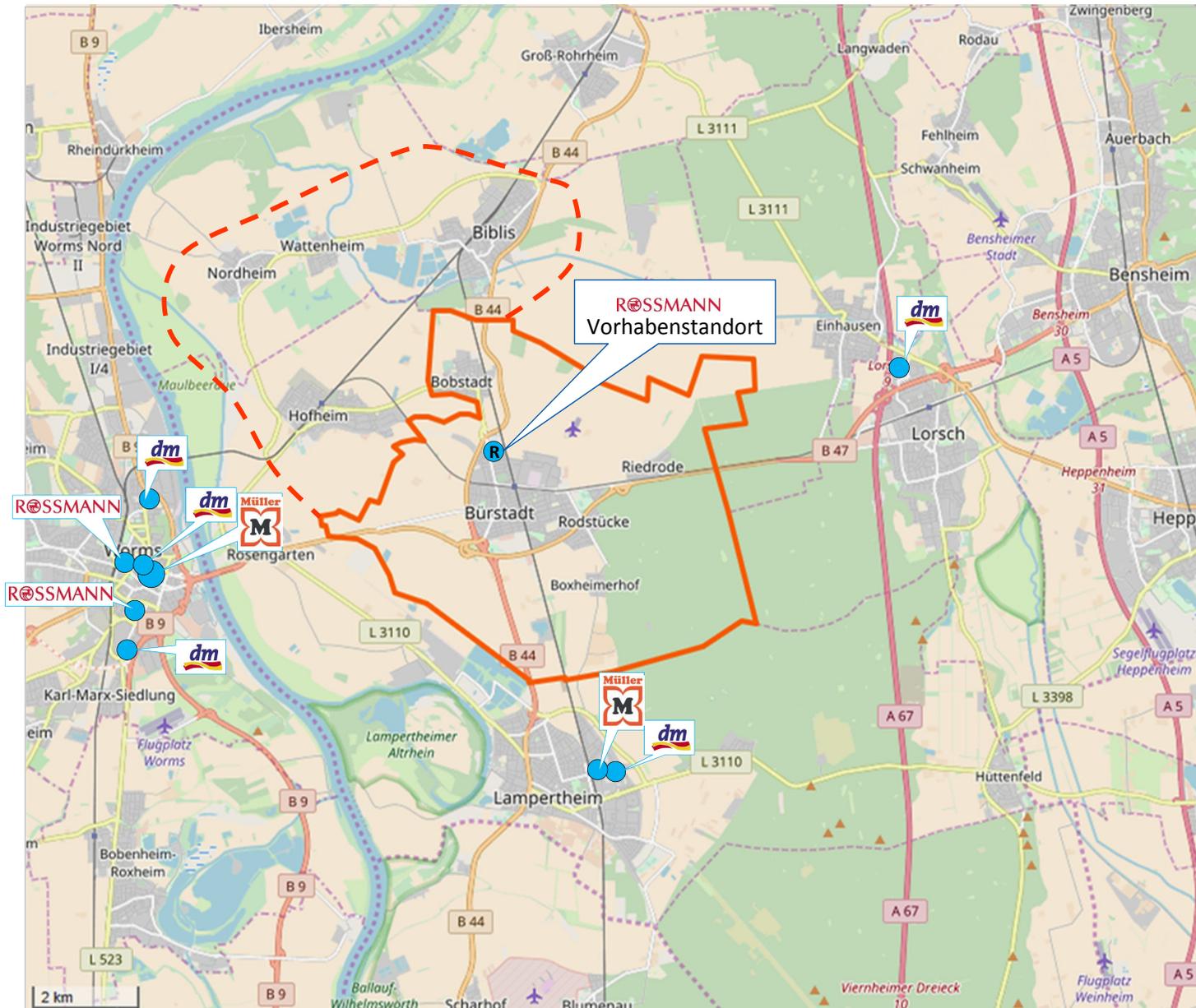
\* kürzeste Entfernung zum Vorhabenstandort mit dem Pkw, ermittelt durch googlemaps

\*\* ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: GMA-Erhebungen 2019 / 2020

Außerdem sind Drogeriemärkte in Bensheim (Rossmann und dm in der Innenstadt, dm im Fachmarktzentrum Fabrikstraße), in Gernsheim (Rossmann am Fachmarktstandort Pfungstädter Straße) sowie in Heppenheim (Müller in der Innenstadt) anzusprechen. Diese Standorte liegen allerdings bereits rund 15 km entfernt vom Vorhabenstandort und üben daher nur noch geringe Wettbewerbswirkungen aus.

**Karte 4: Wettbewerbssituation: Drogeriemärkte in Bürstadt und Nachbarkommunen (ab ca. 400 m<sup>2</sup> VK)**



**Legende**

-  Kerneinzugsgebiet  
(= Stadtgebiet Bürstadt)
-  Ergänzendes Einzugsgebiet
-  Drogeriemärkte

Kartengrundlage:  
[www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org);  
GMA-Bearbeitung

### 3. Fazit der Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung

Der Drogeriemarkt Rossmann sieht sich in der Standortkommune Bürstadt keinen direkten Konkurrenten gegenüber. Hier erfolgt die Wettbewerbsauseinandersetzung in erster Linie mit großflächigen Lebensmittelmärkten. Drei dieser Lebensmittelmärkte (EDEKA, Aldi, Penny) befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Bestands- und des Zielstandorts von Rossmann im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“. In der Bürstädter Innenstadt sind lediglich ein kleinerer Supermarkt (Edeka), drei Apotheken und eine Parfümerie als Anbieter mit Sortimentsüberschneidungen vorhanden. **Damit wird deutlich, wie wichtig Rossmann als einziger Drogeriemarkt für die Versorgung in Bürstadt ist.**

Außerhalb Bürstadts gibt es Drogeriemärkte in den umliegenden Mittelzentren Lampertheim, Lorsch und Worms<sup>13</sup>, außerdem in Bensheim, Gernsheim und Heppenheim. Alle dortigen Drogeriemärkte können angesichts ihrer Lage und ihres Marktauftritts als leistungsfähige Wettbewerber eingeordnet werden. Ebenso wie das Planobjekt können auch diese Wettbewerber von Agglomerationsvorteilen profitieren.

