Der Vorsitzende
des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung

E i n l a d u n g

Hiermit lade ich Sie zu einer **Öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung** ein.

Sitzungstermin:	Donnerstag, 23.09.2021, 20:00 Uhr
Ort, Raum:	Bürgerhaussaal, Rathaus, Rathausstr. 2, 68642 Bürstadt
Sitzungsnummer:	XIX/BAU/006

Tagesordnung:

1.	Bebauungsplan "Die Lächner", 5. Änderung Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss	XIX/BA/0018
2.	Bebauungsplan "Bibliser Pfad, BA II, 2. Änderung" in Bürstadt, hier: Satzungsbeschluss	XIX/BA/0049
3.	Bebauungsplan "Innenentwicklung Ketteler Straße und Oberschultheiß-Schremser-Straße" Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	XIX/BA/0017
4.	Umsetzung von Klimaneutralität (Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	XIX/HA/0079
5.	Anfragen und Mitteilungen	
6.	Grundstücksangelegenheiten	XIX/BV/0033

Für interessierte Bürgerinnen und Bürger besteht die Gelegenheit, unmittelbar vor Eröffnung der eigentlichen Sitzung, Fragen zu den auf der Tagesordnung ausgewiesenen Themen zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Felix Koch
Ausschussvorsitzender

Stadt Bürstadt

Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0018 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 16.06.2021 Verfasser: Frank Lindemann

Bebauungsplan "Die Lächner", 5. Änderung

Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt
23.09.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung
29.09.2021	Stadtverordnetenversammlung

Sachverhalt:

Mit dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Die Lächner“ 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 und 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:

Vorlage zur Sitzung des Magistrates am	**27.09.2021**
Vorlage zur Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am	**23.09.2021**
Vorlage zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am	**19.09.2021**

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Bürstadt;
5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in Bürstadt

hier: a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

b) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2

c) Beschlussfassung der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Anlass der Planung

Nach Anfrage des Lebensmitteldiscounters Lidl beabsichtigt die Stadt Bürstadt eine bestandsorientierte Neuplanung des sich am südwestlichen Stadtrand, im Gewerbegebiet „Die Lächner“ befindlichen Lebensmittel-Discounters Lidl zur Sicherung und Verbesserung der Grund- und Nahversorgung. Der Lebensmittelmarkt ist bereits langjährig am Standort etabliert. Der Discounter liegt östlich der Bundesstraße B 44, womit der Markt räumlich deutlich von den nördlich gelegenen Einzelhandelsstandorten abgegrenzt ist.

Durch die kontinuierlich hohe Kundenfrequenz in dem Lebensmittelmarkt im Südwesten von Bürstadt ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Insbesondere für den nicht-motorisierten Verkehr ist die Vergrößerung dieses Einzelhandelsstandortes, der wesentlich zentraler liegt als die Standorte im Norden der Stadt, eine deutliche Verbesserung. Vor allem aus den direkt östlich liegenden Wohngebieten ist das Plangebiet auch fußläufig gut zu erreichen. Zusätzlich ist der Standort durch die Haltestelle „Lampertheimer Straße“ sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Das Angebot des Discounters ist durch die lokal und regional gute Anbindung nicht ausschließlich nur für ortsansässige Kunden interessant, sondern bedient auch die Kundschaft aus den umliegenden Ortschaften des Mittelbereichs der Stadt Bürstadt.

Die Vergrößerung des Lidl-Markts bedeutet für den Südwesten Bürstadts eine Aufwertung des gesamten Gebietes, da mit einer steigenden Kundenfrequenz im Bereich des Einzelhandels zu rechnen ist. Zusätzlich wird durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Wettbewerbsfähigkeit des Mittelzentrums Bürstadt als Einzelhandelsstandort gestärkt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bestandsorientierte Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort Weidenweg/Die Lächner zu schaffen, muss eine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Der Lidl-Markt soll von heute ca. 1.000 m² auf rund 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) erweitert werden. Da der zukünftig erweiterte Markt über der allgemein anerkannten Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche nach § 11 Abs. 3 BauNVO und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes liegt, muss zur Realisierung des Vorhabens eine Bebauungsplanänderung und wegen der teilweisen Lage in der Darstellung eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe auch ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in der Stadt Bürstadt wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ (in Kraft getreten am 11.10.2018) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 18.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Bebauungsplanänderung „Die Lächner“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 2 BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wird am 01.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bereits beplanten Innenbereich handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. 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 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.
Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.
Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.02.2020 hingewiesen wurde.
Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2020 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 13.03.2020 gegeben.
Die im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.
Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander hat die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen beraten. Die sich hieraus ergebende Entwurfsplanung wurde am 24.02.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Als weiterer Verfahrensschritt wurde die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfes vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung.
Die von dem Bebauungsplan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 über die erneute Auslegung in Kenntnis gesetzt. Ihnen wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 21.05.2021 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der erneuten 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 § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

a) **Die im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 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 Bürger, welche Einwendungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

b) **Die im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 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 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den in der Begründung genannten Anlagen (Anlage 1.1: Einzelhandelsgutachten (Auswirkungsanalyse), Anlage 1.2: Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Erweiterung, Anlage 2: Artenschutzbeitrag), wird hiermit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Februar 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt. Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.

Bürstadt, den 16.09.2021
Stadtbauamt / Lindemann

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 um Stellungnahme gebeten:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (über BIL-Portal)
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. Betriebshof der Stadt Bürstadt
4. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (über Online-Portal)
5. CenturyLink Communications Germany GmbH - Abteilung Planauskunft, Frankfurt (über BIL-Portal)
6. Colt Technology Services GmbH, Frankfurt (über BIL-Portal)
7. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim
8. Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Südwest/PTI12, Mainz
9. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
10. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
11. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
12. EWR Netz GmbH - Abteilung Netze und Anlagen, Worms
13. GASCADE Gastransport GmbH - Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation, Kassel (über BIL-Portal)
14. GGEW AG, Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße Aktiengesellschaft, Bensheim
15. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
16. Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
17. HessenForst - Forstamt Lampertheim
18. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
19. Kreishandwerkerschaft Bergstraße, Bensheim
20. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
21. Open Grid Europe GmbH, Essen (über BIL-Portal)
22. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
23. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
24. Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herrn Uwe Schwara, Bürstadt
25. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
26. Telia Carrier Germany GmbH, Frankfurt (über BIL-Portal)
27. Vodafone/Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel
28. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
29. Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), Mannheim
30. Wasserverband Bürstadt
31. Westnetz GmbH - DRW-S-LK-TM, Dortmund (über BIL-Portal)
32. Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim
33. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
34. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen
35. Magistrat der Stadt Lampertheim
36. Magistrat der Stadt Lorsch

Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen bis zum 21.05.2021 eingegangen:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (über BIL-Portal)
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (über Online-Portal)
4. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim
5. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
6. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
7. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
8. EWR Netz GmbH - Abteilung Netze und Anlagen, Worms
9. GGEW AG, Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße Aktiengesellschaft, Bensheim
10. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
11. Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
12. HessenForst - Forstamt Lampertheim
13. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
14. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
15. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
16. Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herrn Uwe Schwara, Bürstadt
17. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
18. Vodafone/Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel
19. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
20. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen

Im Rahmen der der erneuten förmlichen **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB ist **keine Stellungnahme** eingegangen. Eine außerhalb des formalen Beteiligungsverfahrens eingegangene private Stellungnahme wird jedoch mit dieser Vorlage mit in den Abwägungsvorgang einbezogen, auch wenn dies formal-rechtlich nicht erforderlich ist.

Da die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am 21.05.2021 abgelaufen ist, 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 § 4 a 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.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gegen den Zweck und den Inhalt der Bebauungsplanänderung keine Einwendungen vorgebracht. Eine städtebauliche Stellungnahme und ein nachfolgender Beschlussvorschlag können daher entfallen.

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund
   Ergebnisausdruck über BIL-Portal vom 21.04.2021, Aktenzeichen: ohne
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
   Stellungnahme vom 18.05.2021, Aktenzeichen: HP-02-06-03-02-B2021#047
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn
   Ergebnisausdruck über Online-Portal vom 20.04.2021, Aktenzeichen: #20210420-0624
4. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
   Stellungnahme vom 30.04.2021, Aktenzeichen: TÖB-44
5. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen
   Ergebnisausdruck über BIL-Portal vom 22.04.2021, Aktenzeichen: ohne
6. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
   Stellungnahme vom 19.05.2021, Aktenzeichen: By/Sch
7. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
   Stellungnahme vom 17.05.2021, Aktenzeichen: A III.3 Da 102-2021
8. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
   Stellungnahme vom 07.05.2021, Aktenzeichen: ohne
9. Vodafone/Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel
   Stellungnahme vom 20.05.2021, Aktenzeichen: EG-26538
10. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
    Stellungnahme vom 22.04.2021, Aktenzeichen: Em
11. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen
    Stellungnahme vom 23.04.2021, Aktenzeichen: ohne

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Bürger werden zur Behandlung vorgeschlagen:

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt (Bündelungsstelle), Heppenheim **Stellungnahme vom 21.05.2021** **Aktenzeichen: TÖB-2020-378** **<u>Inhalt:</u>** „wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen zu dem überarbeiteten Planentwurf und für die Ergebnisse der Abwägung zu den einzelnen Fachbeiträgen der beteiligten Abteilungen unseres Hauses. Die Anregungen der Fachstellen unseres Hauses haben teilweise zur inhaltlichen Änderung des Entwurfes geführt. Zum nun vorliegenden Entwurf nehmen wir wie folgt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Stellung: **Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht** <u>Zur Begründung</u> 1. Die in Kap. I.1.13 Einzelhandel getroffene Aussage *„Zusätzlich werden auf Anregung des Landkreises Bergstraße und des Regierungspräsidiums Darmstadt vertragliche Begrenzungen einzelner Sortimente in einem städtebaulichen Vertrag bestimmt“* (S. 30) suggeriert, dass der Kreis die Regelung von Sortimenten in einem städtebaulichen Vertrag konkret empfohlen habe. Dies ist nicht der Fall. In unserer Stellungnahme vom 13.03.2020 haben wir empfohlen, *„entsprechend der Untersuchungsgrundlage der Auswirkungsanalyse alle zulässigen Haupt- und Nebensortimente gemäß der aktuellen Angebotsbreite von Lidl festzusetzen und dies ggf. durch maximale Verkaufsflächengrößen zu ergänzen.“*	**<u>Fachliche Beurteilung:</u>** **Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht** Die Anregung zur stärkeren Berücksichtigung ggf. innenstadtrelevanter Sortimente wurde von Behördenseite (Kreis und RP) vorgebracht. Die vorgesehene Berücksichtigung durch Regelung in einem städtebaulichen Vertrag ist die städtische Reaktion auf diese Anregung. Eine Untersuchung und Regelung in Bezug auf alle zulässigen Haupt- und Nebensortimente ist aus städtischer Sicht nicht angemessen und wegen der Geringfügigkeit der Verkaufsflächenerweiterung auch nicht erforderlich. Mit der vorliegenden Planung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche um nur ca. 200 m² gegenüber dem heutigen Bestand verbunden. Von dieser Vergrößerung sind bereits heute ca. 100 m² bauplanungsrechtlich zulässig, ohne dass diese Erweiterung mit Regelungen hinsichtlich der angebotenen Sortimente verbunden wäre. Die planungsbedingte Verkaufsflächenerweiterung beträgt somit nur ca. 100 m². Im Gegensatz zum heutigen bauplanungsrechtlichen Zustand wird mit der vorliegenden

	Planung eine Flächenbegrenzung für aus Sicht des Einzelhandelsgutachters innenstadtrelevante Sortimente durch städtebaulichen Vertrag bestimmt. Eine weitergehende Begrenzung der heute uneingeschränkt zulässigen Sortimente erscheint auch wegen der geringen Flächenerweiterung nicht angemessen. Zudem bewirbt und verkauft der Betreiber in allen Filialen bundesweit die gleichen Sortimente und Aktionswaren, so dass eine Beschränkung für den vorliegenden Standort nicht zielführend ist, wenn die gleiche Aktionsware in allen umliegenden Märkten des Betreibers erworben werden kann. Die Stadt schließt sich im Übrigen der Bewertung des Gutachters GMA an und nimmt die entsprechende Anregung des Kreises zur weitergehenden Sortimentseinschränkung nicht auf. Letztlich darf auch darauf hingewiesen werden, dass keine bauaufsichtlichen Kontrollmechanismen bestehen, die Sortimentseinschränkungen bei der meist nur wenige Tage erhältlichen Aktionsware zu überprüfen und ggf. zu sanktionieren. Anders verhält es sich mit den vertraglich geregelten Flächenbegrenzungen für die innenstadtrelevante Sortimente Zeitschriften und Schreibwaren, die bereits in der Baugenehmigung zeichnerisch oder durch Textauflagen festgelegt werden können und müssen.
Allein durch Festsetzungen im Bebauungsplan (die in dieser Art in einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO rechtlich zulässig sind und wie es im Übrigen in anderen Bauleitplanverfahren geübte Praxis ist) kann planungsrechtlich abgesichert werden, dass von einem großflächigen Einzelhandelsmarkt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Ein städtebaulicher Vertrag hingegen kann jederzeit ohne Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange zugunsten eines Vorhabenträgers geändert werden und ist daher kein geeignetes Sicherungsinstrument zur Wahrung öffentlicher und privater Belange und städtebaulicher Zielsetzungen. Es bestehen daher erhebliche rechtliche Bedenken gegen die vorgesehene Regelung der Sortimente in einem städtebaulichen Vertrag.	Die Regelung eines städtebaulichen Vertrags zur Beschränkung bestimmter Sortimente ist eine anerkannte öffentlich-rechtliche Sicherung und für die vertragsschließenden Parteien also insbesondere den Vorhabenträger verbindlich. Die Beurteilung der Auswirkungen von Einzelhandelsnutzungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind einem ständigen Wandel ausgesetzt. Betriebsansiedlungen und Betriebsaufgaben verändern die städtische Beurteilungsgrundlage fortwährend und können in der Zukunft Anpassungen entsprechender vertraglicher Regelungen erfordern. Der städtebauliche Vertrag ist hier ein sehr geeignetes Sicherungsinstrument, da einvernehmliche Veränderungen unter Berücksichtigung der städtischen Interessen durch Vertragsänderungen möglich sind, ohne dass ein zeitaufwändiges Bauleitplanverfahren zu durchlaufen ist. Ein Abstimmungsprozess mit Fachbehörden und Einzelhandelsvertretern ist dennoch möglich. Letztlich ist ein städtebaulicher Vertrag ein Steuerungsinstrument im Rahmen der kommunalen Planungshoheit wie der Bebauungsplan auch. Die rechtlichen Bedenken können daher nicht geteilt

	werden. Im Gegenteil bestehen Bedenken, eine Sortimentsfestsetzung „unveränderbar“ durch Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen, denn *„über die verfahrensrechtliche Verpflichtung hinaus erweist sich die Abwägung aus materiell-rechtlichen Gründen insbesondere dann als fehlerhaft, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.“* (OVG Münster, Urteil vom 22.11.2010 - 7 D 1/09). Auch wenn in dem benannten Urteil eine Sortimentsteuerung über Festsetzung eines Bebauungsplans als zulässig bestätig wird, muss im Rahmen der Abwägungsentscheidung der individuelle Sachzusammenhang berücksichtigt werden. Vorliegend besteht ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt, der im Rahmen des bestehenden Bauplanungsrechts seine Verkaufsfläche ohne jegliche Sortimentsbeschränkung auf bis zu 1.100 m² erweitern darf. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich eine Erweiterung um zusätzlich ca. 100 m² zugelassen, weshalb die Festsetzung von Regelungen hinsichtlich des Gesamtsortiments kein Ergebnis einer gerechten Abwägungsentscheidung sein kann. Die hier vorgesehene vertragliche Regelung der Sortimente Zeitschriften und Schreibwaren ist durch das vorliegende Gutachten städtebaulich begründet. Für den Fall der Betriebsaufgabe bestehender Einzelhandelseinrichtungen mit diesen Sortimenten kann die Stadt im Einvernehmen mit dem Betreiber des vorliegenden Einzelhandelsmarktes eine Vertragsänderung z.B. zum Erhalt der Versorgungsqualität innerhalb des Stadtgebiets vornehmen. Ungeachtet dessen bleibt aber die Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ mit der Begrenzung der Fläche für „sonstige Rand- und Nebensortimente“ auf maximal 15% der Verkaufsfläche eine städtebaulich begründete Flächengrenze, die nur im Rahmen einer Bebauungsplanänderung angepasst werden könnte. Der Festsetzungsinhalt, die Regelungsdichte und die Ergänzung des Bebauungsplans durch städtebaulichen Vertrag werden im Zusammenwirken der einzelnen Steuerungsinstrumente als angemessene städtebauliche Berücksichtigung der betreffenden Belange beurteilt.