Gemeinsam mit den zunehmenden Entfernungen begrenzen diese Konkurrenzstandorte maßgeblich die Möglichkeit zur Ausdehnung des Einzugsgebiets der Bürstädter Rossmann-Filiale. Das Vorhaben wird es daher auch in seiner erweiterten Dimensionierung schwer haben, ein über Bürstadt und das nördlich angrenzende Biblis hinausragendes Einzugsgebiet für sich zu erschließen. Wesentliche Umsatzzuflüsse aus den Nachbarkommunen im Osten (Einhausen / Lorsch), Süden (Lampertheim) und Westen (Worms) sind wegen der mikrostandörtlichen Lage der konkurrierenden Drogeriemärkte (zumeist in der Nähe zu Hauptverkehrsachsen) nicht zu erwarten.

---

<sup>13</sup> Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums

## IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

### 1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und die damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Vorhabenstandort in Bürstadt voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets des Rossmann-Drogeriemarktes in seiner angestrebten Größe von ca. 750 m<sup>2</sup> VK wurden v. a. folgende Punkte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstrukturen, Verkaufsflächendimensionierungen, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Werbemaßnahmen der Betreiber) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Lage anderer leistungsstarker Drogeriemärkte)
- /// Agglomerationsvorteile des Mikrostandorts im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“
- /// generelle Anziehungskraft des Makrostandorts Bürstadt (Arbeitsort, Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung usw.)
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)<sup>14</sup>.

Wie in der Wettbewerbsanalyse dargelegt wurde, bezieht sich das **Einzugsgebiet des Bürstädter Drogeriemarkts Rossmann im Kern auf die Stadt Bürstadt (= Zone I des Einzugsgebiets)**.

Unter Berücksichtigung der Agglomerationsvorteile mit den übrigen Fachmärkten und Lebensmittelmärkten im Fachmarktzentrum und der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts an der L 3411 können auch die angrenzende Gemeinde **Biblis und der Lampertheimer Stadtteil Hofheim als ergänzendes Einzugsgebiet (bzw. Zone II)** betrachtet werden. Beide Orte verfügen bislang über keinen eigenen Drogeriemarkt. Allerdings ist für die Zone II wegen der deutlich größeren Entfernung zum Vorhabenstandort und der Wettbewerbswirkungen durch näher gelegene Märkte (z. B. Lebensmittelmärkte in Biblis, Lebensmittel- und Drogeriemärkte in Lampertheim, Worms und Gernsheim) von einer geringen Kundenbindung zum Vorhabenstandort auszugehen als für Bürstadt.

<sup>14</sup> Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

Neben den zunehmenden Distanzen und ungünstigen Straßenverbindungen wird das Einzugsgebiet auch durch einen intensiven Wettbewerb begrenzt, v. a. in den Mittelzentren Worms, Lorsch und Lampertheim. So verfügen die übrigen Kommunen im Untersuchungsraum selbst über Drogeriemärkte oder tendieren vorwiegend zu anderen, besser ausgestatteten Standorten, so dass aus den Umlandkommunen – mit Ausnahme vom nahen Biblis und Hofheim – keine regelmäßigen Umsatzzuflüsse an den Vorhabenstandort zu erwarten sind.

Weitere Kundenströme von außerhalb des Einzugsgebietes (sogenannte „Streukunden“ wie z. B. Arbeitspendler, Zufallskunden, sporadische Einkäufe von Bewohnern umliegender Kommunen) sind grundsätzlich möglich. Deren Umsätze werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als „Streuumsätze“ berücksichtigt.

## 2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale

In Bürstadt leben derzeit nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes ca. 16.440 Einwohner, in Biblis ca. 9.230 Einwohner.<sup>15</sup> Für Hofheim ist von rund 5.200 Einwohnern auszugehen. Insgesamt errechnet sich somit ein **Bevölkerungspotenzial im vorhabenrelevanten Einzugsgebiet von ca. 30.770 Einwohnern** (vgl. Tabelle 4).

Bei der Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.035 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Für den Drogeriemarkt ist ein Kaufkraftpotenzial von ca. 441 €<sup>16</sup> zu veranschlagen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Bürstadt liegt mit einem Wert von 101,5 über dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert = 100,0). Auch in Biblis und Lampertheim besteht ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau (102,3 bzw. 102,5)<sup>17</sup>.

Aus der Multiplikation dieser Faktoren ergibt sich für das Einzugsgebiet des Vorhabens in Bürstadt ein **Kaufkraftpotenzial für Drogeriewaren i. w. S. von ca. 13,8 Mio. €** (vgl. Tabelle 4).

**Tabelle 4: Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Vorhabens**

Zone	Stadt / Gemeinde / Ortsteil	Einwohner	Kaufkraftpotenzial Drogeriewaren in Mio. €
I	Bürstadt	16.440	7,3 – 7,4
II	Biblis, Hofheim (zu Lampertheim)	14.330	6,4 – 6,5
<b>Vorhabenbezogenes Einzugsgebiet</b>		<b>30.770</b>	<b>13,8</b>

GMA-Berechnung 2020; ca.-Werte gerundet

<sup>15</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 30.09.2019, nur Hauptwohnsitze; ca.-Wert gerundet.

<sup>16</sup> Drogeriewaren einschließlich Drogeriemarkt-übliche Randsortimente (= Drogeriewaren i. w. S.).

<sup>17</sup> Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, 2018.

## V. Auswirkungsanalyse

Die Umsatzerwartung der geplanten Einzelhandelsnutzung an der Mainstraße 131 wird anhand des **Marktanteilkonzepts** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) gegenüber. Dabei wurden die konkreten Konzept-, Standort- und Wettbewerbsbedingungen berücksichtigt, insbesondere die Angebotskonzepte, gegebenen Standortbedingungen, jeweilige Wettbewerbssituation (vgl. Kapitel I – III) und Distanzen für die Bevölkerung im Einzugsgebiets (vgl. Kapitel IV). Im vorliegenden Fall sind zudem Agglomerationsvorteile durch die Lage des Drogeriemarkts im Fachmarktzentrum zu beachten, aber auch Wettbewerbseffekte, da auch die dortigen Lebensmittelmärkte Drogeriewaren anbieten (wenn auch mit geringerer Sortimentstiefe).

Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Vorhaben für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Zur Beurteilung der Wirkungen des Planobjekts werden zunächst die realistischen Umsatzleistungen des verlagerten und erweiterten Drogeriemarkts (künftig ca. 750 m<sup>2</sup> VK) bestimmt. Da es sich jedoch um eine Erweiterung eines bereits seit vielen Jahren am Standort befindlichen Anbieters handelt, ist für die weitere städtebauliche Bewertung entscheidend, inwiefern durch die Verkaufsflächenerweiterungen zusätzliche Umsätze am Standort generiert werden können. Eine Nachnutzung des Altstandorts von Rossmann an der Mainstraße 135 durch einen erneuten Drogeriemarkt kann vor dem Hintergrund der örtlichen bzw. regionalen Wettbewerbssituation (bzw. der an der Mainstraße 135 erzielbaren Umsatzerwartung) ausgeschlossen werden<sup>18</sup>.

### 1. Umsatzermittlung des Betriebs am Zielstandort

Für den verlagerten Rossmann-Drogeriemarkt können aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet – im gesamten Einzugsgebiet gibt es keine konkurrierenden Drogeriemärkte – relativ hohe Marktanteile angesetzt werden (ca. 35 % in Zone I, ca. 15 % in der Zone II). Einschließlich Streuumsätzen errechnet sich für den verlagerten und vergrößerten Drogeriemarkt eine **Gesamtumsatzerwartung von ca. 3,6 Mio. €** (vgl. Tabelle 5). Hiervon entfallen ca. 2,5 Mio. € auf das Drogeriewaren-Kernsortiment, ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,3 – 0,4 Mio. € auf übrige Randsortimente.

<sup>18</sup> Ein Drogeriemarkt am Altstandort an der Mainstraße 135 würde – vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation und der zunehmenden Distanzen im Raum – dasselbe Einzugsgebiet erschließen wie Rossmann am Zielstandort an der Mainstraße 131. Gegenüber Rossmann hätte ein zweiter Drogeriemarkt im Fachmarktzentrum jedoch einen Wettbewerbsnachteil durch die kleinere Ladenfläche. Da Müller für neue Filialen keine Ladenflächen unterhalb von 800 m<sup>2</sup> VK belegt und Rossmann ja bereits da ist, verbliebe als potenzieller Betreiber eines Drogeriemarkts am Altstandort allenfalls dm, dessen dortige Ansiedlung wegen seiner Filialen in Lorsch, Lampertheim und Worms aber unwahrscheinlich ist.

**Tabelle 5: Umsatzerwartung des erweiterten dm-Drogeriemarkts in Bürstadt (Worst Case)**

Zonen	Kaufkraft in Mio. € Drogeriewaren i. w. S.*	Marktanteil Drogeriewaren i. w. S.	Umsatz in Mio. €
Zone I	7,3 – 7,4	35 %	2,6
Zone II	6,4 – 6,5	15 %	0,9 – 1,0
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>13,8</b>		<b>3,5 – 3,6</b>
Streuumsätze			0,1
<b>Insgesamt</b>			<b>3,6</b>

\* Einschließlich Randsortimenten.

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Im Verhältnis zur projektierten Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> VK errechnet sich eine Flächenproduktivität von ca. 4.800 € je m<sup>2</sup> VK. Dies liegt im Durchschnitt des Betreibers. Höhere Werte sind angesichts der Größe des Einzugsgebiets und der umliegenden konkurrierenden Drogeriemärkte nicht realistisch.

Ca. 72 % der Umsatzerwartung (ca. 2,6 Mio. €) wird mit Kunden aus der Standortkommune Bürstadt erzielt. Aus anderen Orten (hauptsächlich aus Biblis) fließen ca. 28 % der Umsätze zu (ca. 1,0 Mio. €). Dies bestätigt den Nahversorgungscharakter des Vorhabens.

Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens sind in erster Linie die **zusätzlich generierten Umsätze** (d. h. Umsatzerwartungen abzüglich Bestandsumsätze) erheblich, da nur sie gegenüber anderen Anbietern umverteilungswirksam werden. Nach gutachterlicher Schätzung erzielt Rossmann an seinem Bestandsstandort Mainstraße 135 derzeit ca. 3,2 Mio. € (davon ca. 2,5 Mio. € mit Drogeriewaren, ca. 0,4 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und mit sonstigen Randsortimenten ca. 0,3 Mio. €). Somit erwächst aus der geplanten Verlagerung und Vergrößerung des Drogeriemarktes nur **insgesamt ca. 0,4 Mio. € als zusätzlich generierte Umsatzleistung**. Nur dieser Umsatzanteil ist als umverteilungswirksam zu betrachten.

Hiervon entfallen

- /// auf Drogeriewaren ca. 0,3 Mio. €
- /// auf Nahrungs- und Genussmittel < 0,1 Mio. €
- /// auf übrige Randsortimente < 0,1 Mio. € (v. a. Tiernahrung, Fotobedarf, Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren, Kleintextilien).

## 2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen

Bei Etablierung von neuen Einzelhandelsmärkten oder Erweiterungen von bestehenden Betrieben werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber anderen Einzelhandelsanbietern ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt die methodische Grundlage zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen dar.

Als wichtigste Einflussfaktoren auf die Höhe der Umsatzumverteilungen sind zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten (Angebotsorte von Lebensmittelmärkten und Wohnorten der Verbraucher) und der Erreichbarkeit der Angebotsorte ergibt.

Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen ist anzunehmen, dass solche Standorte, welche die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Umgekehrt werden solche Standorte, wo nur wenige direkte Wettbewerber vorhanden sind, kaum bis gar nicht von dem Vorhaben tangiert. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass es im Einzugsgebiet des Vorhabens derzeit keine weiteren Drogeriemärkte gibt. Die Auswirkungen bei Drogeriewaren werden sich daher im beträchtlichen Umfang auf Lebensmittelmärkte beziehen.

Mit Blick auf die Stadt Bürstadt wird das Vorhaben voraussichtlich folgende **Kaufkraftbewegungen** auslösen:

- /// Etwa 3,2 Mio. € werden von Rossmann schon heute im Fachmarktzentrum „Am Bibli-ser Pfad“ erzielt (davon ca. 2,5 Mio. € mit Drogeriewaren, ca. 0,4 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und mit sonstigen Randsortimenten ca. 0,3 Mio. €).
- /// Da sich mit dem Vorhaben weder das Sortimentskonzept noch die generellen Standortbedingungen ändern, lässt die Verlagerung und Vergrößerung keine nennenswerte **Rückführung von Kaufkraftströmen** erwarten, welche bisher aus Bürstadt an auswärtige Einkaufsstandorte abgeflossen sind. Der Rückholeffekt bleibt unter 0,1 Mio. €.
- /// Aufgrund der Konkurrenzsituation von Bürstadt mit anderen nahe gelegenen Mittelzentren in der Region, des standardisierten Konzepts des Drogeriemarkts und dem letztlich nur geringen Verkaufsflächenzuwachs durch die Planung ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben wesentliche **Kaufkraftzuflüsse** aus umliegenden Orten bewirken kann. Die Zuführungseffekte bleiben unter 0,1 Mio. €.
- /// Die verbleibenden Umsatzzuwächse (insgesamt max. 0,3 – 0,4 Mio. €, davon ca. 0,2 – 0,3 Mio. € bei Drogeriewaren) müssen aus **Umverteilungen** zu Lasten anderer Anbieter in Bürstadt erzielt werden.