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	Bei der Änderung des Landesentwicklungsplans geht es gemäß der vom Kreis zitierten Pressemitteilung ausdrücklich um die Steuerung der Ansiedlungen von Einzelhandelsunternehmen auf der „Grünen Wiese“, vorliegend hingegen um eine maßvolle Erweiterung eines innerstädtischen Bestandsstandortes in integrierter Lage im Stadtgebiet eines Mittelzentrums. Die Planung wird daher als mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar beurteilt.
2. Weiter wird in Kap. I.1.13 im letzten Absatz (S. 31) ausgeführt, dass vom Gutachter eine ergänzende Erfassung des innerörtlichen Einzelhandelsbestands erfolgt sei, die im Beteiligungsverfahren gefordert worden sei. Da sich nach der Offenlage Anfang 2020 die Situation in Bürstadt dahingehend verändert hat, dass nicht nur Lidl, sondern auch Aldi, Rossmann und Netto Erweiterungsabsichten haben (für Aldi und Rossmann 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. Wie zwischenzeitlich bekannt ist (siehe Bauleitplanverfahren „Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt“, 1. Änderung - Kap. 6 der Begründung), liegt dieses Konzept mit Datum von Oktober 2020 im Entwurf der Stadt vor.	Die Stadt hat aufgrund der geschilderten Situation mehrerer Erweiterungsabsichten verschiedener Betreiber eine Gesamtuntersuchung von der Firma GMA bearbeiten lassen, die sich derzeit in der Beratung in den städtischen Gremien befindet. Der Gutachter hat hier alle entsprechenden Erweiterungsabsichten sowie den aktuellen Nutzungsbestand des Einzelhandels im Stadtgebiet bewertet und die konkreten Vorhaben – also auch das hier vorliegende - für vertretbar in Bezug auf die Belange des innerstädtischen Einzelhandels beurteilt. Die vorliegende kleinflächige Erweiterung eines bestehenden Marktes erscheint auch vor diesem Hintergrund vertretbar.
Um die städtebaulichen Auswirkungen der umfänglichen Erweiterungsplanungen der verschiedenen Einzelhändler beurteilen zu können, halten wir es 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 Lidl-Erweiterung wurde keine Fortschreibung der Gutachten vom 27.11.2019 und 25.02.2020 vorgenommen (ebenso wenig für Aldi und Rossmann). Eine begründete Worst-Case-Betrachtung des geplanten Marktneubaus unter Berücksichtigung eines beschlossenen	Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung eines Bestandsmarktes der innerstädtischen Nahversorgung. Die Forderung nach einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept erscheint hier unter Berücksichtigung der vorliegenden Standortgutachten und des geringen Umfangs der Planung nicht angemessen. Auch die übrigen geplanten Erweiterungen bestehender Einzelhandelsmärkte sind mit nur geringen Verkaufsflächenerweiterungen verbunden und auf in einer Aufsummierung der Erweiterungsflächen nicht mit einer Neuansiedlung vergleichbar. Dennoch verfolgt die Stadt

Einzelhandelskonzepts und aktueller Datengrundlage (z. B. Kaufkraft, Umsatz, Flächenproduktivität) fehlt daher noch. Unsere im Scoping-Termin am 19.02.2020 und in unserer Stellungnahme vom 13.03.2020 vorgetragenen Bedenken werden daher weiter aufrechterhalten.	die im Scoping-Termin am 19.02.2020 angeregte Bearbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes weiter.
<u>Zu den Festsetzungen</u>	
3. Im Entwurf von 2020 war in A.1. als Zweckbestimmung „Discounter“ und als zulässige Art der baulichen Nutzung „Lebensmittel-Discounter“ festgesetzt. Im vorliegenden Entwurf wurde dies sowohl bei der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets als auch der Art der baulichen Nutzung in „Lebensmitteleinzelhandelsmarkt“ geändert. Dies hat zur Folge, dass im Plangebiet nun nicht allein ein Lebensmittel-Discountmarkt, sondern z. B. auch ein Vollsortiment-Supermarkt zulässig ist. Dies entspricht weder der in der Begründung genannten städtebaulichen Zielsetzung noch der Beurteilungsgrundlage der gutachterlichen Auswirkungsanalyse, sondern geht weit über diese hinaus. Es bestehen daher erhebliche Bedenken gegen diese Änderung der Zweckbestimmung und der zulässigen Vorhaben. Die Festsetzung sollte allein einen Lebensmittel-Discountmarkt umfassen und keine anderen Einzelhandelsoptionen bieten. Aufgrund der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets ist eine solche differenzierte Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch die Kommune rechtlich zulässig.	Die Handelskette Lidl zeichnet sich durch eine deutlich größere Artikelanzahl auf als andere Lebensmitteldiscounter. Letztlich führt auch das Führen von zahlreichen Markenartikeln dazu, dass dieser Betreiber eine Zwischenstellung zwischen den Discountern und Vollsortimentern einnimmt. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch eine Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandelsmarkt“, die durch die Festsetzung einer Hauptsortimentsliste sowie einer restriktive Flächenbegrenzung für Nebensortimente konkretisiert wird. Im Sinne der innerstädtischen Versorgungsstruktur entspricht diese Regelung dem Versorgungsanspruch der Stadt. Hier ist auch zu beachten, dass sich der Markt am Rande des regionalplanerisch bestimmten zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bürstadt befindet und nicht auf der „Grünen Wiese“. Vollsortiment-Supermärkte des Lebensmitteleinzelhandels werden in Bezug auf das Angebot von Aktionswaren im Übrigen deutlich weniger kritisch beurteilt als Discountmärkte, die einen größeren Umsatzanteil mit diesen Sortimenten generieren. Die Bedenken hinsichtlich dieser Festsetzung des Bebauungsplans können daher nicht geteilt werden. Mit dem Bebauungsplan werden keine „anderen Einzelhandelsoptionen“ eröffnet, sondern durch Sortimentsfestsetzung sowie einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag sehr konkrete Einschränkungen gemacht.
4. In A.3. wird neu eine abweichende Bauweise festgesetzt. Wir regen an, dies ergänzend in die Nutzungsschablone aufzunehmen.	Die Bauweise ist durch die textliche Festsetzung verbindlich bestimmt. Eine Übernahme in die Nutzungsschablone ist nicht erforderlich.

5. Wir bitten um Beachtung, dass § 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 HBO allein zu Festsetzungen über „die Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder“ ermächtigt. Festsetzungen über Baulasten können hingegen nicht getroffen werden. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im Falle der beabsichtigten Errichtung von mehr als drei Stellplätzen an der Nachbargrenze eine genehmigungsbedürftige Abweichung von den Regelungen des § 6 Abs. 10 HBO erforderlich ist. Wir bitten, Kap. I.2.4 der Begründung im letzten Absatz entsprechend zu ergänzen.	Die Festsetzung B.3. ist hinsichtlich des Erfordernisses einer Baulast eher als Hinweis zu verstehen. Es wird insbesondere keine Baulast festgesetzt, was ja mangels Ermächtigungsgrundlage auch nicht möglich wäre, wie vom Kreis zutreffend festgestellt. Der Anregung folgend wird die Begründung in diesem Punkt ergänzt.
6. Redaktioneller Hinweis: Aufgrund des Entfalls der Festsetzung A.6.11. aus dem ersten Entwurf ist die Nummerierung anzupassen.	Dem Hinweis wird gefolgt und die Nummerierung der Festsetzungen angepasst.
Untere Bauaufsicht	**Untere Bauaufsicht**
Um die Baugrenzen entlang der Südwestseite ausnutzen zu können, ist eine Neuaufteilung der Flurstücke 5 und 4/5 erforderlich. Hierbei ist insbesondere auf die Bestandsgenehmigungen bei Flurstück 4/5 zu achten.	Der Hinweis der Bauaufsicht betrifft die zu beantragende Teilungsgenehmigung für das bisherige Nachbargrundstück, die bauaufsichtlich genehmigt werden muss. Hierbei ist die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Bestimmungen des Bauordnungsrechts nachzuweisen. Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich nicht.
Im Genehmigungsverfahren ist bei einer Grenzbebauung entlang der Südwestseite zu Flurstück 4/5 die Nachbarzustimmung erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachten.
Wie bereits in der Stellungnahme zum ersten Entwurf hingewiesen, ist für den Überbau der Ferngasleitung und für die Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone die Zustimmung der Versorgungsträger und von Hessen Mobil erforderlich.	Eine Zustimmung von Hessen Mobil liegt im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren vor. Die Bauverbotszone des Straßenrechts gilt nicht für Bebauungspläne, an denen der Straßenbaulastträger mitgewirkt hat. Dennoch kann eine ausdrückliche Zustimmung von Hessen Mobil im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch die Bauaufsicht angefragt werden.

Untere Naturschutzbehörde <u>Zur Abwägung</u> 1. Wir weisen darauf hin, dass die in der Abwägung zu unserer Stellungnahme vom 13.03.2020 getroffene Aussage, dass im Verfahren gemäß § 13a BauGB die Eingriffsregelung (bestehend aus Vermeidung/Minimierung sowie Ausgleich) nicht zur Anwendung kommt, nicht zutreffend ist. Im Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich. Das Gebot der Vermeidung/Minimierung ist hingegen auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB zu berücksichtigen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB – auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB – in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 3 BauGB). Wie wir in unserer Stellungnahme vom 13.03.2020 dargelegt haben, ist es daher erforderlich, die aus der geplanten Änderung des Bebauungsplans resultierenden Wirkungen in den Unterlagen entsprechend darzustellen, um die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigung ableiten zu können und damit die Abwägung sachgerecht vornehmen zu können. Wir bitten um entsprechende Beachtung. 2. In der Abwägung (Beschlussvorlage der Stadtverwaltung) sind die meisten unserer Anregungen, mit denen wir auf die Reduzierung der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen abgezielt haben, mit dem Ergebnis abgewogen worden, dass unseren Anregungen seitens der Stadt nicht gefolgt wird. Dies wird unter anderem mit Gleichbehandlung der Betriebe (Randeingrünung), Kostenträchtigkeit (Dachbegrünung), entsprechende Regelungen in anderen Bebauungsplänen (Dachbegrünung, Baumpflanzungen) begründet. Wir bedauern sehr, dass die Stadt Bürstadt gemäß der Beschlussvorlage für die Abwägung im Zusammenhang mit den zusätzlichen Eingriffen die Möglichkeit, Beeinträchtigungen zu vermeiden und damit dem Fortschreiten des Artensterbens oder der Zunahme lokaler Klimabelastungen entgegenzuwirken, nicht nutzen möchte.	**Untere Naturschutzbehörde** Zu 1.: Die Ziele des Bebauungsplans u.a. zur Schaffung der für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze lassen eine Festsetzung zum zwingenden Erhalt einzelner Bäume oder zur weitergehenden Einschränkung der überbaubaren Flächen bzw. Stellplatzflächen nicht zu. Dennoch berücksichtigt der Bebauungsplan das Gebot der Eingriffsminimierung im Rahmen der städtebaulichen Ziele und setzt auch Maßnahmen zur Kompensation wie u.a. die Dachbegrünung fest. Auch unter Berücksichtigung der heutigen weitgehenden Flächenversiegelung erscheinen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes mit der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt. Entsprechende Sachverhalte sind in der Begründung auch entsprechend ausgeführt. Als fiktiver Bestand ist hierbei der geltende Bebauungsplan als letzter Rechtszustand als Beurteilungsgrundlage für die Minimierung und Vermeidung von Eingriffen zugrunde zu legen, über dessen Festsetzungen im Sinne der Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen der vorliegende Änderungsplan deutlich hinausgeht. Eine weitergehende Vertiefung dieser Belange erschein somit nicht erforderlich. Entgegen der Verwaltungsvorlage wurde durch die Stadtverordnetenversammlung eine Dachbegrünung für 45% der Dachfläche sowie eine Photovoltaiknutzung auf mindestens 45% der Dachfläche beschlossen und als Festsetzung im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Auf die betreffende Beschlussfassung und somit von der Beschlussvorlage abweichende Berücksichtigung der Hinweise des Landkreises wurde im Anschreiben zur Behördenbeteiligung ausdrücklich hingewiesen.

3. Allerdings überrascht der vorliegende zweite Entwurf des Bebauungsplans in zwei Punkten positiv. Entgegen der erfolgten Abwägung (!) sind zwei unserer Anregungen aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt worden. Dies betrifft zum einen die Dachbegrünung (erfolgte Festsetzung auf 45 % der Dachfläche) sowie die Farbtemperatur bei der Beleuchtung (3.000 Kelvin statt 3.300 Kelvin).	Aufgrund des ausdrücklichen Hinweises im Anschreiben zur Behördenbeteiligung des Kreises verwundert die Überraschung der UNB. Der betreffende Stadtverordnetenbeschluss wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt und somit ein wesentlicher Teil der Anregungen der UNB berücksichtigt.
<u>Artenschutz</u>	
4. Wir begrüßen, dass in dem vorliegenden Entwurf die Lokalität für das Anbringen der Hilfsgeräte für Fledermäuse nun auch in den Festsetzungen konkretisiert worden ist. Wir weisen jedoch darauf hin, dass entgegen der in der Abwägung getroffenen Aussage, wonach *„in allen Unterlagen des Blauleitplanverfahrens die Lokalität der umzusetzenden Artenschutzmaßnahme auf dem Baugrundstück/Eingriffsgrundstück festgelegt“* wird, in der aktualisierten Artenschutzprüfung weiterhin als Örtlichkeit lediglich der *„Funktionsraum“* benannt wird. In der Artenschutzprüfung sollte die Geeignetheit des Baugrundstücks für die Umsetzung der Maßnahme geprüft werden, damit es bei der Umsetzung keine Überraschungen gibt. Wir regen an, die in der Artenschutzprüfung genannte Anzahl der notwendigen Hilfsgeräte für Fledermäuse in Festsetzung A.6.6. aufzunehmen. Damit ist gewährleistet, dass eine zweifelsfreie Übernahme der artenschutzrechtlichen Anforderungen in die Baugenehmigung erfolgen kann.	Die Zustimmung zur Festsetzung einer Verortung der Artenschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Im Artenschutzfachbeitrag ist hier auch kein Widerspruch zu sehen, denn aus artenschutzfachlicher Sicht genügt der Nachweis der erforderlichen Maßnahmen im Funktionsraum. Den betreffend geschützten Individuen ist es egal, ob die Nistkästen auf dem Eingriffsgrundstück oder auf Nachbargrundstücken realisiert werden. Lediglich formal-rechtliche Gründe sprechen für die konkrete Festlegung der Standorte im Bebauungsplan. Der Artenschutzfachbeitrag muss daher nicht verändert werden. Die Konkretisierung der entsprechenden Maßnahmen kann durch die verbindlich festgesetzte ökologische Baubegleitung erfolgen. Der Quartiersersatz des Höhlenbaums ist nur bei dessen Fällung zu leisten. Aufgrund der Randlage innerhalb des bestehenden Parkplatzes ist ein Erhalt des Baumes nicht ausgeschlossen, sondern sogar wahrscheinlich. Insofern ist ohnehin eine Prüfung der konkreten Bauvorlagen in Bezug auf die Belange des Artenschutzes erforderlich.
5. Vorgenannte Hilfsgeräte sind dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Entsprechend sind regelmäßige Kontrollen, Reinigung und ggf. eine Erneuerung der Hilfsgeräte notwendig. Wir bitten um entsprechende Ergänzung der Festsetzungen.	Wie bei allen Ausgleichsmaßnahmen üblich, inkludiert deren Festsetzung zugleich den dauerhaften Erhalt. Dennoch wird der Anregung folgend ein entsprechender Texthinweis in der Festsetzung ergänzt.

6. Gemäß getroffener Festsetzung, ist die konkrete Festlegung des Standorts bzw. der Standorte für das Anbringen der Hilfsgeräte durch eine einzusetzende ökologische Baubegleitung festzulegen. Ein Ergebnisbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln (Festsetzung A.6.6.). Wir regen an, dieses Erfordernis ergänzend zur Festsetzung durch eine vertragliche Vereinbarung abzusichern.	Die Anregung der UNB wurde bereits im Entwurf des städtebaulichen Vertrags berücksichtigt.
<u>Sonstiges</u>	
7. Gemäß § 4 Abs. 2 HAGBNatSchG sind die relevanten Daten für das Naturschutzinformationssystem des Landes (NATUREG) auch von den Kommunen zu übermitteln. Wir bitten Sie, uns die Daten gemäß der im „Pflichtenheft Bauleitplanungskataster zur Übermittlung digital erstellter Pläne“ (siehe https://buergergis.kreis-bergstrasse.de/bauleitplanungskataster/) genannten inhaltlichen und formalen Anforderungen zu übergeben. Vorliegend handelt es sich um Maßnahmen des Artenschutzes (Ausgleich entfällt).	Die Daten für das NATUREG werden zu gegebener Zeit mit den Unterlagen für das Bürger-GIS eingereicht. Nachdem die Entscheidung zum Erhalt oder zur Rodung des Höhlenbaums aber ggf. auch erst deutlich später erfolgen wird, sollen die zum Zeitpunkt der Übersendung der Daten für das Bürger-GIS ggf. noch nicht festgestehenden Artenschutzmaßnahmen entsprechend durch die ökologische Baubegleitung nachgereicht werden.
8. Bezüglich des Hinweises zum Freiflächenplan (Hinweis D.10.) regen wir an, neben der benannten Aufnahme der grünordnerischen Festsetzungen auch die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen als notwendigen Inhalt zu benennen.	Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis D 10 entsprechend ergänzt.
Untere Wasserbehörde	**Untere Wasserbehörde**
Die wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen sowie die von uns zu vertretenden bodenschutzrechtlichen Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt.	Der Hinweis zur ausreichenden Berücksichtigung der betreffenden Belange wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten um folgende Ergänzungen: Sowohl in der textlichen Festsetzung (D.8.1.) als auch in der Begründung (I.1.8.6):	Die angeregten Ergänzungen in Texthinweisen und Begründung werden im Sinne der Erleichterung des Planvollzugs berücksichtigt.