**Umsatzrückgänge in Bürstadt** sind hauptsächlich bei größeren Lebensmittelmärkten zu erwarten, wo die Bewohner einen beträchtlichen Teil ihrer Lebensmittel- und Drogeriewareneinkäufe tätigen. Aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort wird dies v. a. EDEKA, Aldi und Penny im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ betreffen, im geringeren Maße auch REWE und Lidl im Gewerbegebiet „Die Lächner“ und Netto im Gewerbegebiet Ost.

**Außerhalb von Bürstadt** werden sich Umsatzrückgänge zum einen auf Lebensmittelmärkte in Biblis und Hofheim beziehen, zum anderen auf Kombi-Standorte von Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten im Umland (z. B. in Lorsch, Lampertheim, Worms). Da sich die Auswirkungen hier auf eine Vielzahl von Anbieter und Standorten verteilen, sind bei den einzelnen Anbietern nur noch sehr geringe Umsatzverluste absehbar.

**Tabelle 6: Umsatzumverteilungen als Folge des Verlagerungs-/Erweiterungsvorhabens von Rossmann in Bürstadt (Kernsortiment Drogeriewaren i. e. S.)**

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Anbieter in Mio. €	Bestandsumsatz anderer Anbieter* in Mio. €	Durchschnittl. Umverteilungsquote in %
<b>Bürstadt</b>	<b>0,2 – 0,3</b>	<b>3,7 – 3,8</b>	<b>6 – 7</b>
... davon Zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	1,2 – 1,3	4
... davon Gewerbegebietsstandorte	0,2	2,5	8
<b>Biblis</b>	<b>&lt; 0,1</b>	<b>1,3</b>	<b>3</b>
... davon Ortsmitte	< 0,1	0,3	2 – 3
... davon integrierte Streulagen	< 0,1	0,2	3 – 4
... davon Gewerbegebietsstandorte	< 0,1	0,8	3
<b>Hofheim</b>	<b>&lt; 0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>2 – 3</b>
<b>Andere Standorte / Internet</b>	<b>&lt; 0,1</b>	<b>&gt; 50,0</b>	<b>&lt; 1</b>
<b>Summe</b>	<b>0,3</b>		

GMA-Berechnungen 2020; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich.

**Bei der Interpretation der Umverteilungsquoten in Bürstadt, Biblis und Hofheim ist zu berücksichtigen, dass sich die ermittelten Umverteilungsquoten nur auf das Drogeriesortiment, aber nicht auf den Gesamtumsatz der betroffenen Anbieter beziehen. Konkret bedeutet dies, wenn ein Lebensmittelmarkt in Bürstadt 6 – 7 % Umsatz im Bereich Drogeriewaren verliert, reduziert sich sein Gesamtumsatz lediglich um 0,6 – 0,7 %, da Drogeriewaren nur rund 10 % vom Gesamtumsatz ausmachen.**

Bei den **Randsortimenten** verteilen sich die Auswirkungen (insgesamt ca. 0,1 Mio. € als umverteilungsrelevante Umsatzanteile) auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern (auch Internet-Anbieter), sodass sich hier keine genaue Zurechnung mehr darstellen lässt. Es ist aber davon auszugehen, dass auch hier überwiegend Lebensmittelmärkte bzw. auswärtige Drogeriemärkte betroffen sein werden.

### 3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge des Vorhabens sind v. a. die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern in städtebaulich schützenswerten Lagen auslösen wird. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass Rossmann von den künftigen Umsätzen den größten Teil bereits heute in seinem Bestandsmarkt erzielt. Im Worst Case werden ca. 0,4 Mio. € (davon Drogeriewaren ca. 0,3 Mio. €, Nahrungs- und Genussmittel sowie übrige Randsortimente ca. 0,1 Mio. €) durch Umverteilungen zu Lasten anderer Anbieter erzielt.

#### 3.1 Auswirkungen in Bürstadt

Die Umsatzumverteilungen von max. 0,3 Mio. € im Drogeriewarenbereich gegen Anbieter in Bürstadt, die aus der Erweiterung / Vergrößerung des Rossmann-Markts im Fachmarktzentrum an der Mainstraße resultieren können, entspricht bei einem derzeitigen Umsatz der übrigen Bürstädter Einzelhändler mit Drogeriewaren (ca. 3,7 – 3,8 Mio. €) einer **durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 6 – 7 %**.<sup>19</sup>