„Für das Plangebiet ist ein Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen von 88,5 m üNN festzusetzen.“ Herangezogen wurden die Messdaten der Landesgrundwassermessstellen 13479, 13484, 13470 und 13488. Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Bodengutachten erstellt worden sind, ist im Plan eine Alternative zur Versickerung für die Entsorgung des Niederschlagswassers zu benennen.	Wie im bislang bereits geltenden Bebauungsplan wurde die wasserteildurchlässige Befestigung der Pkw-Stellplätze festgesetzt. Eine darüber hinaus gehende Festsetzung zur Versickerung ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung nicht erforderlich. Die Teildurchlässigkeit ist problemlos zu gewährleisten und mit dem Unterbau der Stellplätze liegt auch ein ausreichendes Stauraumvolumen zur Pufferung des Niederschlagwassers vor. Weiterhin sind die Bodenverhältnisse im Bereich „Die Lächner“ aus zahlreichen Bauvorhaben bekannt, so dass die Versickerungsmöglichkeit von auf Stellplätzen anfallenden Niederschlagwassers außer Frage steht. Festgesetzt wurde im Übrigen nicht die Versickerung, sondern die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze. Alternativen dazu sind nicht erforderlich.
<u>Starkregenereignisse</u> Maßnahmen zur naturnahen dezentralen Wasserretention sowie zur Erosionsvermeidung lassen sich häufig kostengünstig in naturschutz- oder bauplanungsrechtliche Kompensationsmaßnahmen integrieren. Dies gilt sowohl im Außenbereich (z. B. Erosionsschutz insbesondere oberhalb von Siedlungsbereichen) wie im Innenbereich (Dachgestaltung, -begrünung, Retentionsmulden usw.). Auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie finden Sie u. a. sowohl die hessenweite Starkregen-Hinweiskarte (als PDF und GIS-Download) als auch Informationen zu den im Projekt L`KLIMPRAX entwickelten Methoden und Datengrundlagen der kommunalen Fließpfad- und Starkregen-Gefahrenkarten. Die Broschüre "Schäden durch Starkregen vermeiden" gibt einen komprimierten Überblick über die Projektergebnisse. (<u>https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Schaeden-durch-Starkregen-vermeiden2020.pdf</u>)	Im vorliegenden B-Plan wurde bereits eine Dachbegrünung auf 45 % der Dachfläche festgesetzt und hierdurch ein Beitrag zur Regenrückhaltung bzw. zum verzögerten Abfluss geleistet, der deutlich über die entsprechenden Eigenschaften des baulichen Bestands und auch des bisherigen Bebauungsplans hinaus geht. Die betreffenden Belange sind somit aus Sicht der Stadt bereits angemessen berücksichtigt. Im Übrigen befasst sich die Stadt über das für sie in dem Bereich tätige Ingenieurbüro bereits mit dem Thema der Starkregenereignisse. Der bestehende Lebensmittelmarkt liegt bereits etwas höher als die umliegenden Straßen, so dass für das Vorhaben Schäden infolge von Starkregenereignissen unwahrscheinlich sind.

<u>Heizölverbraucheranlagen in weiteren Risikogebieten nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</u> Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen (insbesondere im Hinblick auf die Hochwassersicherheit der Anlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik) 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. In den Gebieten bereits vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind zur Vermeidung von Verschmutzungen bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.	Ein entsprechender Hinweis zu den Heizölverbraucheranlagen wird in die Texthinweise übernommen.
Ländlicher Raum und Denkmalschutz Vom Fachbereich Denkmalschutz wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.	**Ländlicher Raum und Denkmalschutz** Die Hinweise des Fachbereichs Denkmalschutz sind in der Begründung bereits berücksichtigt.

Gefahrenabwehr – Brandschutz Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir wie folgt Stellung. <u>Zu den allgemeinen Angaben</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. <u>Zum baulichen Brandschutz</u> • Hinsichtlich der Ausführungen der Erschließung und Objektplanung betreffend (siehe textliche Festsetzungen D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 7 sowie Begründung I.1.8.4 Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 21) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB. Diese stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090. > Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen von DIN 14090 zusätzlich auf Anhang 14 H-VV TB anzupassen. • Sofern sich neben dem einen zulässigen Vollgeschoss zusätzlich Nicht-Vollgeschosse mit Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00 m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone, max. Höhe baulicher Anlagen sowie Begründung I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Seite 32), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr. > Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Bürstadt zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges und dass in diesem Zusammenhang kein Hubrettungsfahrzeug zum Ansatz gebracht werden kann sowie der mithin sachlogischen Notwendigkeit der baulichen Führung des zweiten Rettungsweges. <u>Zum anlagentechnischen Brandschutz</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.	**Gefahrenabwehr – Brandschutz** Der Anregung wird gefolgt und der betreffende Texthinweis entsprechend ergänzt. Aufgrund der Höhenfestsetzungen und der beabsichtigten Nutzung ergeben sich keine Anforderungen an den zweiten Rettungsweg.

<u>Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. <u>Zum abwehrenden Brandschutz</u> • Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 10 sowie Begründung I.1.8.4 Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 21) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung. > Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG). • Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet (siehe textliche Festsetzungen C.1. Überschwemmungsgefährdung und Vernässungsgefährdung, Seite 5 sowie Begründung I.1.8.7 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz, Seite 22) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen. > Wir empfehlen, den Hinweis auf Prüfung der einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB mit aufzunehmen. <u>Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. <u>Zu Abweichungen / Erleichterungen</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. – <u>Zitierte Rechtsquellen</u> – Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) – Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018	Der Löschwasserbedarf der geplanten Nutzung entspricht dem bedarf der bisherigen Grundstücksnutzung und auch der Umgebungsbebauung und ist durch das Trinkwassernetz der Stadt sichergestellt. Aus Sicht der Stadt sind bereits ausreichend umfängliche Hinweise auf die Themen Risikoüberschwemmungsgebiet und Vernässungsgefahr gegeben.

– Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG) – vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises	
Seitens der ebenfalls beteiligten Fachbereiche **Kreisentwicklung, Landwirtschaft/Feldflur** sowie **Dorf- und Regionalentwicklung** werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“	Es wird zur Kenntnis genommen, dass nebenstehende Fachstellen keine Anregungen oder Bedenken vorbringen. **<u>Beschlussvorschlag</u>**: Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Kreisausschuss des Kreises Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Begründung und Texthinweise sind entsprechend der fachlichen Beurteilung zu ergänzen.

ENERGIERIED GmbH & Co. KG, Lampertheim **Stellungnahme vom 04.05.2021** **Aktenzeichen: ohne** **Inhalt:**	**Fachliche Beurteilung:**
„bitte beachten Sie im Rahmen der Planungsarbeiten für das o.g. Baugebiet die folgen Punkte:	
DVGW-Regelwerk Alle relevanten Bereiche des Regelwerks sind einzuhalten, insbesondere:	Die Berücksichtigung der DVGW-Regelwerke hat auf Ebene der konkreten Objektplanung zu erfolgen. Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.
GW 125 **Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen** - Überpflanzungen vermeiden -	Ein Hinweis zu den erforderlichen Leitungsabständen bei Anpflanzungen ist bereits im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt.
W 405 **Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung**	Durch die Planung wird der Belang der Löschwasserversorgung nicht berührt, da sich die Art der Nutzung nicht ändert und auch die Geschossfläche und Gebäudehöhe in Bezug auf die Brandschutzbelange nur unwesentlich ändern. Der künftige Löschwasserbedarf entspricht dem heutigen Bedarf des Plangebiets und seiner Umgebung.
W 400-1 (A) **Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV); Teil 1: Planung** **9.2 Anschlussverlauf und Mantelrohre** *„Anschlussrohre sollten geradlinig, rechtwinklig zur Grundstücksgrenze und auf dem kürzesten Weg von der Versorgungsleitung zum Gebäude verlaufen. Vorabverlegungen sind zu vermeiden, da dabei die vorgenannten Kriterien in der Regel nicht eingehalten werden können.“*	Die Abstimmung in Bezug auf die Führung von Hausanschlussleitungen hat direkt zwischen dem Bauherrn und ENERGIERIED zu erfolgen. Belange des Planungsrechts sind nicht berührt.

Lage der Versorgungsleitungen Die Versorgungsleitungen der ENERGIERIED verlaufen im Regelfall in den öffentlichen Verkehrsflächen.	Auch im vorliegenden Plangebiet verlaufen die Medien der ENERGIERIED in den öffentlichen Straßenflächen. Leitungen anderer Betreiber, deren Leitungen durch die Sondergebietsfläche des Baugrundstücks verlaufen sind durch entsprechende zeichnerische Darstellung von Leitungsrechten im Bebauungsplan berücksichtigt.
Erdgasversorgung Es ist möglich, das betroffene Gebiet an das Erdgasnetz der ENERGIERIED anzuschließen. Der Netzdruck liegt bei ca. 90 mbar.	Der Hinweis zur Gasversorgung wird zur Kenntnis genommen.
Löschwasser Für das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet, kann aus einem Radius von 300 m insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitstellt werden.	Der Hinweis zur gesicherten Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen und ist bereits in der Begründung berücksichtigt.
Vorgaben der ENERGIERIED Diese finden Sie in unserer Bauherrenmappe auf unserer Internetseite: www.energieried.de	Der Hinweis zur Bauherrenmappe wird zur Kenntnis genommen.
Gebäudeabriss Ihrem Flächenplan haben wir entnommen, dass im betroffenen Bereich ein Gebäude abgerissen wird. Da das Gebäude an das Versorgungsnetz der ENERGIERIED angeschlossen ist, müssen die folgenden Beantragungen durch den Bauherren stattfinden: – Beantragung der Leitungstrennung (sechs Monate vor Abriss) – Beantragung des Zählerausbau (sechs Monate vor Abriss) – Plananfrage	Der Gebäudeabriss ist zwischen dem Bauherrn und ENERGIERIED abzustimmen. Auswirkungen für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

(eine Woche sowie unmittelbar vor Abriss) **<u>Hausanschlüsse</u>** Bei Fragen zu Hausanschlüssen steht Ihnen gerne unsere Beraterin zur Verfügung: Frau Lena McFarland Tel.: 06206 – 9284 838 E-Mail: lena.mcfarland@energieried.de“	Die Kontaktdaten werden zusammen mit der Stellungnahme zur Beachtung der vorgebrachten hinweise an den Bauherrn weitergegeben. **<u>Beschlussvorschlag</u>**: Die Stellungnahme der ENERGIERIED GmbH & Co. KG wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

EWR Netz GmbH - Abteilung Netze und Anlagen, Worms **Stellungnahme vom 30.04.2021** **Aktenzeichen: AEXT 2100125/01**	
Inhalt:	**Fachliche Beurteilung:**
„vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben.	
Zurzeit sind in diesem Planungs-/Baubereich keine Netzausbauarbeiten geplant oder in der Ausführung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Planungs-/Baubereich wird von Versorgungsanlagen unseres Unternehmens tangiert, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.	Die bestehenden Versorgungsanlagen verlaufen teilweise auch durch die Sondergebietsfläche des Baugrundstücks und sind dort durch zeichnerisch festgelegte Zonen für Leitungsrechte berücksichtigt.
Die Auszüge aus den Bestandsplänen der Versorgungsnetze der EWR Netz GmbH haben Sie bereits per E-Mail vom 16. April 2021 erhalten. Für die unterschiedlichen Sparten bestehen einzelne Pläne. Alle Eintragungen in den Plänen sind unverbindlich. Hausanschlussleitungen sind in den Plänen ggf. nicht angegeben.	
Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.	Die Abstimmung hinsichtlich der baulichen Ausführung ist zwischen dem Bauherrn und dem EWR direkt abzustimmen. Auswirkungen für den Bebauungsplan ergeben sich nicht. Die Stellungnahme wird zur Beachtung entsprechend weitergeleitet.
Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.	

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen. Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik. Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher. Beigefügte Pläne: / Mindestabstand / lichter Abstand / Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte Niederspannungskabelplan 0,2 m Straßenbeleuchtungskabelplan 0,2 m Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel 0,2 m Mittelspannungsfreileitungsplan 10m Gas- und Wasserbestandsplan mit - Wassertransportleitung (Kennz. HW) 1,5 m 5m - Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW) 0,4 m - Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD) 1,5 m 3,0m - Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM) 0,4 m 1,5 m - Gas Niederdruck (Kennz. VG) 0,4 m	Die Hinweise werden zur Beachtung an den Bauherrn weitergeleitet.

Die Überdeckung von Wasser- und Gasleitungen muss mindestens 1 m betragen. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen topografische Veränderungen vorgenommen werden, können Frostschäden oder mechanische Schäden an den Leitungen auftreten. Daher sind topografische Veränderungen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen, da ansonsten der Verursacher der Veränderungen für die Schäden haftet.	An der Höhenlage der Flächen werden sich allenfalls geringfügige Veränderungen ergeben, so dass die erforderliche Tiefenlage der Leitungen gewährleistet sein sollte. Einzelheiten sind bei Bedarf im Rahmen der Objektplanung abzustimmen.
Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.	Die Stadt führt keine Bauleitungen durch, da keine Änderungen an städtischen Erschließungsanlagen vorgesehen sind. Die entsprechende Abstimmung hat daher direkt im Rahmen der Objektplanung zu erfolgen.
Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich nicht.
Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhenniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen. Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.“	Die Hinweise werden zur Beachtung an den Bauherrn weitergeleitet.
	<u>Beschlussvorschlag</u>: Die Stellungnahme der EWR Netz GmbH wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.
Die Planauskunft kann in der Verfahrensakte eingesehen werden.	

GGEW AG, Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße Aktiengesellschaft, Bensheim **Stellungnahme vom 21.05.2021** **Aktenzeichen: ohne**	
Inhalt:	**Fachliche Beurteilung:**
„zunächst vielen Dank für die Beteiligung und Möglichkeit für das oben genannte Bauleitplanverfahren eine Stellungnahme abgeben zu dürfen.	
Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen die vorgelegte fünfte Änderung des Bebauungsplanes und der Vergrößerung bzw. Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung vorgebracht werden.
Für die Versorgung von Strom, Gas und Wasser sind wir im Stadtgebiet Bürstadt nicht zuständig bzw. nicht Netzbetreiber und möchten daher für die genannten Medien nicht Stellung beziehen.	
Anders stellt sich dies bei der Breitbandversorgung dar, die wir als regionaler Energiedienstleister über unsere Grenzen der Zuständigkeit hinaus realisieren und betreiben. Bereits in der Vergangenheit haben wir den Ausbau der Breitbandversorgung im Stadtgebiet der Stadt Bürstadt forciert und realisiert.	Die Hinweise zur Breitbandversorgung werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn weitergeleitet. Erschließungsmaßnahmen der Stadt Bürstadt sind hier nicht vorgesehen.
Nach Rücksprache mit der Abteilung „Glasfasermanagement“ im Hause der GGEW AG und Prüfung unserer Infrastruktur im Umfeld des Geltungsbereiches ist eine Anbindung des geplanten Vorhabens an unserer bestehendes Glasfasernetz derzeit nicht möglich.	
Für Fragen oder Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“	**Beschlussvorschlag**: Die Stellungnahme der GGEW AG wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt **Stellungnahme vom 12.05.2021** **Aktenzeichen: 34-c-2_BV-15.3_Sa_2021-016025** **Inhalt:** „gegen die oben genannte Bauleitplanung der Stadt Bürstadt bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich weiterhin keine Einwände. Gemäß dem uns vorliegenden Abwägungsergebnis ist eine weitere Ausnahmeregelung des § 9 FStrG für weitere Hochbauten nicht mehr notwendig. Die bereits bestehenden Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone werden weiterhin zugelassen. Die weiteren Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 04.02.2020 bleiben bestehen.“	**Fachliche Beurteilung:** Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch weiterhin keine Einwände zur Planung bestehen. Die Bestätigung der Planung und weiterhin gegebenen Zulässigkeit von Stellplätzen in der Bauverbotszone wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen. Die Hinweise von Hessen Mobil (zu den verkehrsbedingten Immissionen im Plangebiet) wurden bereits in die Abwägungsentscheidung einbezogen. Es ergeben sich hierzu keine geänderten Erkenntnisse. **Beschlussvorschlag**: Die Stellungnahme von Hessen Mobil wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planfestsetzungen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

HessenForst - Forstamt Lampertheim **Stellungnahme vom 01.06.2021** **Aktenzeichen: P 22 Bürstadt BPlan Die Lächner** **Inhalt:** „danke für die Übersendung der Übersichtskarte zu o.g. Bplan-Änderung im Nachgang. Ich gehe davon aus, dass keine externen Kompensations- oder Artenhilfsmaßnahmen festgesetzt wurden zur 5. Änderung des Bebauungsplans Die Lächner. Somit bestehen aus Sicht des Forstamts Lampertheim als untere Forstbehörde und für das Waldgrundeigentum des Landes Hessen keine Bedenken.“	**Fachliche Beurteilung:** Für die Innenbereichsplanung auf einem bereits baulich genutzten Grundstück ist keine Externe Kompensation erforderlich. Die Belange von HessenForst sind somit nicht berührt. **Beschlussvorschlag**: Die Stellungnahme von HessenForst wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen
Stellungnahme vom 16.04.2021 sowie 20.04.2021
Aktenzeichen: 20210402391

Inhalt:

„von der OGE GmbH, Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Die uns über das BIL-Portal von Ihrem Büro zur Verfügung gestellten Unterlagen zum 2. Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ der Stadt Bürstadt haben wir ausgewertet und festgestellt, dass die vorhandene Ferngasleitung im Bebauungsplan nach wie vor berücksichtigt und in der Legende erläutert ist.

Insofern unsere Anmerkungen / Vorgaben aus den voran gegangenen Stellungnahmen berücksichtigt werden bestehen von unserer Seite keine Bedenken gegen den 2. Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Die Lächner" der Stadt Bürstadt.

Diese Stellungnahmen haben wir als Anlage beigefügt.“

Tabelle der betroffenen Anlagen:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutz-streifen m	Beauftragter
1	Open Grid Europe	Ferngasleitung	in Betrieb	010006000	300	13, 14	8	Holger Unfried 06257/507-023 Gernsheim

Fachliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur Planung vorgebracht werden. Der Leitungsbestand wurde im Bebauungsplan zeichnerisch sowie durch Texthinweise berücksichtigt. Die Weitere Abstimmung zum Leitungsbestand hat direkt zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen stattzufinden. Belange des Bauplanungsrechts sind nicht weitergehend berührt.

PLEDOC
Gladbecker Str. 404
45326 Essen
Vorgang: 20210402391
Erstellt: 16.04.2021
Lage: 2. Weidenweg, 68642, Bürstadt
Blatt_RG3100006000_G_13
Blatt_RG3100006000_G_14
Legende
Pipeline
Trasse GasLINE
Stromkabel OGE
Nachrichtentechnik OGE
Korrosionsschutzanlage
Anfrage
Bestandsplan
N

Hinweis der Stadtverwaltung: Die in der Stellungnahme erwähnten vorangegangenen Stellungnahmen können bei Interesse in der Verfahrensakte eingesehen werden.	**Beschlussvorschlag**: Die Stellungnahme der PLEdoc GmbH wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt **Stellungnahme vom 02.06.2021** **Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/17-2020/1** **Inhalt:** „unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung: In der ergänzenden Untersuchung der GMA im 02/2020 werden bei den ständigen Sortimenten als auch bei den Aktionswaren nur sehr begrenzt Angebotsüberschneidungen mit den Betrieben in der Stadtmitte gesehen. Die Aktionswaren werden wegen saisonaler Angebote und Einzelsortimenten als untergeordnet dargestellt. Auch wird auf die mit der Flächenerweiterung nicht einhergehende Sortimentsveränderung angeführt. Beiden Argumenten kann unter Hinweis auf die wirtschaftliche Bedeutsamkeit der Aktionswaren als auch wegen der veränderten Sortimente durch Aufnahme von Markenartikeln nicht gefolgt werden. Daher wird eine Begrenzung/Regelung der Randsortimente im B-Plan, analog zur aktuellen Vorgehensweise bei vergleichbaren Märkten, statt der pauschalen Zulässigkeit auf 15 % der VKF als notwendig erachtet, um negative Auswirkungen ausschließen zu können. Auch sollte bei der Sortimentsbetrachtung weniger der Verweis auf die in der Stadtmitte nicht vorhandenen Sortimente erfolgen, sondern die Zielrichtung in den Fokus treten, welche Sortimente in der Stadtmitte vorhanden sein sollten, um eine attraktive Innenstadt in Verbindung mit weiteren sich ergänzenden Nutzungen zu fördern.	**Fachliche Beurteilung:** Mit der vorliegenden Planung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 200 m² gegenüber dem heutigen Bestand verbunden. Von dieser Vergrößerung sind bereits heute ca. 100 m² bauplanungsrechtlich zulässig. Die planungsbedingte Verkaufsflächenerweiterung beträgt somit nur ca. 100 m². Im Gegensatz zum heutigen bauplanungsrechtlichen Zustand wird mit der vorliegenden Planung eine Flächenbegrenzung für aus Sicht des Einzelhandelsgutachters innenstadtrelevante Sortimente durch städtebaulichen Vertrag bestimmt. Eine weitergehende Begrenzung der heute uneingeschränkt zulässigen Sortimente erscheint auch wegen der geringen Flächenerweiterung nicht angemessen. Zudem bewirbt und verkauft der Betreiber in allen Filialen bundesweit die gleichen Sortimente und Aktionswaren, so dass eine Beschränkung für den vorliegenden Standort nicht zielführend ist, wenn die gleiche Aktionsware in allen umliegenden Märkten des Betreibers erworben werden kann. Die Stadt schließt sich im Übrigen der Bewertung des Gutachters GMA an und nimmt die entsprechende Anregung zur weitergehenden Sortimentseinschränkung nicht auf. Letztlich darf auch darauf hingewiesen werden, dass keine bauaufsichtlichen Kontrollmechanismen bestehen, die Sortimentseinschränkungen bei der meist nur wenige Tage erhältlichen Aktionsware zu überprüfen und ggf. zu sanktionieren. Anders verhält es sich mit den vertraglich geregelten Flächenbegrenzungen für innenstadtrelevante Sortimente Zeitschriften und Schreibwaren, die bereits in der Baugenehmigung zeichnerisch oder durch Textauflagen festgelegt werden können und müssen.

Aktuell stehen in Bürstadt zahlreiche Erweiterungsverfahren im Einzelhandel an und sind bereits Gegenstand von Bauleitplanverfahren oder stehen in Kürze an. Bei dem letzten Erörterungsgespräch dazu am 02.Juli 2020 in Ihrem Hause wurde diese Einzelhandelsentwicklung mit dem Verband Region Rhein-Neckar, der IHK Darmstadt und der Kreisverwaltung Bergstraße erörtert. Im Ergebnis sollte zunächst ein integriertes Handlungskonzept erstellt werden, dass neben dem Einzelhandel auch die Bereiche Dienstleistungen und Gesundheit umfassen soll. Auf dieser Beurteilungsgrundlage sollten dann die Erweiterungsplanungen aufbauen. Dieses Konzept liegt seit der Stadt seit Oktober 2020 im Entwurf vor. Wie im Juli 2020 vereinbart, sollte daher zur Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterungen zunächst das Konzept verabschiedet werden, um im Anschluß daran in den einzelnen Bauleitplanverfahren und Auswirkungsanalysen Eingang finden zu können. Die Innenstadt mit den Fachgeschäften, Dienstleistungen, kulturellen Angeboten sowie der Gastronomie ist weiterhin und mehr als vor 2020 zu stärken. Durch die Teilnahme Bürstadts am Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“ seit 2008 ist viel erreicht worden in Bezug auf die Stärkung der Innenstadt. Inwieweit diese Erweiterung im Zusammenspiel mit den zusätzlichen Erweiterungen Widerspruch zum Integrierten Handlungskonzept stehen, ist zunächst zu prüfen.	Die Stadt hat aufgrund der geschilderten Situation mehrerer Erweiterungsabsichten verschiedener Betreiber eine Gesamtuntersuchung von der Firma GMA bearbeiten lassen, die sich derzeit in der Beratung in den städtischen Gremien befindet. Der Gutachter hat hier alle entsprechenden Erweiterungsabsichten sowie den aktuellen Nutzungsbestand des Einzelhandels im Stadtgebiet bewertet und die konkreten Vorhaben – also auch das hier vorliegende - für vertretbar in Bezug auf die Belange des innerstädtischen Einzelhandels beurteilt. Die vorliegende kleinflächige Erweiterung eines bestehenden Marktes erscheint auch vor diesem Hintergrund vertretbar.
Unter Hinweis auf zwischenzeitlich eintretende Vorgaben wird angesichts des bestehenden Marktes und der Erweiterung, die das bisher zulässige Maß um 100 m² VKF überschreitet, von der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens abgesehen.	Die Stadt Bürstadt begrüßt die Entscheidung des Regierungspräsidiums, im vorliegenden Fall von der ursprünglichen Forderung eines Zielabweichungsverfahrens Abstand zu nehmen.
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).	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Zuständigkeit der ONB gegeben ist. Auf die Stellungnahme der UNB und deren Behandlung wird verwiesen. Die Beteiligung der ONB erfolgt durch die Bündelungsstelle beim Regierungspräsidium in Darmstadt. Insofern hat die Stadt auf die Berücksichtigung der 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 vorliegend keinen Einfluss.

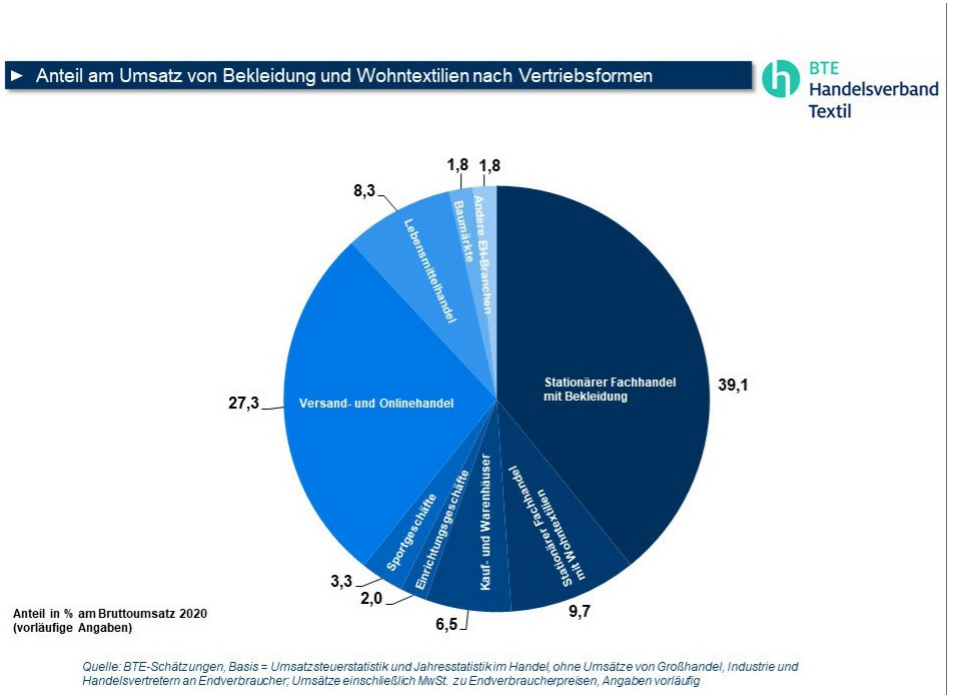
Aus Sicht der **Abteilung Umwelt Darmstadt** bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Die o.g. Stellungnahme der Bergbehörde hat weiterhin Gültigkeit. Der Kampfmittelräumdienst wurde von Ihnen im Rahmen des Bauleitplanverfahren direkt beteiligt. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.“	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen. Die Hinweise der Bergbehörde wurden bereits zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkung auf die Bebauungsplanfestsetzungen. Eine verfahrensrechtliche Prüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für Bauleitpläne der Innenentwicklung im BauGB nicht vorgesehen. **Beschlussvorschlag**: Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herrn Uwe Schwara, Bürstadt **Stellungnahme vom 21.05.2021** **Aktenzeichen: ohne** **Inhalt:** „Bezugnehmend auf Ihr Mail vom 14.04.2021 (Ihr Zeichen LH/090.321) verweise ich auf meine Stellungnahme vom 13.07.2018, dass ich Ihnen in der Anlage beigefügt habe. Als Ergänzung habe ich Ihnen noch die definierten Anforderungen an die Löschwasserversorgung beigefügt. Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.“ Die o.g. Anlagen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.	**Fachliche Beurteilung:** Die Belange des vorsorgenden Brandschutzes und der Rettungsdienste sind durch die Planung nicht wesentlich berührt, da die geplante Bebauung hinsichtlich der Art der Nutzung, Geschossigkeit und Lage auf dem Grundstück dem bisherigen Bestand entspricht. Aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsflächen und weil es sich um einen Neubau handelt, sind im Baugenehmigungsverfahren die heute geltenden Anforderungen an den Brandschutz (insbesondere hinsichtlich der Fluchtwege) zu berücksichtigen. Dies ist in der Objektplanung nachzuweisen und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. **Beschlussvorschlag**: Die Stellungnahme des Stadtbrandinspektors der Stadt Bürstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

Private Stellungnahme 1 (Unternehmen des Textil-Einzelhandels) **Stellungnahme vom 13.02.2021** **Aktenzeichen: ohne** **Inhalt:** „im Ratsinformationssystem der Stadt Bürstadt ist ein Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „die Lächner“ auf der Tagesordnung des Umwelt- und Bauausschusses am 16.02.2021 aufgeführt. Es geht hier um die 5.Änderung und um eine erneute Offenlage des Bebauungsplans und einem möglichen positiven Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung. Sofern in den Ausschüssen und sowohl auch in der Stadtverordnetenversammlung ein positiver Beschluss zur Änderung und erneuten Auslage dieses B-Plans erfolgen sollte und zuvor keine Änderungen bzw. Berichtigungen erfolgen, gebe ich bereits mit diesem Schreiben meine Einwände gegen diesen Bebauungsplan in schriftlicher Form als Einzelhandelsunternehmer in der Innenstadt von Bürstadt bekannt und bitte diese Einwände zu behandeln und abzuwägen. Neben meinen Einwänden gegen den Bebauungsplan „die Lächner“ direkt an das Bauamt der Stadt Bürstadt, kontaktiere ich parallel auch das Regierungspräsidium Darmstadt und die IHK Darmstadt über meine Bedenken und Einwände gegen diesen Bebauungsplan. 1. Aus den bisherigen Stellungnahmen bei der letzten Offenlegung von den Trägern öffentlicher Belange sticht eine Antwort der IHK Darmstadt ins Auge, insofern, dass es sich beim Abriss und einem Neubau des Lidl Gebäudes aus Sicht der IHK Darmstadt nicht um einen Bestandsschutzbau handelt. Ich als Burkhard Vetter folge dieser Auffassung und erteile in diesem Punkt einen Einspruch, denn dieses Gebiet ist nicht als Einzelhandelsstandort definiert, somit dürfte kein neuer Lidl Markt in dieser Größe an diesem Standort errichtet werden, ohne entsprechende übergeordnete Genehmigungen einzuholen.	**Fachliche Beurteilung:** Zu1.: Im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung wurde seitens des für die Belange der Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidiums aus den genannten Gründen ein Zielabweichungsverfahren für die Ausweisung des Sondergebiets mit Einzelhandelsnutzung gefordert. Diese Forderung wurde mit der erneuten Stellungnahme ausdrücklich zurückgenommen. Der Planung stehen damit keine grundsätzlichen regionalplanerischen Bedenken mehr entgegen. Eine „übergeordnete Genehmigung“ ist im Bauplanungsrecht nicht vorgesehen. Der Lebensmittelmarkt erfordert eine bauordnungsrechtliche Genehmigung der Bauaufsicht des Landkreises und kann ohne diese Genehmigung nicht errichtet werden. Der bestehende Markt, der durch einen neuen Markt an gleicher Stelle ersetzt werden soll, grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bürstadt an. Die Märkte Lidl und REWE ersetzen die früher

	bestehenden Märkte EDEKA und Aldi in Bezug auf die Nahversorgung des südwestlichen Stadtgebietes und erfüllen einen wichtigen Versorgungsauftrag für die Bevölkerung. Die planungsrechtliche Erweiterung der Verkaufsfläche umfasst nur 100 m², die tatsächliche Erweiterung gegenüber dem Bestand nur 200 m². Der Lidl-Markt bewirbt seine Produkte überregional mit gleichen Sortimenten. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht mit Veränderungen des Sortiments verbunden, weshalb keine nachteiligen Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel zu erwarten sind. Zur gleichen Beurteilung kommen das Standortgutachten der GMA und auch das zwischenzeitlich vorliegende Gesamt-Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt.
2. Als Bürstädter Innenstadteinzelhändler mit Textilien und zwei Geschäften in der Innenstadt, die übrigens mit Fördermitteln aus dem Programm Aktive Kernbereiche und aus dem lokalen Ökonomieprogramm gefördert wurden, sehe ich bei einer Vergrößerung des Standorts Lidl um 200 Qm meine weitere Existenz als gefährdet an, im Gegensatz zu dem GMA Gutachten, das im Auftrag und der Bezahlung durch die Firma Lidl erfolgt ist, tangiert mich eine Erweiterung des Lidl Markts durchaus, ansonsten hätte man nicht auch das Schreibwarensortiment für den neuen Markt begrenzt, gleiche Begrenzung muss auch aus meiner Sicht für den Non Food Bereich Textil erfolgen, denn in der Innenstadt besteht neben meinen beiden Geschäften noch der NKD Markt mit Textilien, sowie der Otto Shop und ein Textilhandarbeitsgeschäft.	Zu 2.: Der Lidl-Markt führt Saisonartikel und Wochenangebote auch aus dem Textilbereich. Das ist aber bereits heute der Fall und die Angebotsware wird auch künftig den regional identischen Angeboten der im Umfeld liegenden Lidl-Märkte entsprechen. Die Verkaufsflächenerweiterung wird nicht mit erweiterten Angeboten der Aktionsware einher gehen. Das Textilangebot ist hinsichtlich Sortimentsumfang und vor allem der Sortimentsqualität mit den im Textilfachhandel angebotenen Waren überhaupt nicht vergleichbar. Es wird kaum Markenware angeboten. Eine sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung für Textilien müsste auf die aktuell zulässigen Flächen Bezug nehmen. Diese umfassen die gesamte für Nebensortimente zulässige Fläche von üblicherweise 15 % der Gesamtverkaufsfläche. Eine entsprechende Begrenzung wäre aus städtischer Sicht aber wirkungslos, da ohnehin nie so viel Verkaufsfläche für Textilwaren genutzt wird.
Anzumerken ist gerade hier in der Corona Krise, das kleine Fachgeschäfte im Textilbereich behördlich ihr Geschäft schließen mussten, dafür aber die Discounter geöffnet hatten und unter anderem Schuhe und Textilien weiterhin verkaufen konnten. Eine absolute Ungleichbehandlung hat hier stattgefunden bzw. findet gerade aktuell statt. Sollte ein neuer Lockdown in der Zukunft stattfinden, ist diese Wettbewerbsverzerrung unbedingt zu verhindern. Auch wenn das Gutachten von „marginalen“ Umsatzverschiebungen zu Ungunsten der	Die Regelungen der Corona-Verordnungen konnten durch die Stadt nicht beeinflusst werden und entziehen sich auch der Planungshoheit der Stadt bzw. den Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung. Der Pandemie-Fall ist eine Ausnahmesituation und kann keine Entscheidungsrelevanz für die vorliegende Planung haben. Aus dem Standortgutachten der GMA ergibt sich ganz klar der Nahversorgungsbedarf der Stadt, der bei Verlust des Lidl-Marktes zumindest teilweise zu Kaufkraftabflüssen in andere Standorte außerhalb Bürstadts führen dürfte. Diese Kaufkraftabflüsse wirken sich im Allgemeinen auch nachteilig auf den örtlichen Fachhandel aus.