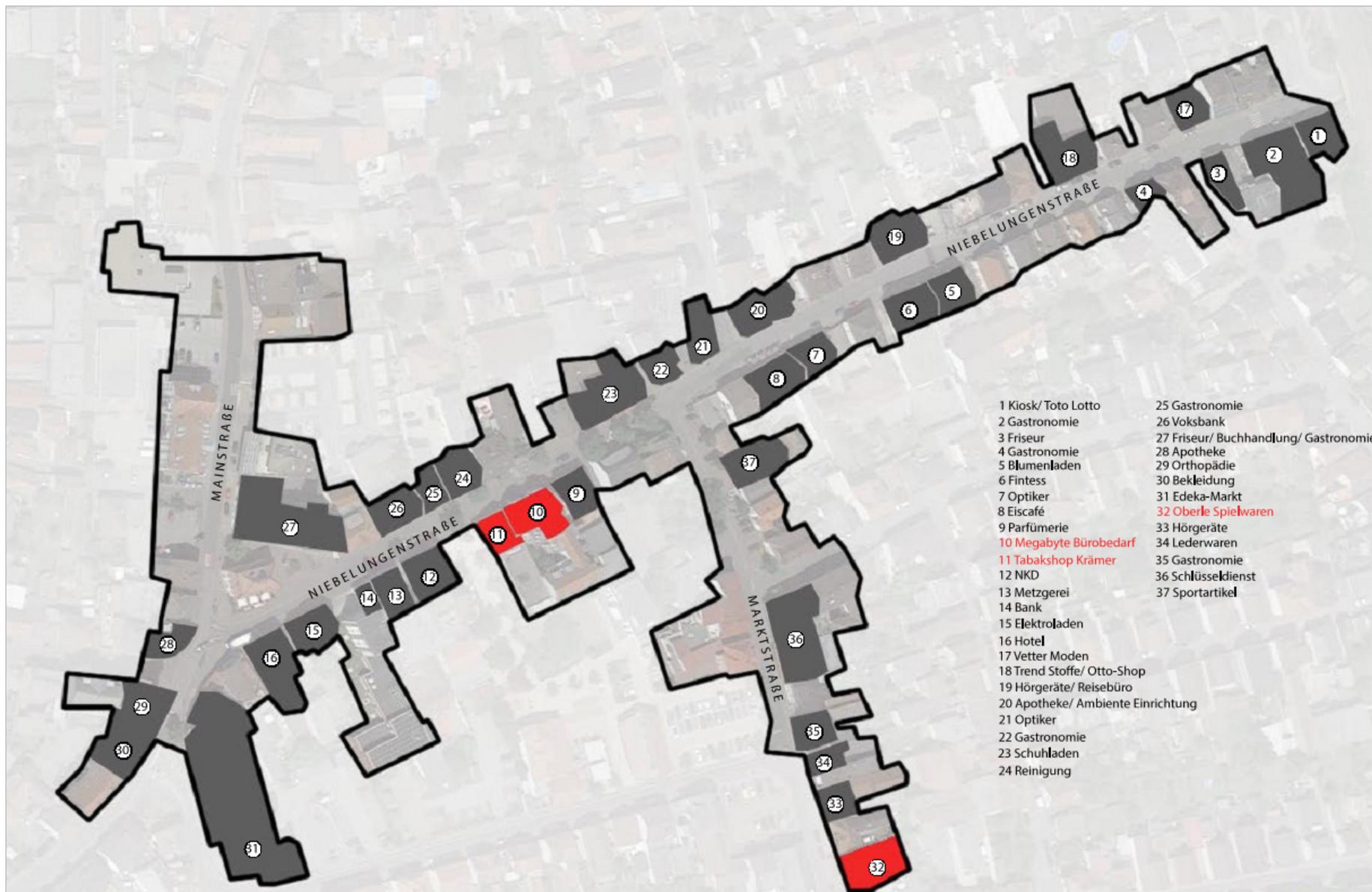
##### 3.1.1 Auswirkungen in der Bürstädter Innenstadt

Im Bereich **Drogeriewaren** werden auf Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Umsatzumverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. € entfallen. Dies bedeutet im Durchschnitt eine rechnerische Umverteilungsquote von ca. 4 % im Drogeriesortiment. Aus Umverteilungsquoten in dieser Höhe sind keine Gefährdungen einzelner Anbieter oder der Versorgungsstruktur abzuleiten.

Von dem Vorhaben wird im zentralen Versorgungsbereich in der Hauptsache der REWE-Markt (als Anbieter mit dem umfangreichsten Drogeriewarensortiment) am Standort „Die Lächner“ betroffen, im geringeren Umfang auch Edeka an der Wilhelminenstraße sowie kleinere Anbieter (Apotheken, Parfümerie). Eine Übersicht über die in der Innenstadt vorhandenen Anbieter liefert die anliegende Karte 5. Betriebsgefährdungen in Folge des Vorhabens sind in keinem Fall zu erwarten. Ursächlich dafür ist, dass Rossmann schon lange an seinem Standort im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ ansässig ist, sodass die übrigen Geschäfte ihre Angebotskonzepte bereits an die Präsenz des Drogeriemarkts angepasst haben. So führen die örtliche Parfümerie und die Apotheken andere (exklusivere) Parfümerie- und Körperpflege-Artikel als der Drogeriemarkt. Hervorzuheben ist, dass die geringfügige Vergrößerung der Verkaufsflächen bei Rossmann keine wesentlichen Sortimentsveränderungen erwarten lässt. Bei den Lebensmittelmärkten REWE und Edeka stellen Drogeriewaren nur ein Randsortiment dar.

<sup>19</sup> Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass sich die Umverteilungen nur auf Drogeriewarensortimente beziehen. In den betroffenen Lebensmittelmärkten etwa, bei denen Drogeriewaren nur rund 10 % am Gesamtumsatz ausmachen, beläuft sich der Umsatzrückgang also bezogen auf den Gesamtumsatz der betroffenen Lebensmittelmärkte lediglich auf 0,6 – 0,7 %.

**Karte 5: Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt von Bürstadt**



Kartengrundlage:  
Stadt Bürstadt;  
GMA-Bearbeitung

Bei den **Randsortimenten** des Drogeriemarkts sind ebenfalls keine unmittelbaren Beeinträchtigungen des Geschäftsbestands und der Angebotsvielfalt in der Innenstadt erkennbar:

- /// Ein Großteil der Randsortimente im Drogeriemarkt belegen Nahrungs- und Genussmittel (v. a. Babykost, Süßwaren, Erfrischungsgetränke, Naturkost-Trockenware, Nahrungsergänzungsmittel, Wein). Etwaige Umsatzrückgänge bei Anbietern im zentralen Versorgungsbereich werden in erster Linie REWE und Edeka betreffen. Weitere Anbieter von Süßwaren und Erfrischungsgetränken sind Kioske und ggf. Bäckereien; da diese aber in erster Linie für Impulskäufe von Süßwaren und Erfrischungsgetränken dienen – und damit unabhängig von der geplanten Erweiterung und Verlagerung von Rossmann im Fachmarktzentrum sind – werden bei ihnen keine wesentlichen Umsatzrückgänge nachweisbar sein.
- /// Weitere Randsortimente des Drogeriemarktes sind Fotoentwicklung, Tiernahrung, Haushaltswaren, Schreibwaren und ähnliches, wobei diese auch im erweiterten Drogeriemarkt jeweils nur einen geringen Sortimentsumfang einnehmen werden. In der Bürstädter Innenstadt sind derzeit neben dem o. g. Edeka-Nahversorgungsmarkt u. a. auch Anbieter von Schreib- und Spielwaren und Textilien etabliert (vgl. Karte 5). Schreibwaren werden in der Innenstadt von zwei Fachgeschäften vertrieben (Megabyte Computer, Oberle Spielwaren), wobei Megabyte neben EDV-Zubehör vornehmlich Büroartikel führt, Oberle hochwertige Papeteriewaren, Bücher und Bastelbedarf, die bei Rossmann so nicht erhältlich sind. Beide Anbieter haben ihr Sortiment also offensichtlich bereits an die Marktpräsenz von Rossmann und den diversen Lebensmittelmärkten angepasst, um die Angebotsüberschneidungen zu minimieren.
- /// Fachanbieter für die Rossmann-Randsortimente Fotoentwicklung, Tierbedarf und Haushaltswaren gibt es in der Bürstädter Innenstadt nicht. Insofern kann das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben von Rossmann in diesen Sortimenten auch konkret keine Fachgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich betreffen.