Wettbewerber spricht und auch der Flächenzuwachs um 200 Qm Verkaufsfläche als gering eingestuft wird, übrigens auch vom Bauamt Bürstadt, gebe ich zu bedenken, dass Aldi am Standort Bibliser Pfad genauso argumentiert hat und jeder nur von marginalen Zuwächsen spricht, in der Summe dieser Flächenzuwächse hat sich in den letzten Jahren aber eine Gesamtzuwachsfläche entwickelt, die man nicht mehr als marginal bezeichnen kann und irgendwann ist der Punkt endgültig überschritten. Zu bedenken gibt inzwischen auch, dass die großen Vier des Lebensmittelhandels (Aldi, Lidl, Rewe und Edeka) inzwischen eine Marktmacht vereint haben, die Verbraucherrechte und Verbraucherschutz inzwischen immer mehr einschränken und ein Verdrängungswettbewerb nicht nur im Lebensmittelbereich in vollem Gange ist, inzwischen sind diese großen Vier auch im Textilabsatz bald Marktführer gesehen am Umsatz. Im Gegenzug dazu, unternimmt die Stadt Bürstadt größte Anstrengungen, um den Innenstadthandel mit Geldern zu fördern und zu erhalten, dies ist ein krasser Widerspruch im Handeln der Stadt Bürstadt und dies stellt übrigens auch die IHK Darmstadt fest.	Wer in die Lidl-Filiale nach Lampertheim, Worms oder Bensheim fährt, kauft dort ggf. auch gleich im Fachhandel ein. Insofern erscheint es wichtig den Standort Lidl in Bürstadt zu erhalten und durch die angestrebte „Modernisierung durch Neubau“ auch für die nächsten Jahrzehnte zu sichern. In Bezug auf den Einzelhandel stimmen die Bürger „mit den Füßen“ ab. Der Fachhandel kann hier gut bestehen, wenn er auf Service, Beratung und Einkaufserlebnisse setzt. Dennoch sind die Wettbewerbsbedingungen für private Einzelhändler schwieriger als für Handelsketten, weshalb eine gezielte Förderung von Innenstadtlagen auch weiterhin vertretbar erscheint. Die Handelsketten erfüllen ihren Versorgungsauftrag für die Bevölkerung im Übrigen ohne entsprechende Förderung aus Städtebauprogrammen. Das Einkaufsverhalten der Bürger belegt, dass diese Nahversorgungsangebote von Lidl, Aldi, REWE etc. für die Gesamtversorgungsqualität des Mittelzentrums Bürstadt sehr wichtig sind. Die Stadt sollte sich die Gelegenheit, einen modernen zeitgemäßen Lidl-Markt mit nur geringfügig mehr Verkaufsfläche als der Bestandsmarkt zu erhalten nicht entgehen lassen. Die Planung liegt im Interesse der Verbraucher und somit der Bürger Bürstadts denn diese stellen das Kaufkraftvolumen für die Nahversorgungsmärkte sicher. Die möglichen Umsatzverteilungen der Erweiterung werden im GMA-Gutachten abgeschätzt. Nach Angaben des Gutachters werden „*die zu erwartenden Mehrumsätze bei Lidl (insgesamt ca. 0,1 Mio. €) ebenfalls mehrheitlich zu Lasten anderer Lebensmittelmärkte in und um Bürstadt gehen (v. a. Discounter), die sowohl bezüglich der Artikel im ständigen Sortiment als auch hinsichtlich der Aktionswaren sehr ähnliche Angebotsstrukturen wie Lidl aufweisen. Daher ist es nicht zu erwarten, dass einzelne Anbieter in der Bürstädter Innenstadt übermäßig stark von möglichen Umsatzumverteilungen betroffen sein werden und somit in ihrer Existenz unmittelbar gefährdet sind*.“ Die „großen Vier“ im Lebensmitteleinzelhandel erzielen mit ihren Textil-Angeboten zwar nicht unerhebliche Umsätze, liegen aber deutlich hinter den Umsätzen des Versandhandels und der großen Textilketten. Eine „marktbeherschende“ Stellung ist bei weitem nicht gegeben. Der Textilfachhandel hat nach eigenen Angaben in 2020 die folgende Umsatzverteilung gehabt.



Hier macht der Lebensmittelhandel ca. 8,3 % des Gesamtumsatzes der Bekleidung und Wohntextilien aus, während der Versand- und Onlinehandel z.B. 27,3 % ausmacht und im stationären Fachhandel sogar im „Corona-Jahr 2020“ insgesamt 60,6 % des Textilhandels verblieben sind. Nach den der Stadt Bürstadt zur Verfügung stehenden Daten ist infolge der geplanten Lidl-Erweiterung keine Existenzgefährdung von innerstädtischen Einzelhandelsbetrieben zu erwarten oder zu erkennen.

3. Ich bemängele hier auch an dieser Stelle den mangelhaften ökologischen Nutzen des Neubaus Lidl, überall wird politisch gefordert, Neubautendachflächen mit Solaranlagen zu bestücken, der Lidl Markt bietet eine sehr große Dachfläche für eine Photovoltaikanlage, ich bedauere, dass die Stadt Bürstadt hier keine Auflagen zur Bestückung der Dachfläche mit einer Solaranlage gemacht hat, man kann durchaus Ökologie und Ökonomie verbinden, sofern das Gewinnstreben der Firma Lidl nicht im absoluten Vordergrund steht, auch deswegen lege ich hier einen Einspruch gegen das Neubauvorhaben ein und zwar als Bürger der Sonnenstadt Bürstadt. Lange ist es vorbei, das wir mal Spitzenreiter der Solarbundesliga in Deutschland waren.	Zu 3.: Im Rahmen der 2. Offenlage wurde sowohl ein Gründachanteil des Marktes wie auch ein Anteil an Photovoltaikflächen beschlossen und verbindlich in die Festsetzungen des B-Plans aufgenommen. Damit stellt der Neubau auch in dieser Hinsicht eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem aktuellen bestand dar. Diese Entscheidung wurde erst im Rahmen der Beratungen im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss getroffen und war dem Verfasser der Stellungnahme zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme nicht bekannt. Insofern hat sich der Einwand überholt bzw. wurde durch die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung bereits berücksichtigt.
4. Bürstadt betont stets seine Nähe zum Bürger, es wäre wünschenswert, auch die Nähe zu den Händlern in der Innenstadt zu suchen, die von solchen Vergrößerungen direkt betroffen sind. Ich vermisse hier die Stellungnahme bzw. Befragung der Innenstadtgeschäfte, genauso wie eine Stellungnahme des Wirtschaftsförderers Tim Lux der Stadt Bürstadt. Herr Lux bemüht sich ständig, die Innenstadt zu beleben, was eine seiner Kernaufgaben ist, es wäre wichtig, wenn in dieser Angelegenheit auch eine Stellungnahme des Wirtschaftsförderers Tim Lux erfolgen würde.	Zu 4.: Die Händler der Innenstadt und auch alle anderen Gewerbetreibenden in Bürstadt haben die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung und stehen im Übrigen über die entsprechenden Interessenvertretungen im dauernden Kontakt mit der Stadtverwaltung und auch mit den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung. Auch der städtische Wirtschaftsförderer hat die entsprechenden Entwicklungen im Blick und begleitet diese mit entsprechender Fachexpertise. Im vorliegenden Fall ergab sich aufgrund der vorliegenden Daten vor allem der GMA-Gutachten jedoch kein Bedarf für eine Stellungnahme da die Belange des innerstädtischen Handels bereits angemessen berücksichtigt sind.
Zum Abschluss kann ich in der Summe der Argumente nur empfehlen, der Vergrößerung der Firma Lidl keine Zustimmung zu erteilen, zumindest nicht ohne weitere Auflagen, die sich in einem städtebaulichen Vertrag wiederfinden. Dies wären u.a. Begrenzung/Ausschluss weiterer Non-Food Flächen bzw. Sortimentsartikel wie Schuhe und Textilien und eine Kontrollfunktion über die Einhaltung des Vertrages, Bau und Integration einer Photovoltaikanlage und ordnungsrechtliche Genehmigung des Baugebietes durch übergeordnete Behörden.“	Die Firma Lidl kann ihren Lebensmittelmarkt nach geltendem Bebauungsplan bereits auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² erweitern. Eine individuelle Einschränkung des Deutschlandweit gleichen Sortiments an Aktionswaren steht in keinem Verhältnis zum planungsbedingten Verkaufsflächenzuwachs von nur 100 m² und wird von Betreiberseite daher auf keinem Fall mitgetragen. Die nach Ergebnis der GMA-Untersuchung kritischen Nebensortimente Schreibwaren und Zeitschriften werden hingegen durch städtebaulichen Vertrag im Einvernehmen mit dem Betreiber begrenzt. Eine Kontrolle der Verkaufsflächenanteile durch die Bauaufsicht findet im Übrigen allenfalls bei ausdrücklichen Beschwerden des örtlichen

	Einzelhandels statt. Die Stadt selbst hat keine diesbezügliche Kontrolllegitimation. Die Kontrolle muss durch den Handel selbst erfolgen. **Beschlussvorschlag:** Die private Stellungnahme 1 wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt entsprechend nicht zu Änderungen der Planung.

Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug

(Juni 2021)

Die nachfolgend textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Lächner - Lidl“ in der Stadt Bürstadt. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Planteils werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Die Lächner - Lidl“ in der Stadt Bürstadt wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ (in Kraft getreten am 11.10.2018) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11BauNVO)

Der zeichnerisch entsprechend festgesetzte Teil des Geltungsbereiches wird gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandelsmarkt“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m². Neben dem Hauptsortiment Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Haushaltsartikel, Hygieneartikel, Körperpflege- und Kosmetikartikel, freiverkäufliche Arzneimittel sowie Wasch- und Putzmittel sind sonstige Rand- und Nebensortimente auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

A.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,9 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Höhe baulicher Anlagen entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf zur Herstellung einer Werbeanlage (Werbepylon) auf einer Fläche von 25 m² um maximal 5 m überschritten werden.

A.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise sowie der festgesetzten Baugrenzen darf auch an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

Werbeanlagen sind innerhalb der Sondergebietsfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig und müssen im Übrigen im gesamten Plangebiet einen Abstand zum Fahrbahnrand der B 44 von mindestens 40 m (Baubeschränkungszone nach FStrG) aufweisen.

A.4. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen“ zulässig.

Hinweis: Für die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone ist eine Ausnahme nach § 9 Abs. 2 FStrG notwendig (siehe auch Texthinweis unter Punkt D.6).

A.5. Regelung der Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich an der Straße „Weidenweg“ außerhalb der zeichnerisch als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzten Bereiche zulässig.

A.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.6.1. Beschränkung der Rodungszeit für den Höhlenbaum

Die Rodung von Höhlenbäumen ist ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar - zulässig. Höhlenbäume sind unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) zu überprüfen. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Werden Fledermäuse angetroffen, ist an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen.

A.6.2. Beschränkung der Rodungszeit

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen. Dies gilt auch für die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

A.6.3. Gehölzschutz

Die an das benötigte Baufeld angrenzenden Gehölzbestände sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.Ä.) zu schützen. Die notwendigen Maßnahmen (Bauzaun o.Ä.) sind dabei im unmittelbaren Grenzbereich des formalen Geltungsbereiches zu realisieren.

A.6.4. Regelung zur Baufeldfreimachung

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar - zu erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

A.6.5. Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten

Alle anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar durchzuführen.

Diesbezügliche Arbeiten an Gebäuden oder Gebäudeteilen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

A.6.6. Installation von Fledermauskästen

Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Quartierbaumes sind entsprechende Hilfsgeräte auf dem jeweiligen Baugrundstück/ Eingriffsgrundstück zu installieren. Die entsprechende Installation der Fledermauskästen ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen. Die gewählten Standorte sind mit der ökologischen Baubegleitung (vgl. textliche Festsetzung A.6.8.) festzulegen und abzustimmen, die dann auch die korrekte fachliche Umsetzung zu dokumentieren und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße in Form eines Ergebnisberichtes zu testieren hat.

Hinweis: Vorgenannte Hilfsgeräte sind dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Entsprechend sind regelmäßige Kontrollen, Reinigung und ggf. eine Erneuerung der Hilfsgeräte notwendig.

A.6.7. Verschluss von Bohrlöchern

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

A.6.8. Ökologische Baubegleitung

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung und Dokumentation der diesbezüglichen Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Person als ökologische Baubegleitung einzusetzen.

A.6.9. Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

A.6.10. Quartierschaffung für Fledermäuse

An Neubauten sind nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Diese können in Form von Holzverschalungen ausgeführt werden. Alternativ können Fledermauskästen aufgehängt bzw. Quartiersteine eingebaut werden.

Hinweis: Vorgenannte Hilfsgeräte sind dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Entsprechend sind regelmäßige Kontrollen, Reinigung und ggf. eine Erneuerung der Hilfsgeräte notwendig.

A.6.11. Schutz von Insekten

Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen und im Übrigen ausschließlich nach unten strahlen.

A.6.12. Oberflächenbeschaffenheit von Pkw-Stellplätzen

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße entschieden). Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in das Grundwasser ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

A.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe oder Grünfläche von ca. 4 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende und dauerhaft zu erhaltende Bäume sind auf die erforderliche Anzahl anzurechnen. Bei allen Pflanzungen sind einheimische Laubbäume gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Zur Sicherung der Baumscheiben sind innerhalb der Stellplatzfläche geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Die Bäume im unmittelbaren Bereich von Stellplatzflächen (Abstand zu Stellplätzen kleiner 1,0 m) sind zudem durch einen geeigneten Anfahrschutz (z.B. Hochbordsteine, Baumschutzbügel) vor Beschädigungen zu schützen. Bei Bepflanzung der Fläche in der Nähe der Fahrbahn ist das erforderliche Lichtraumprofil gemäß RASt 06 freizuhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

<u>Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):</u>

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus domestica (Speierling)	Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	

Für die Anpflanzung von Sträuchern werden die nachfolgend aufgelisteten Arten im Übrigen empfohlen.

Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Holunder)	Viburnum opulus (Schneeball)

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist unzulässig.

Dächer sind zu einem Anteil von mindestens 45 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Der Nachweis des Flächenanteils der Dachbegrünung ist nicht für jedes Gebäude separat, sondern für die Summe der Dachflächen jedes Grundstücks zu führen.

A.8. Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf neu errichteten Dachflächen sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 45 % der Dachfläche zu errichten. Die Photovoltaikelemente können in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Es sind ausschließlich matte, nicht spiegelnde Dachmaterialien sowie begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen sowie insbesondere Photovoltaikanlagen, sind zulässig. Die in der Nutzungsschablone genannte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Dachaufbauten und Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.

B.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Für Einfriedungen sind ausschließlich Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern (vgl. Gehölzarten unter Punkt A.7) zulässig (Hinweis: Gabionenelemente sind nicht zulässig).

B.3. Gestaltung und Zahl der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Für mehr als drei Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze zur Nachbarbebauung ist eine entsprechende Baulast einzutragen.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

C.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Überschwemmungsgefährdung und Vernässungsgefährdung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt wurden. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den Gefahrenkarten HWGK Rhein_012 und HWGK Rhein_013 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch, überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. 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 (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). 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.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird insbesondere hingewiesen. Demzufolge ist im Planungsgebiet 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 hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher bzw. schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdet und vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

D. Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug

D.1. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

D.2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und auch keine Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG bekannt.

Es wird 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 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises 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).

D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

Hinsichtlich der Ausführungen der Erschließung und Objektplanung ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB. Diese stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.

D.4. Baugrund sowie Grundwasser- und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bürstadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.

Es wird auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße hingewiesen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Eine Heizölverbraucheranlage kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen (insbesondere im Hinblick auf die Hochwassersicherheit der Anlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik) 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.

In den Gebieten bereits vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind zur Vermeidung von Verschmutzungen bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern

Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

Der Stadt Bürstadt liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

D.5. Erdbebengefährdung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Erdbebenzonen und geologische Untergrundklassen für Hessen) verwiesen.

D.6. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Hinweis: Für die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone ist eine Zustimmung nach § 9 Abs. 2 FStrG notwendig. Für die Zustimmung nach § 9 Abs. 2 FStrG wird in der Regel eine Verwaltungsgebühr erhoben.

D.7. Artenschutz

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG).

Die Bauherrschaft ist daher verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannte, europarechtlich relevante Arten (europäische Vogelarten sowie FFH-Anhang IV-Arten (z.B. Fledermäuse)) sowie Arten, die in einer diesbezüglichen (derzeit noch nicht existenten) Rechtsverordnung genannt werden, betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich.

Auf mögliche Verzögerungen im Bauablauf, die z.B. infolge notwendiger Umsiedlungen (z.B. bei der Zauneidechse) entstehen können, wird hingewiesen.

D.8. Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

D.8.1. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sollten Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen.

Für das Plangebiet ist ein Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen von 88,5 müNN anzunehmen. Herangezogen wurden die Messdaten der Landesgrundwassermessstellen 13479, 13484, 13470 und 13488.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

D.8.2. Geothermie

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

D.9. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden auch über die verbindlich festgesetzte Fläche für Photovoltaikanlagen hinaus empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, grundsätzlich nur regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

D.10. Freiflächenplan

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen. Zudem ist auch die Berücksichtigung der textlich festgesetzten Artenschutzmaßnahmen darzustellen (Art, Umfang und Lage).

D.11. Entwässerungsgesuch

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Entwässerungsgesuch beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplanten Anschlüsse von Grundstücksentwässerungsanlagen zum öffentlichen Netz darzustellen.

D.12. Hinweise und Empfehlungen zu Kampfmittelresten

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung des Plangebietes hinsichtlich möglicher Kampfmittelreste bislang nicht stattgefunden hat und bei Baumaßnahmen daher entsprechende Vorsicht geboten ist.

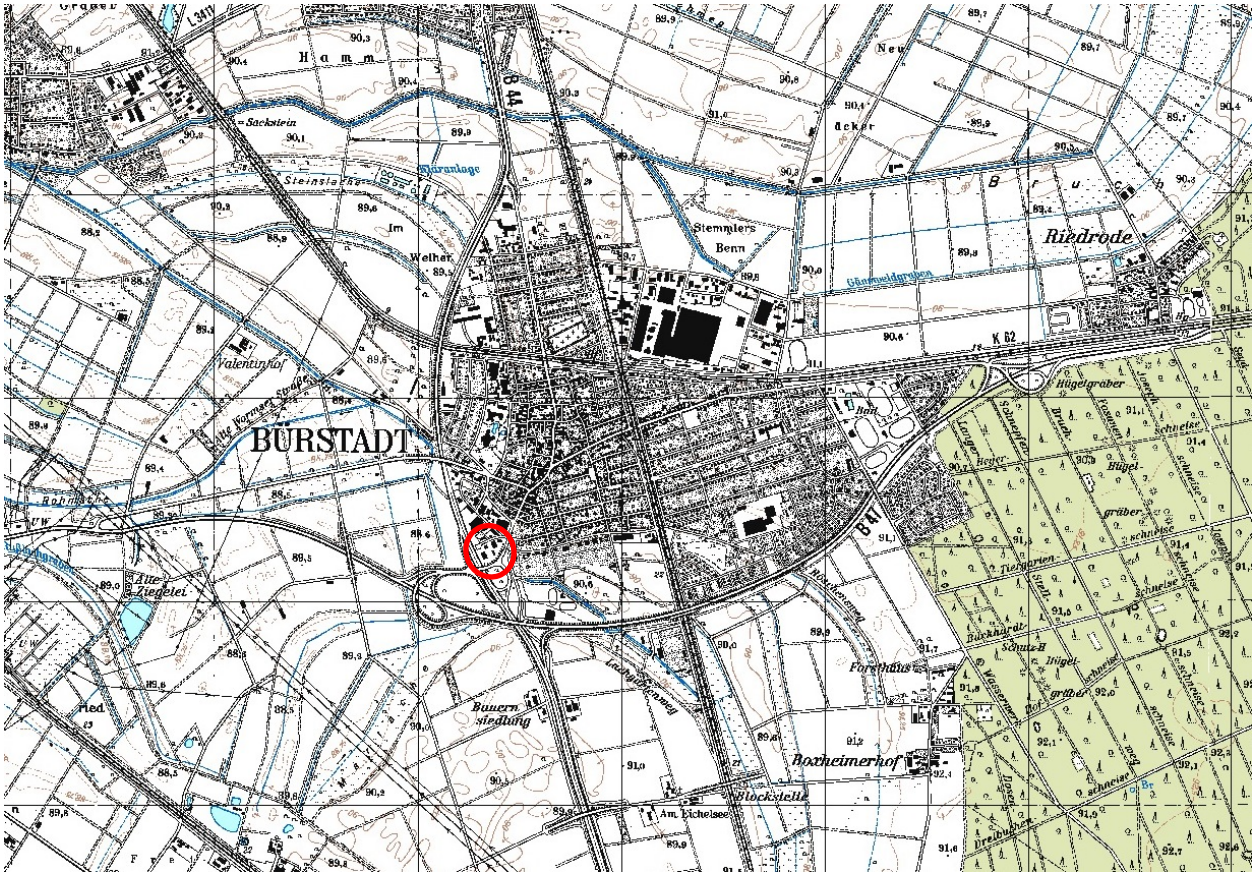
Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes aufgrund aussagefähiger Luftbilder kein begründeter Verdacht festgestellt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Ordnungsschlüssel: 006-31-05-2981-004-015-05

Stadt Bürstadt

5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in Bürstadt



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

Begründung

Juni 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 4

I.1 Situation und Grundlagen 4

I.1.1 Anlass der Planung 4

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 5

I.1.3 Planungsvorgaben 6

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 16

I.1.5 Erschließungsanlagen 18

I.1.6 Verkehrliche Belange 18

I.1.7 Baugrund, Erdbebengefährdung sowie Grundwasser- und Bodenschutz 19

I.1.8 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange 20

I.1.9 Denkmalschutz 24

I.1.10 Immissionsschutz 24

I.1.11 Klimaschutz und Energiewende 25

I.1.12 Artenschutz 26

I.1.13 Einzelhandel 30

I.1.14 Belange des Kampfmittelräumdienstes 31

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 32

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 32

I.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze mit ihren Einfahrten 33

I.2.3 Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft 34

I.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sowie sonstige zu beachtende Regelungen, Hinweise und Empfehlungen 35

I.3 Vorprüfung des Einzelfalls (Verkaufsfläche) 35

I.3.1 Merkmale des Vorhabens 36

I.3.2 Standort des Vorhabens 36

I.3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen 37

I.4 Bodenordnende Maßnahmen 38

II. Belange von Natur und Landschaft..... 38

III. Planverfahren und Abwägung 40

Anlagen:

Anlage 1.1: Einzelhandelsgutachten (Auswirkungsanalyse) zur geplanten Lidl-Erweiterung

Anlage 1.2: Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes (GMA)

Anlage 2: Artenschutzbeitrag gemäß § 44 BNatSchG

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Nach Anfrage des Lebensmitteldiscounters Lidl beabsichtigt die Stadt Bürstadt eine bestandsorientierte Neuplanung des sich am südwestlichen Stadtrand, im Gewerbegebiet „Die Lächner“ befindlichen Lebensmittel-Discounters Lidl zur Sicherung und Verbesserung der Grund- und Nahversorgung. Der Lebensmittelmarkt ist bereits langjährig am Standort etabliert. Der Discounter liegt östlich der Bundesstraße B 44, womit der Markt räumlich deutlich von den nördlich gelegenen Einzelhandelsstandorten abgegrenzt ist.

Durch die kontinuierlich hohe Kundenfrequenz in dem Lebensmittelmarkt im Südwesten von Bürstadt ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Insbesondere für den nicht-motorisierten Verkehr ist die Vergrößerung dieses Einzelhandelsstandortes, der wesentlich zentraler liegt als die Standorte im Norden der Stadt, eine deutliche Verbesserung. Vor allem aus den direkt östlich liegenden Wohngebieten ist das Plangebiet auch fußläufig gut zu erreichen. Zusätzlich ist der Standort durch die Haltestelle „Lampertheimer Straße“ sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Das Angebot des Discounters ist durch die lokal und regional gute Anbindung nicht ausschließlich nur für ortsansässige Kunden interessant, sondern bedient auch die Kundschaft aus den umliegenden Ortschaften des Mittelbereichs der Stadt Bürstadt.

Die Vergrößerung des Lidl-Markts bedeutet für den Südwesten Bürstadts eine Aufwertung des gesamten Gebietes, da mit einer steigenden Kundenfrequenz im Bereich des Einzelhandels zu rechnen ist. Zusätzlich wird durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Wettbewerbsfähigkeit des Mittelzentrums Bürstadt als Einzelhandelsstandort gestärkt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bestandsorientierte Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort Weidenweg/Die Lächner zu schaffen, muss eine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Der Lidl-Markt soll von heute ca. 1.000 m² auf rund 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) erweitert werden. Da der zukünftig erweiterte Markt über der allgemein anerkannten Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche nach § 11 Abs. 3 BauNVO und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes liegt, muss zur Realisierung des Vorhabens eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden. Eine zunächst im Rahmen einer Behördenstellungnahme vorgebrachte Forderung, zunächst ein Zielabweichungsverfahren zur Vorbereitung der Planung durchzuführen, wurde im Zuge des weiteren Verfahrens wieder zurückgenommen.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in der Stadt Bürstadt wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ (in Kraft getreten am 11.10.2018) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Bürstadt, zwischen der Bundesstraße 44 (B 44) im Süden sowie dem Weidenweg und der Straße „Die Lächner“.

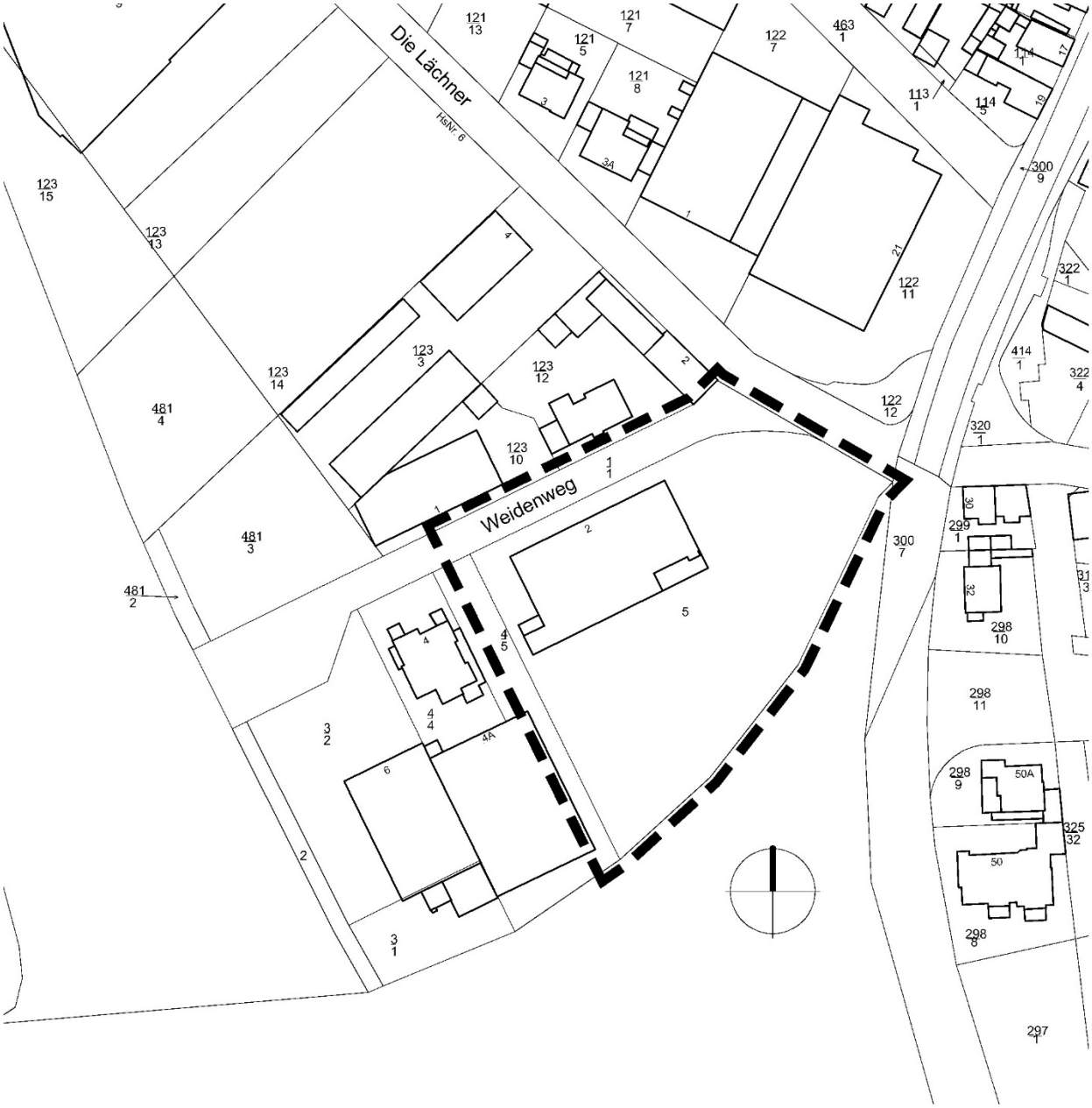


Abbildung 1: Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung „Die Lächner“ in Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, Februar 2021)

Das Plangebiet entspricht in einem Teilbereich dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ und ersetzt bei entsprechender Bekanntmachung diesen Ursprungsplan in einem Teilbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke:

- Gemarkung Bürstadt, Flur 38, Flurstücke Nr. 1/1 (teilweise), Nr. 4/5 (teilweise) und Nr. 5

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,72 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der wirksame Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, stellt die überplanten Grundstücke als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ im Übergangsbereich zu „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dar. Somit widerspricht die geplante Bebauungsplanänderung im Bereich der Ausweisung eines Sondergebietes dieser Darstellung des Regionalplanes, denn insbesondere großflächiger Einzelhandel ist in den Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe nicht zulässig. Das regionalplanerische Ziel Z3.4.3-3 lautet: „*In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung, der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten (auch für Industrie- und Gewerbegebiete unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha) […].*“

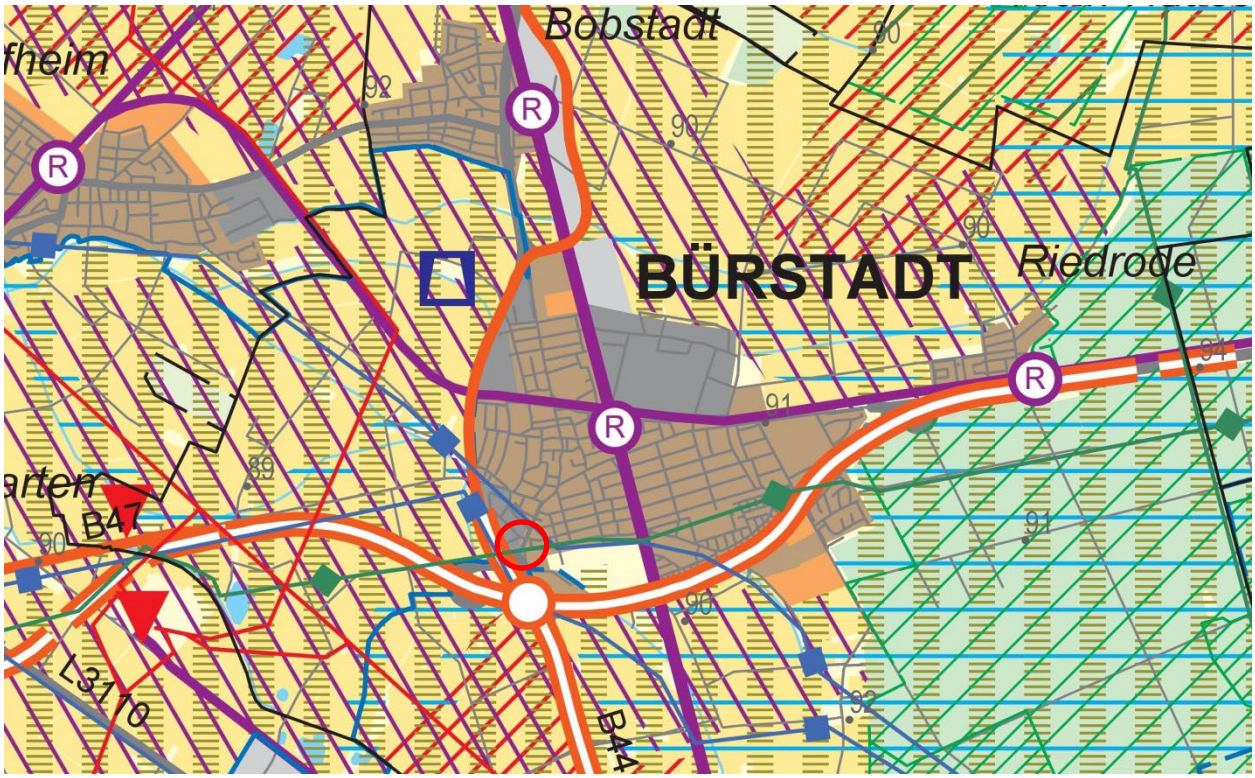


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

In diesem Zusammenhang ist eine Vorratshaltung von geeigneten Flächen für die Entwicklung des produzierenden Gewerbes und gewerblich orientierte Dienstleistungen als Ziel der Regionalplanung auch seitens der Stadt Bürstadt anzuerkennen. Damit sollen insbesondere für Neuansiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben ausreichende Flächenreserven geschaffen bzw. erhalten werden. Der vorliegend zur Erweiterung vorgesehene Lidl-Markt besteht bereits seit vielen Jahren und deutlich länger als der aktuell geltende Regionalplan Südhessen. Fraglich ist somit, ob es sich im vorliegenden Fall bei dem Vorhaben der Neuerrichtung und Vergrößerung

eines im örtlichen Angebotsgefüge langjährig bestehenden Lebensmittelmarkts nicht um überwiegenden Bestandsschutz handelt.

Bei der Prüfung und Bewertung der regionalplanerischen Zielvorgaben ist auch zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet hinsichtlich des Themenbereichs „Großflächiger Einzelhandel“ des Regionalplanes direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bürstadt befindet, innerhalb dessen städtische Einzelhandelsflächen zulässig sind und sogar konzentriert werden sollen. In diesem zentralen Versorgungsbereich liegen die früheren Betriebsflächen eines zwischenzeitlich aufgegebenen Standortes eines ALDI-Marktes und die ebenfalls aufgegebenen Flächen eines früheren EDEKA-Marktes. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des aktuell geltenden Regionalplans bestand der plangegenständliche LIDL-Markt ebenfalls bereits. Warum der zentrale Versorgungsbereich seinerzeit nicht auf diese Handelsfläche von Lidl ausgedehnt wurde, ist für die Stadt Bürstadt nicht mehr nachzuvollziehen. Auch die Überlappung der Darstellungen eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe mit der Darstellung eines Teils des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bürstadt ist aus städtischer Sicht ebenfalls nicht nachvollziehbar. Im Übrigen wurde für den bestehenden Lidl-Markt im Rahmen der bisherigen Fremdkörperfestsetzung eine Erweiterung der Verkaufsfläche bis zu 1.100 m² im damaligen Aufstellungsverfahren auch mit dem für die Belange der Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Die aktuell als Festsetzung vorgesehene Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.200 m² geht somit nur um100 m² über das bislang bereits zugelassene Maß hinaus.

Die vorgesehene maßvolle Erweiterung des Lidl-Marktes und auch der bereits vor einigen Jahren realisierte REWE-Markt ersetzen die früheren im betreffenden Gebiet ansässigen Märkte ALDI und EDEKA und stellen die Lebensmittelnahversorgung für einen Großteil des südlichen Stadtgebiets sicher. Diese gegensätzlichen Zielaussagen des Regionalplanes werden im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Anlage 1 zu dieser Begründung) beleuchtet und als Ergebnis seitens des Gutachters eine Verträglichkeit des Planvorhabens mit den Zielen des Regionalplanes festgestellt.

Die entsprechend konkurrierenden Zielaussagen „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ und „Zentraler Versorgungsbereich“ finden sich im Übrigen auch im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, der erst im Dezember 2014 wirksam wurde und gemäß Staatsvertrag für die Metropolregion als Vorgabe bei der nächsten Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zur vorliegenden Planung wurde zunächst die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gefordert, diese Forderung aufgrund der mit der zweiten Entwurfsbeteiligung vorgelegten Unterlagen und Informationen zwischenzeitlich aber zurückgenommen.