Insgesamt bleiben **die Angebotsüberschneidungen zwischen den Anbietern in der Innenstadt und Rossmann begrenzt**. Daher ist es nicht zu erwarten, dass einzelne Anbieter in der Bürstädter Innenstadt übermäßig stark von möglichen Umsatzzumverteilungen betroffen sein werden und somit in ihrer Existenz unmittelbar gefährdet sind.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang insbesondere, dass die **geringfügige Verlagerung und Flächenerweiterung von Rossmann keine Sortimentsveränderungen erwarten lässt**. Da der Markt bereits langjährig an seinem Standort im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ ansässig ist, haben die übrigen Betriebe in Bürstadt ihre Angebots- und Zielgruppenkonzepte auf die Präsenz des Drogeriemarkts in Bürstadt abgestimmt.

### 3.1.2 Auswirkungen im übrigen Stadtgebiet von Bürstadt

Außerhalb der Innenstadt sind die absehbaren **Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Bürstadt** durch das vorliegende Vorhaben folgendermaßen zu beurteilen:

- Die durch das Vorhaben von Rossmann ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen sind minimal, da sich die Sortimente durch die Erweiterung der Verkaufsfläche bei Rossmann nicht wesentlich verändern werden. Die Umsatzumverteilungen werden sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben verteilen, in erster Linie auf die großflächigen Lebensmittelmärkte. Gefährdungen von Fachanbietern für Nonfood-Sortimente (z. B. die Textilfachmärkte KIK, Takko und ernstings family im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“) sind nicht nachweisbar. Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen durch eine Gefährdung einzelner Anbieter von Drogeriewaren oder Randsortimenten von Rossmann sind nicht zu erwarten.
- Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Einzugsgebiet in erster Linie größere Lebensmittelmärkte betreffen, wegen der unmittelbaren Nähe hauptsächlich die Anbieter EDEKA Krebs, Aldi und Penny im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“. Darüber hinaus dürften auch der Netto-Markt im Gewerbegebiet Ost und der Lidl-Markt im Gewerbegebiet „Die Lächner“ gewisse Umsatzverluste hinzunehmen haben. Alle genannten Anbieter liegen außerhalb der Innenstadt und weisen somit kein gesondertes städtebauliches Schutzbedürfnis auf. In Anbetracht der Leistungsstärke dieser Lebensmittelmärkte ist dies als wettbewerbsverträglich einzustufen. Bestandsgefahren werden damit nicht ausgelöst, v. a. weil es sich bei Drogeriewaren nur um ein Randsortiment dieser Anbieter handelt. Daher wird keine Gefährdung dieser strukturprägenden Versorgungsstandorte eintreten.

Zusammenfassend sind in Folge des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens von Rossmann keine wesentlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand, die städtebaulichen Strukturen in der Innenstadt oder auf die Nahversorgungsstrukturen in Bürstadt festzustellen. Die Leitbetriebe der Nahversorgung, das strukturelle Gefüge, die Branchenvielfalt und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Bestands werden durch das Vorhaben nicht gefährdet. In Bezug auf den vorhandenen Bestand ist das Vorhaben als maßvolle Erweiterung zu betrachten, welche der Modernisierung und Sicherung der örtlichen Nahversorgungsstruktur dient.

### 3.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden

Wegen der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort in Bürstadt sind in **Biblis** bei den dortigen Anbietern noch gewisse Umsatzverluste möglich (in Einzelfällen bis zu 4 % im Drogeriewarenssegment<sup>20</sup>). Insgesamt belaufen sich die Umsatzverluste auf weniger als 0,1 Mio. €. Sie betreffen hauptsächlich den Netto-Markt an der Berliner Straße sowie REWE, Penny und den Sonderpostenmarkt b&m im Gewerbegebiet Nord. In Anbetracht der Leistungsfähigkeit dieser erst kürzlich

<sup>20</sup> Bezogen auf den Gesamtumsatz der betroffenen Lebensmittelmärkte lediglich 0,4 %.

modernisierten Märkte ist in keinem Fall von einer Schließung auszugehen. Bei dem kleineren Lebensmittelmarkt Knupfer und den übrigen Fachgeschäften in der Ortsmitte werden geringere Umsatzverluste eintreten. Somit sind in Biblis als Folge des Vorhabens in Bürstadt insgesamt weder Bestandsabschmelzungen noch Gefährdungen der Nahversorgung oder städtebauliche Beeinträchtigungen in schützenswerten Versorgungsstandorten absehbar.

Im Lampertheimer Stadtteil **Hofheim** sind in Folge des Vorhabens Umsatzverluste in Höhe von weniger als 0,1 Mio. € absehbar. In Anbetracht einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von rund 2 – 3 % sind keine Bestandsgefährdungen zu erkennen. Somit bleiben die Leitbetriebe für die dortige Nahversorgung erhalten. Städtebauliche Beeinträchtigungen sind nicht absehbar.

**Außerhalb des Einzugsgebiets** betreffen die ausgelösten Kaufkraftbewegungen eine Vielzahl von Anbietern und Standorten. Insgesamt sind die Auswirkungen für einzelne Versorgungsstandorte zu gering, um sie rechnerisch noch nachzuweisen. Hierbei ist insbesondere ausschlaggebend, dass es sich bei dem Vorhaben von Rossmann um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Anbieters handelt, dessen Sortimentsstrukturen nicht verändert werden und dessen Altstandort nicht durch einen anderen Drogeriemarkt nachbesetzt wird. **Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in den umliegenden Kommunen ist daher auszuschließen.**

Dies trifft im besonderen Maße auf die zentralen Versorgungsbereiche in den angrenzenden Mittelzentren Lampertheim, Lorsch, Worms<sup>21</sup>, Bensheim und Heppenheim zu. Alle diese Städte sind vom Vorhabenstandort in Bürstadt bereits mehr als 8 km entfernt und somit generell nicht auf Bürstadt als Einkaufsort für Drogeriewaren ausgerichtet. Angesichts des eigenen Bestandes mit leistungsstarken Lebensmittel und Drogeriemärkten (darunter auch Rossmann- und dm-Filialen) sind aus diesen Städten keine regelmäßigen Umsatzzuflüsse zum Vorhabenstandort zu erwarten und somit auch keine bedeutenden Umsatzverluste in Folge einer Erweiterung der Bürstädter Rossmann-Filiale. Wesentliche Auswirkungen auf die örtlichen Versorgungsstrukturen können daher ausgeschlossen werden.