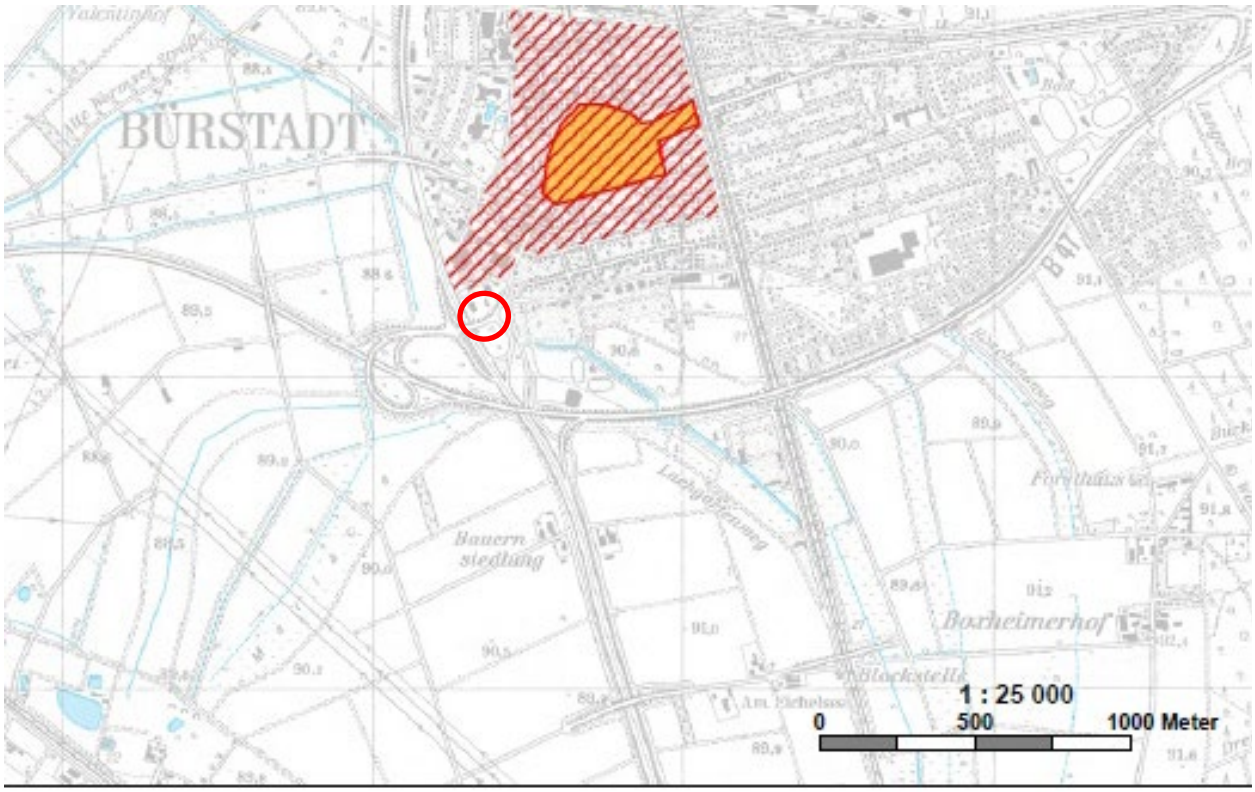


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010, Themenbereich „Einzelhandel“, Seite 73 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011))

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bürstadt stellt die zu überplanenden Flächen als „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ dar.

Die geplante Ausweisung der Sondergebietsfläche weicht von diesen Darstellungen ab. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aber auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

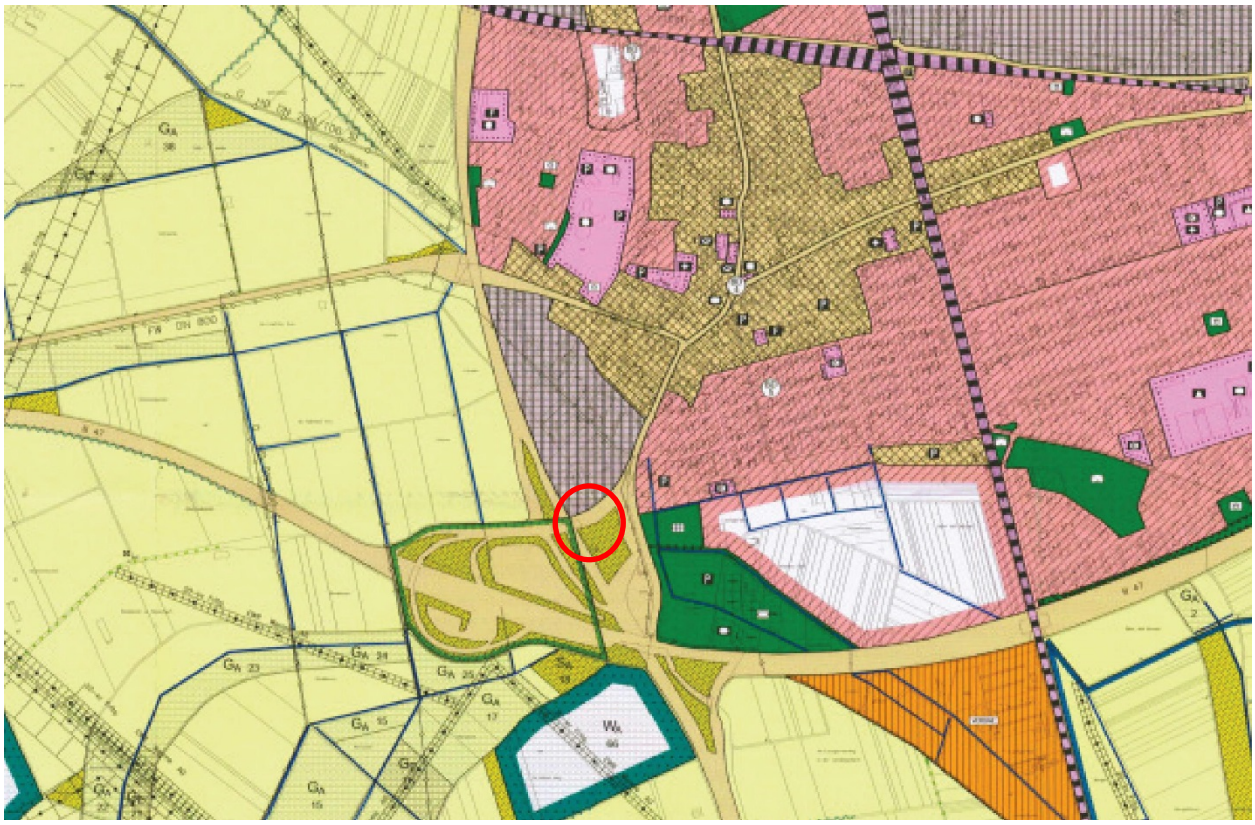


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadtverwaltung Bürstadt, Juni 2012)

I.1.3.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in Bürstadt wird die bestehende 4. Bebauungsplanänderung „Die Lächner“ (rechtskräftig seit 11.10.2018) in entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt. Der bestehende Bebauungsplan setzt im Planteilbereich 8.2 ein Gewerbegebiet (GE) mit Fremdkörperfestsetzung (s.u.) zugunsten der bestehenden Einzelhandelsnutzung fest. Diese Festsetzung lässt eine Erweiterung der Verkaufsfläche bis zu einer Gesamtgröße von ca. 1.100 m² zu. Im GE 8.2 ist bislang eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 2,2 bei einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 15 m festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird im bislang geltenden Bebauungsplan als „Fremdkörperfestsetzung“ bestimmt, dass eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes innerhalb des Teilbereiches mit der Kennziffer 8.2 (Flur 38, Flurstück Nr. 5) bis 10 % der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zulässigerweise errichteten Verkaufsfläche sowie Änderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen Anlagen auf diesem Flurstück ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern sich das Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ der bestehenden Einzelhandelsnutzung hierdurch nicht verändert.

Durch die vorliegende Änderungsplanung wird anstelle dieser Fremdkörperfestsetzung ein Sondergebiet mit maximal zulässiger Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt. Die Planung ist somit mit einer planungsrechtlichen Verkaufsflächenerweiterung um nur ca. 100 m² verbunden.

Abbildung 5: Ausschnitt aus der am 11.10.2018 in Kraft getretenen 4. Bebauungsplanänderung „Die Lächner“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadtverwaltung Bürstadt, Oktober 2018)

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

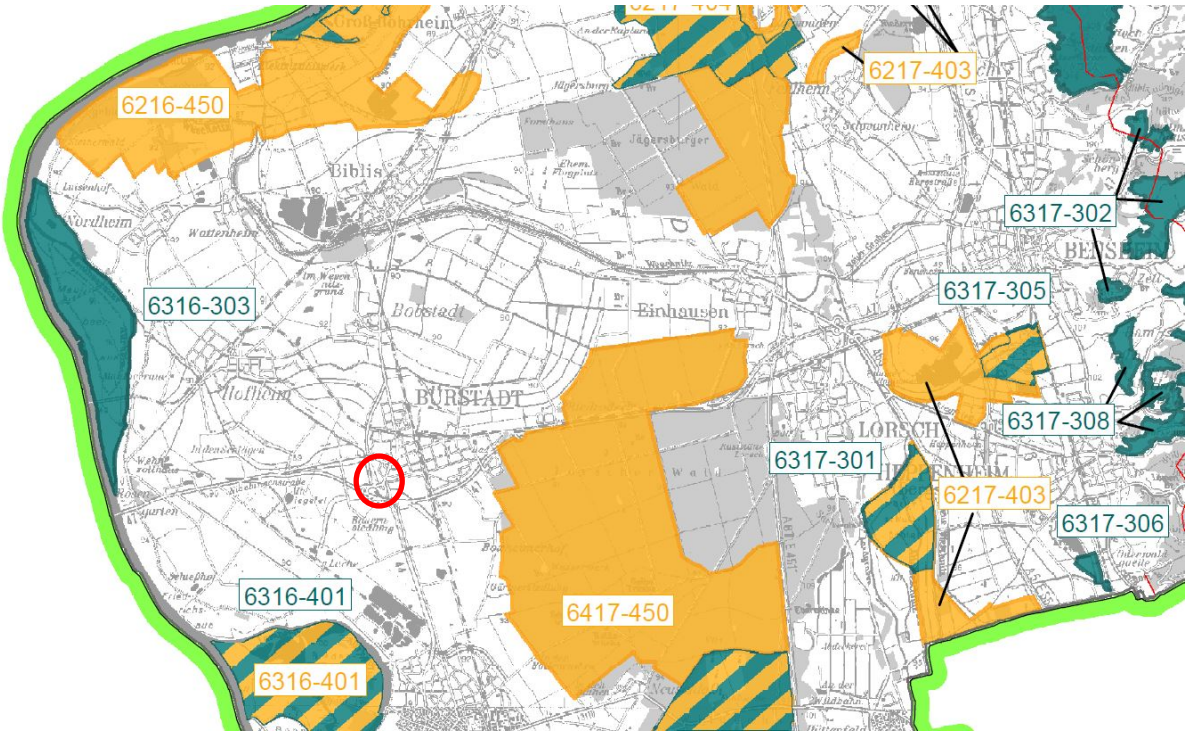


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ mit Stand vom August 2016 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.07.2018 unter http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Nav/uebersichtskarte.html)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der „Natura 2000“-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Weit östlich, in einer Entfernung von ca. 2 km zum Plangebiet beginnt das Vogelschutzgebiet Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“. Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Neuplanung sowie Erweiterung des Discounters und des Parkplatzes sind nicht zu erwarten. Im Übrigen befinden sich zwischen dem Plangebiet und dem Vogelschutzgebiet noch weitere bauliche Anlagen.

I.1.3.5 (Risiko-) Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne der Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins bei Lampertheim in einer Entfernung von über 2 km im Südwesten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen des Vorhabens ausgeschlossen sind.

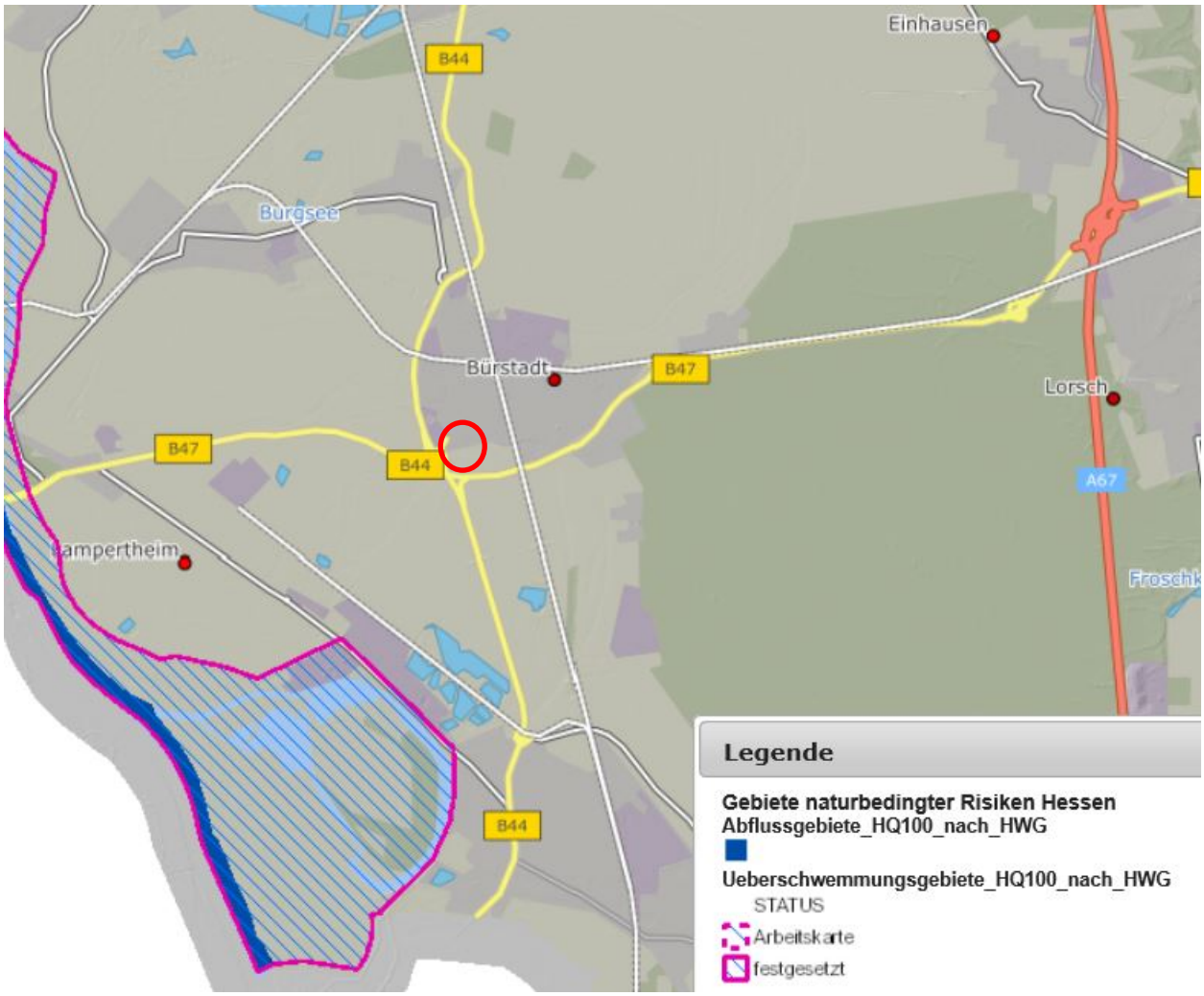


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) jedoch innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche und HQ_{100} Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen). Im Katastrophenfall eines Deichbruchs der Rheindeiche kann das Plangebiet um mehrere Meter Höhe überflutet werden. Dabei ist allerdings festzustellen, dass diese Überflutungsflächen bis nach Einhausen im Osten reichen und damit die kompletten Siedlungsflächen von Bürstadt mit Stadtteilen überdecken.