#### **4. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Zur Beurteilung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen des LEP Hessen, des Regionalplans Südhessen und des Einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar (vgl. Kap. I.2.) sind folgende Punkte wesentlich:

/// **Zentralitätsgebot:** Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in Ober-, Mittel- oder Unterezentren zulässig. Bürstadt ist landes- und regionalplanerisch als Mittelzentrum eingestuft. Das Vorhaben entspricht also dem Zentralitätsgebot.

<sup>21</sup> Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums.

/// **Kongruenzgebot:** Die Marktbedeutung des Vorhabens reicht nicht wesentlich über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune hinaus. Etwa 72 % des Umsatzes des verlagerten und erweiterten Drogeriemarkts werden von Kunden aus dem Stadtgebiet von Bürstadt stammen. Somit liegt keine Verletzung des Kongruenzgebots vor.

/// **Beeinträchtigungsverbot:**

Durch die vorangegangene Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder in anderen Städten und Gemeinden ausgehen und dass die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht beeinträchtigt wird. Vielmehr wird der bestehende Drogeriemarkt Rossmann, der im Mittelzentrum Bürstadt der einzige Fachanbieter dieses nahversorgungsrelevanten Sortiments ist, zukunftsfähig aufgestellt und seine Präsenz damit gesichert.

Hierzu trägt wesentlich bei, dass es sich bei dem Erweiterungsvorhaben um einen bestehenden Markt und um einen Anbieter des Grundbedarfs handelt. Der Rossmann-Drogeriemarkt soll künftig 750 m<sup>2</sup> VK umfassen und somit nur ca. 150 m<sup>2</sup> VK mehr als bisher. Zudem sind keine Veränderungen der Sortimentsbreite und -struktur des bestehenden Drogeriemarkts zu erwarten. Auch die überörtliche Wettbewerbssituation bewirkt, dass sich im vorliegenden Fall für das Vorhaben kein weit reichendes Einzugsgebiet ergibt, sondern sich die Bedeutung des Vorhabens hauptsächlich auf Bürstadt bezieht. Im Umland sind in allen Mittelzentren leistungsstarke Drogeriemarkte etabliert. Regional bedeutsame Auswirkungen wird das Vorhaben daher nicht entwickeln.

Durch die Verlagerung und Vergrößerung des Drogeriemarktes werden absehbar keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit von städtebaulich integrierten Lagen in der Standortkommune Bürstadt oder in anderen Städten und Gemeinden ausgelöst. Auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird nicht beeinträchtigt, weder in Bürstadt noch in Nachbarkommunen. In der Standortkommune Bürstadt und auch in den übrigen Teiles des Einzugsgebiets gibt es keine weiteren Drogeriefachanbieter außer dem Vorhaben. Die Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens bleiben daher begrenzt; sie beziehen sich in erster Linie auf nahe gelegene Lebensmittelmärkte. Es sind keine Geschäftsaufgaben und somit auch keine städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder an nahversorgungsrelevanten Standorten zu erwarten.

/// **Integrationsgebot:**

Der Vorhabenstandort im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ in Bürstadt befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Im Regionalplan Südhessen / RegFNP ist

der Standort jedoch als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ ausgewiesen. Der Standortbereich des bestehenden Fachmarktzentrums weist eine räumliche und funktionale Verbindung zum Siedlungsgebiet auf. Die Erreichbarkeit für nicht-motorisierte Kunden wird durch Rad- und Fußwege aus den umliegenden Wohnquartieren zum Standort sowie eine Bushaltestelle in ca. 450 m Entfernung gewährleistet. Schädliche Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde oder anderer Kommunen gehen von diesem Vorhaben, das überwiegend der Nahversorgung in Bürstadt dient, nicht aus.

#### **Einzelhandelsagglomeration:**

Der geplante Rossmann-Markt an der Mainstraße 131 befindet sich auf demselben Areal wie weitere Einzelhandelsbetriebe, die in Summe bereits großflächig sind. Die Märkte teilen sich Zufahrt und Parkplatzbereich; sie sind somit als Agglomeration zu begreifen. Die Agglomeration an sich kann nicht mehr vermieden werden, da sie bereits besteht (und auch im geltenden Bebauungsplan berücksichtigt wurde).

Die enge räumliche und funktionale Verknüpfung der Märkte mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist positiv zu bewerten, da sie dazu beiträgt, zusätzliche Einkaufswege bzw. Pkw-Fahrten zu vermeiden. Wie die vorangegangene Analyse belegt hat, wird der (an sich kleinflächige) Drogeriemarkt unter den gegebenen Standort- und Wettbewerbsbedingungen (zu denen auch die Lage in dieser Fachmarkttagglomeration gehört) keine wesentlichen negativen raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen auslösen. Auch unter Berücksichtigung der Agglomerationswirkungen am Vorhabenstandort werden die Maßgaben des Beeinträchtigungsverbots eingehalten.

## VI. Zusammenfassung

<b>Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens</b>	
<b>Grundlagen</b>	
<b>Vorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlagerung eines bestehenden Rossmann-Drogeriemarkts innerhalb eines bestehenden Fachmarktzentruns von der Mainstraße 135 zur Mainstraße 131</li> <li>▪ Erweiterung von derzeit ca. 600 m<sup>2</sup> VK auf zukünftig ca. 750 m<sup>2</sup> VK</li> <li>▪ Fachmarktzentrum im nördlichen Anschluss an die Bürstädter Kernstadt, Wohngebiete und ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Standortrahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makrostandort Bürstadt: Mittelzentrum</li> <li>▪ aktuell rund 16.400 Einwohner, weitere Bevölkerungszunahmen prognostiziert</li> <li>▪ Pendlersaldo negativ (-2.900)</li> <li>▪ Einzelhandelsstrukturen am Ort: Der Angebotsschwerpunkt befindet sich im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ im Norden der Kernstadt (u. a. Rossmann, EDEKA, Aldi, Penny, weitere Fachmärkte). Weitere Lebensmittelmärkte befinden sich in Gewerbegebietslagen im Süden und Osten der Stadt sowie im Zentrum der Stadt. Der örtliche Einzelhandelsbesatz deckt v. a. den kurz- und mittelfristigen Bedarf ab. Strukturprägend sind 7 Lebensmittelmärkte (davon 3 Supermärkte, 4 Discounter), ein Drogeriemarkt sowie weitere kleinflächige Fachmärkte (Getränke, Textilien, Schuhe, Elektrowaren). Außer dem Drogeriemarkt Rossmann sind keine weiteren Drogeriefachanbieter vorhanden. Als Anbieter mit partiellen Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben sind drei Apotheken und eine Parfümerie in der Innenstadt zu nennen.</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Einzugsgebiet umfasst das Stadtgebiet von Bürstadt (Zone I) sowie die Nachbargemeinde Biblis und den Lampertheimer Stadtteil Hofheim.</li> <li>▪ Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet: ca. 30.770 Einwohner</li> <li>▪ Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 13,8 Mio. € für Drogeriewaren i. w. S.</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsatzprognose des erweiterten Marktes: ca. 3,6 Mio. €, davon               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 2,8 Mio. € mit Drogeriewaren</li> <li>- ca. 0,4 – 0,5 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln</li> <li>- ca. 0,3 – 0,4 Mio. € mit sonstigen Randsortimenten.</li> </ul> </li> <li>▪ Zusatzumsatz als Folge der Verlagerung und Erweiterung (nach Abzug der Bestandsumsätze): ca. 0,4 Mio. €, davon               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 0,3 Mio. € mit Drogeriewaren</li> <li>- &lt; 0,1 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>- &lt; 0,1 Mio. € mit sonstigen Randsortimenten.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Umsatzumverteilungsquote in %</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in Bürstadt: durchschnittlich 6 – 7 % bei Drogeriewaren (bzw. 0,6 – 0,7 % bezogen auf den Gesamtumsatz der betroffenen Lebensmittelmärkte)</li> <li>▪ außerhalb: bis max. 3 % (Biblis), sonst unter 1 %</li> </ul>

### Raumordnerische Bewertungskriterien

<b>Zentralitätsgebot</b>	Als Mittelzentrum erfüllt Bürstadt die Voraussetzung für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben.
<b>Kongruenzgebot</b>	<b>Das Kongruenzgebot wird erfüllt.</b> Etwa 72 % des Umsatzes stammen aus der Standortkommune Bürstadt.
<b>Beeinträchtigungs- verbot</b>	<p><b>Das Beeinträchtungsverbot wird vollständig eingehalten.</b></p> <p>Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum infolge der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Rossmann-Drogeriemarktes können ausgeschlossen werden. Umsatzumverteilungen werden in erster Linie in Bürstadt selbst wirksam. Mit einer Umverteilungsquote von durchschnittlich 6 – 7 % in Folge des Vorhabens werden nur mäßige Umverteilungseffekte eintreten, die keine Geschäftsaufgaben erwarten lassen. Schädliche Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Lagen (Umverteilungsquote im Durchschnitt ca. 4 %) oder auf andere für die Nahversorgung wichtige Standorte in Bürstadt sind nicht absehbar. Auch in den Umlandkommunen sind aufgrund der Wettbewerbssituation mit den umliegenden Mittelzentren (u. a. Rossmann-, dm- und Müller-Filialen in Worms, Lampertheim, Lorsch, Bensheim und Heppenheim) keine Gefährdungen des Betriebsbestands oder von zentralen Versorgungslagen nachweisbar.</p>
<b>Integrationsgebot</b>	<p>Der Standort des Einzelhandelsvorhabens befindet sich außerhalb eines im Regionalplan definierten Zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte. Der Zielstandort liegt gemäß Regionalplan Südhessen / RegFNP in einem „Sonstigen Einzelhandelsstandort, Bestand“.</p> <p>Da bei dem Vorhaben weder der Standort noch das Sortiment, das Betreiberkonzept oder das Einzugsgebiet des bestehenden Drogeriemarktes verändert werden und eine Nachbesetzung des Altstandortes durch einen neuen Drogeriemarkt faktisch ausgeschlossen werden kann, kann das Vorhaben als bestandsorientierte Erweiterung interpretiert werden.</p> <p>Durch das Vorhaben wird die ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Bürstadt und in angrenzenden Räumen nicht beeinträchtigt. Auch verstößt das Vorhaben nicht gegen die Maßgaben des Zentralitätsgebots, des Kongruenzgebots und des Beeinträchtungsverbots.</p> <p>Hervorzuheben ist die Nahversorgungsfunktion des Marktes für Bürstadt; hier ist Rossmann der einzige Drogeriefachanbieter. Der Vorhabenstandort ist zwar als autokundenorientierter Standort einzuordnen, jedoch über Rad- und Fußwege aus den umliegenden Wohnquartieren sowie eine Bushaltestelle in fußläufiger Erreichbarkeit auch für nicht-motorisierte Kunden erreichbar.</p>

GMA-Zusammenstellung 2020

<b>Verzeichnisse</b>	Seite
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 zum großflächigen Einzelhandel im Mittelzentrum Bürstadt	7
Karte 2: Einzelhandelsverteilung und zentraler Versorgungsbereich in der Kernstadt von Bürstadt	14
Karte 3: Vorhabenstandort des Rossmann-Drogeriemarktes im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“	15
Karte 4: Wettbewerbssituation: Drogeriemärkte in Bürstadt und Nachbarkommunen	20
Karte 5: Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt von Bürstadt	29
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Umsatz und Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland (2008 – 2018)	8
Abbildung 2: Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsform (2018)	9
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Die größten Drogeriemarktunternehmen in Deutschland (2018)	10
Tabelle 2: Wesentliche Standorteigenschaften der Stadt Bürstadt als Standort für den Einzelhandel	12
Tabelle 3: Wesentliche Wettbewerber für das Verlagerungsvorhaben von Rossmann in Bürstadt (Drogeriemärkte ab ca. 400 m <sup>2</sup> VK bis ca. 10 km Entfernung)	19
Tabelle 4: Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Vorhabens	23
Tabelle 5: Umsatzerwartung des erweiterten dm-Drogeriemarkts in Bürstadt (Worst Case)	25
Tabelle 6: Umsatzumverteilungen als Folge des Verlagerungs- / Erweiterungsvorhabens von Rossmann in Bürstadt (Kernsortiment Drogeriewaren)	27