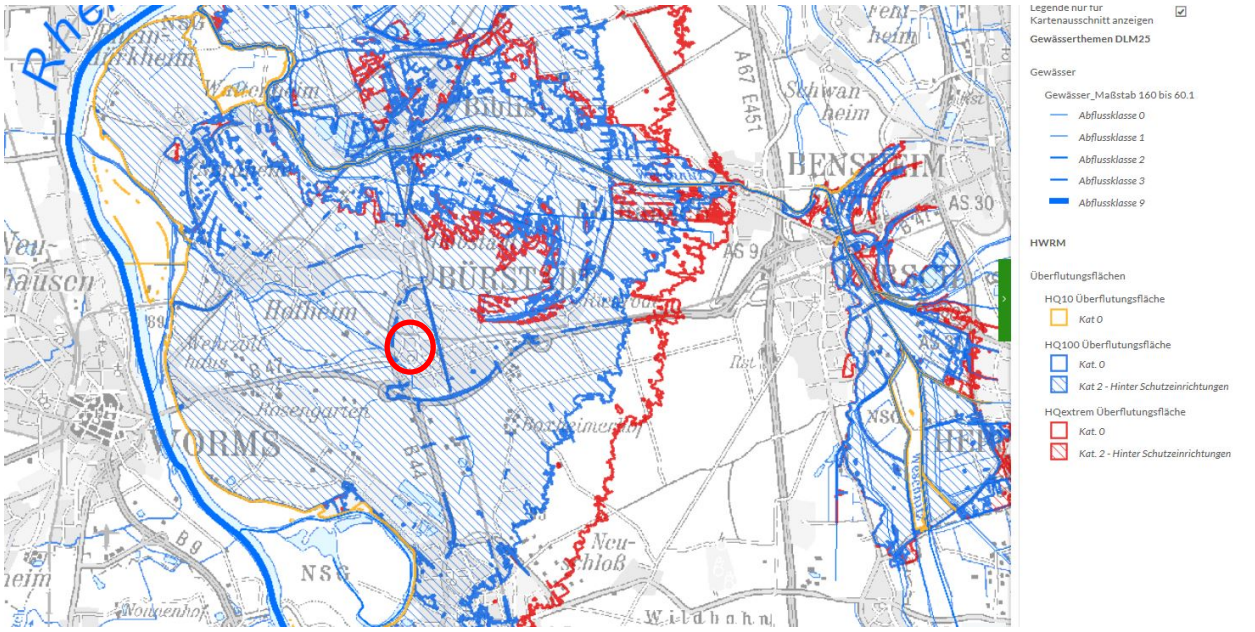


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de)

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 davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) oder des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ_{100}) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Wasserstände von bis zu 200 cm möglich. 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 unter der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; 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 für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

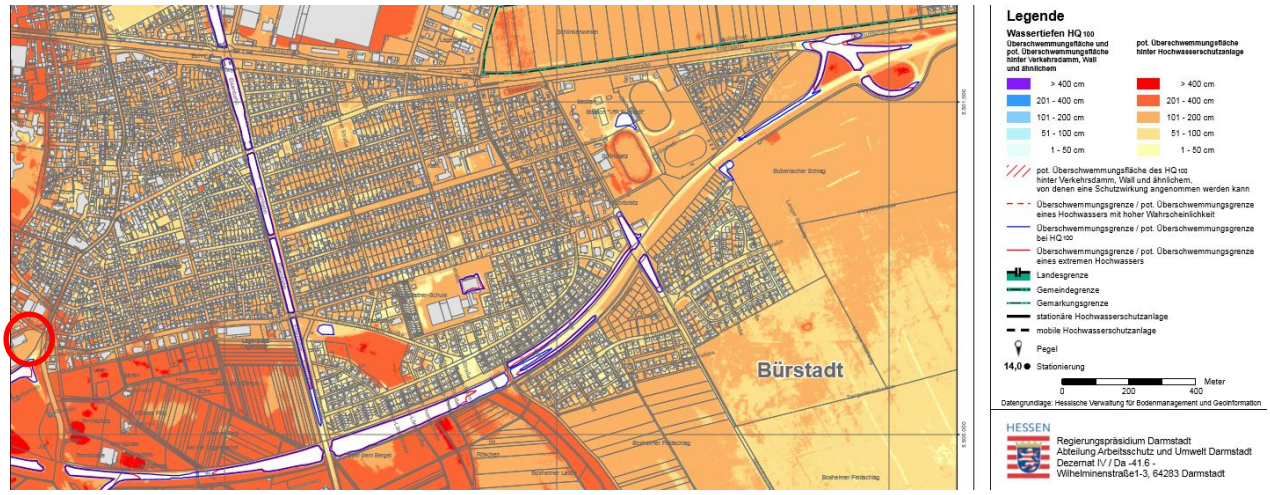


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte für den Rhein, Blattschnitt: G - 13 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/g-karten/Rhein_G013.pdf)

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III) des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms (WSG-ID 431-055) beginnt in einer Entfernung von ca. 1,1 km östlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

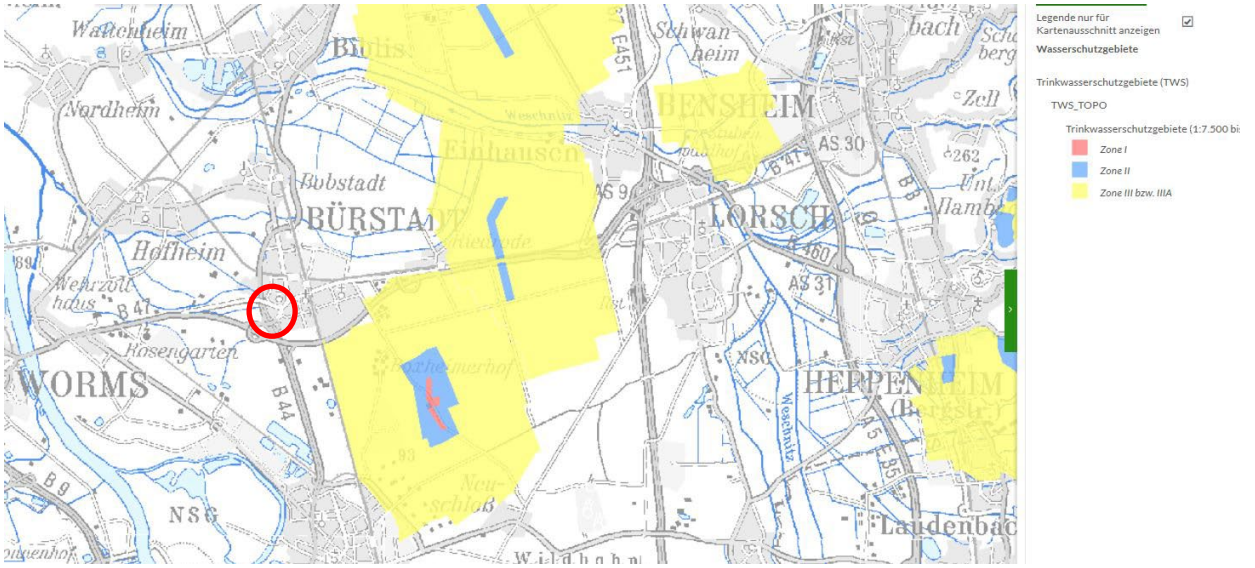


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de)

I.1.3.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

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. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 87,5 Meter über Normalnull (müNN) liegt.

Nachdem das geplante Gebäude des Lebensmittelmarktes nicht unterkellert wird, sind die Auswirkungen von Grundwasserschwankungen hier aber eher gering zu erwarten und betreffen vor allem die Fundamentierung des Gebäudes.

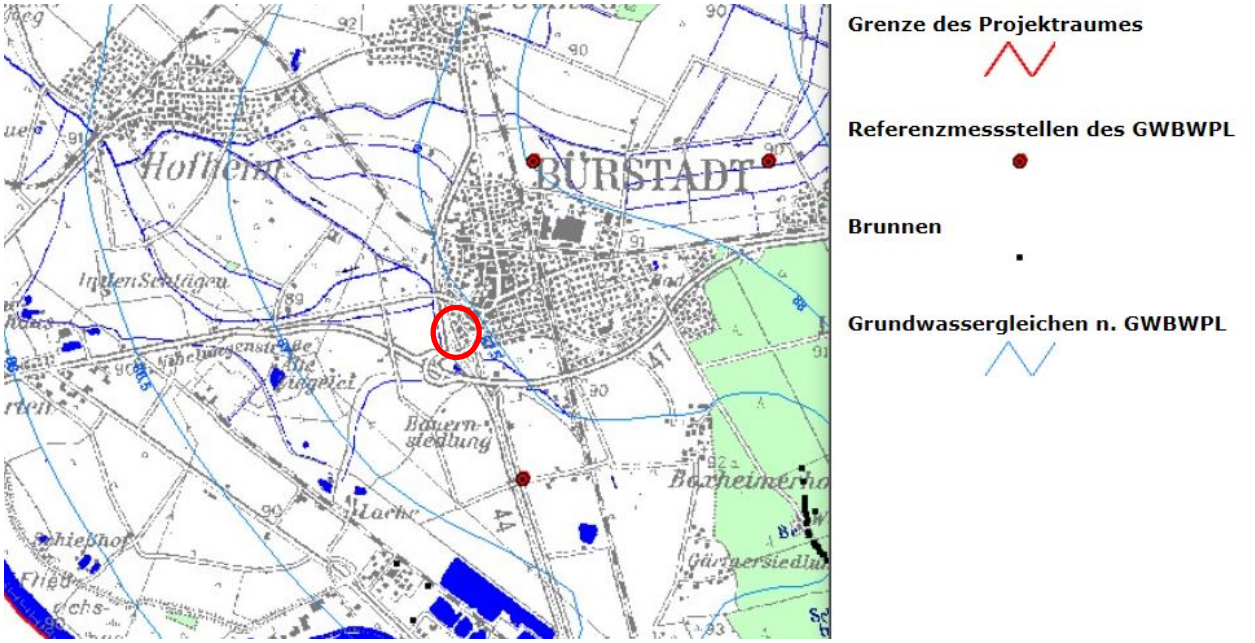


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Informationsdienst „Grundwasser-Online“ zum „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.10.2019 unter http://www.grundwasser-online.de/gwo_portal/bgs/gwbwpl/gleichen/gleichen_mu/index.html)

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 2-4 m angegeben. Demzufolge 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. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Februar 2016)

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich im südwestlichen Bereich der Stadt Bürstadt auf einem Areal östlich der Bundesstraße 44 und nördlich der Lampertheimer Straße, das derzeit bereits seit vielen Jahren durch einen Einzelhandelsmarkt genutzt wird.

Im Plangebiet selbst befindet sich bereits der Lebensmitteldiscounter Lidl. Der Bereich ist nahezu komplett versiegelt und wird außerhalb der Gebäudefläche fast vollständig als Parkfläche genutzt. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine Grundstückserweiterung zugunsten der Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Hier sollen Ausstellungsflächen des benachbarten Natursteinbetriebs erworben und in die Einzelhandelsfläche einbezogen werden. Die betreffende Fläche ist als Ausstellungsfläche nahezu vollständig versiegelt.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Stadtzentrum von Bürstadt. Innerhalb des Stadtzentrums befindet sich ein kleinerer Lebensmittelmarkt (ehem. Treff 3000) der durch den EDEKA-Konzern bewirtschaftet wird. Dieser Bestandsmarkt wurde durch die Regelungen eines städtebaulichen Vertrages aus dem früheren Verfahren zur Ansiedlung eines REWE-Marktes nordwestlich des vorliegenden Plangebiets in seinem Bestand auch weiterhin gesichert. Neben dem nordwestlich des vorliegenden Plangebiets bestehenden REWE-Einzelhandelsmarktes gibt es im Gebiet „Die Lächner“ noch ein Geschäft für Angelsportbedarf, das im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans durch eine Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Die dominierende Bebauung in der näheren Umgebung ist entweder die klassische Gewerbehalle mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach oder das Wohn- und Geschäftshaus in offener Bauweise und mit Sattel- oder Walmdach in braunen und schwarzen Farbtönen. Das Gewerbegebiet „Die Lächner“ ist nahezu vollständig baulich genutzt. Im Bereich einer früheren Wellpappenfabrik südöstlich des REWE-Marktes besteht eine kleinere Brachfläche, die nach Vorstellung der Stadt

Bürstadt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans einer gewerblichen Folgenutzung zugeführt werden soll.

Abbildung 13: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadt Bürstadt; Oktober 2019, Bildaufnahme vom August 2018)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes wird gegenüber dem rechtskräftigen Planstand nicht geändert. Der Standort liegt integriert in dem bebauten Stadtgebiet von Bürstadt. Vor allem der südwestliche Bereich von Bürstadt profitiert bei Realisierung des Vorhabens im Sondergebiet von einer verbesserten fußläufigen Versorgungssituation. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen „Die Lächner“ und „Weidenweg“, welche in die Lampertheimer Straße münden. Die Lampertheimer Straße geht in die Nibelungen- und Mainstraße über und stellt die Hauptverkehrsachse Nord-Süd innerhalb des Bürstädter Stadtgebietes dar. Die Verkehrsträger werden als ausreichend leistungsfähig angesehen, sodass eine Ertüchtigung nicht notwendig erscheint (siehe folgendes Kapitel: Verkehrliche Belange).

Der Bebauungsplan löst keine weiteren Erschließungsaufwendungen der Stadt Bürstadt aus. Alle bestehenden Gebäude sind an die Abwasseranlage sowie das Trinkwassernetz angeschlossen. Die Neubebauung ist entsprechend anzuschließen.

Unter dem Grundstück des Lidl-Marktes befindet sich eine Gastransportleitung. Die Bestandsferngasleitung des Netzbetreibers Open Grid Europe ist in der Planzeichnung mit „LR1“ gekennzeichnet kann nach Aussage des Leitungsbetreibers bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für das Bauvorhaben erforderlich sein sollte, später im Zuge der Baumaßnahme ersatzlos ausgebaut werden. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass der Bauträger nach Abschluss der Planungen die entsprechenden Planunterlagen frühzeitig zu Verfügung stellen sollte, um einen ausreichenden Zeitraum zur Abstimmung mit dem Netzbetreiber erzielen zu können.

I.1.6 Verkehrliche Belange

Aufgrund des im Bestand befindlichen Lebensmitteldiscounters sind kaum planungsbedingte Veränderungen der Verkehrserzeugung des Gebietes zu erwarten. Durch die Ausweisung des Sondergebietes kommt es zu keinem zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr, der sich signifikant vom bisherigen Gewerbeverkehr unterscheiden wird.

Der Standort des Lidl-Marktes ist optimal an den ÖPNV angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar nördlich des in Abbildung 13 erkennbaren Kreisverkehrsplatzes nur wenige Meter vom Grundstück der Handelsnutzung entfernt. Zudem ist der Einzelhandelsstandort aus den Wohnstandorten Bürstadts sehr gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die im Plangebiet vorgesehene Neuerrichtung des Lidl-Martes berücksichtigt auch eine geringfügige Vergrößerung der Stellplatzfläche der Einzelhandelsnutzung. Alle durch das Vorhaben ausgelösten Veränderungen werden durch den Vorhabenträger übernommen und entsprechende kosten von diesem getragen. Für die Stadt Bürstadt fallen keine Erschließungskosten an.

Für die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone der B 44 ist üblicherweise eine Ausnahme nach § 9 FStrG notwendig. Im vorliegenden Verfahren wurde durch den zuständigen Baulastträger Hessen Mobil jedoch folgendes erklärt:

„Gemäß dem uns vorliegenden Abwägungsergebnis ist eine weitere Ausnahmeregelung des § 9 FStrG für weitere Hochbauten nicht mehr notwendig. Die bereits bestehenden Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone werden weiterhin zugelassen.“

Im Rahmen des Bauantrages ist daher keine solche Ausnahmegenehmigung mehr erforderlich.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße werden dort Ein- und Ausfahrten durch zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen. Im Übrigen sind sie am anbaufreien Abschnitt der Bundesstraße auch straßenrechtlich unzulässig. Durch zeichnerische Festsetzung werden Grundstücksein- und -ausfahrten zudem auch an der Straße „Die Lächner“ sowie im Einmündungsbereich der Straße „Weidenweg“ ausgeschlossen, da dort die Abfolge von Knotenpunkten (Einmündungen) bereits sehr eng ist und eine Überlagerung weiterer verkehrlicher Konfliktpunkte daher auszuschließen ist. Die Grundstücksein- und -ausfahrten der

geplanten Sondergebietsnutzung sind wie bisher an der Straße „Weidenweg“ außerhalb des „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ zulässig und dort im Rahmen einer aktuellen Vorhabenplanung auch vorgesehen.

Das durch die geplante Handelsnutzung zu erwartende Verkehrsaufkommen ist im Wesentlichen durch Pkw-Verkehr geprägt, der in Bezug auf Platzbedarf, Fahrtradien etc. als völlig unkritisch erachtet wird. Zudem dürfte die Verkehrsmenge von Kunden- und Mitarbeiterverkehr gegenüber der bisherigen Nutzung nur geringfügig zunehmen. Das Lkw-Aufkommen der Handelsnutzung liegt unter dem bei einer allgemeinen gewerblichen Nutzung mit entsprechender Betriebsgröße zu erwartenden Schwerverkehrsaufkommen. Die geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche von aktuell ca. 1.000 m² auf künftig 1.200 m² erzeugt auch keine wesentlichen zusätzlichen Lieferverkehre. Nachteile für umliegende Betriebe oder den allgemeinen Verkehrsablauf auf Stadtstraßen und klassifizierten Straßen sind daher aufgrund der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

I.1.7 Baugrund, Erdbebengefährdung sowie Grundwasser- und Bodenschutz

Im Plangebiet sind der Stadt Bürstadt mit der genehmigten Neuplanung des Lebensmitteldiscounters Lidl im Sondergebiet keine weiteren Absichten bezüglich Nutzungsänderungen bekannt.

Eingriffe in den Boden sind bei der vorgesehenen Gebäude- und Parkplatzerweiterung zwar unvermeidbar, aber aufgrund der bereits gegebenen baurechtlichen Situation durch die bisherige Beplanung als Gewerbegebiet, die bestehenden baulichen Anlagen der Einzelhandelsnutzung sowie hinsichtlich der sinnvollen Nachverdichtung am bestehenden Standort insgesamt als verhältnismäßig zu beurteilen. Der Lebensmittelmarkt wird nicht unterkellert, sodass sich die Eingriffe in den Untergrund auf die erforderliche Gründung beschränken.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bürstadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Erdbebenzonen und geologische Untergrundklassen für Hessen) verwiesen (http://www.hlnug.de/themen/geologie/erdbeben/erdbebengefaehrdung.html).

Der Stadt Bürstadt liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor. Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich ebenfalls keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. In diesem Fall ist darüber hinaus ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Bei bauaufsichtlichen Verfahren, die Altflächen (Altstandorte,

Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes werden darüber hinaus noch folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.
- Es wird auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße hingewiesen.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

I.1.8 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

I.1.8.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den vorhandenen Bestand in den Straßen des Plangebietes. Ein Erweiterungs- oder Sanierungsbedarf an den Bestandsleitungen ist gegenwärtig nicht bekannt. Das geplante Vorhaben innerhalb des Sondergebietes ist an das dortige Versorgungsnetz anzuschließen. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Lebensmitteldiscounter ist durch die geplante Neuplanung des Discounters mit einem gleichbleibenden bzw. nur unwesentlich ansteigenden Trinkwasserverbrauch zu rechnen. Es ist durch das bestehende Leitungsnetz der Stadt Bürstadt abgedeckt.

Die Planung für ein Bestandsgebiet löst somit keinen über die Bestandsnutzung hinausgehenden Wasserbedarf aus. Die Stadt Bürstadt hat im Übrigen keine Wassereigenversorgung, sondern wird beliefert. Die Förderrechte und tatsächlichen Wasserentnahmen sind dem Regierungspräsidium Darmstadt bekannt und liegen dort gemäß den Jahresmeldungen der Wasserversorgungsbetriebe vor.

Der Aspekt des schonenden Umgangs mit Trinkwasser ist durch die einschlägige Gesetzgebung sowie durch Regelwerke und Verordnungen bereits umfassend bestimmt. Ein ergänzender Festsetzungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes wird nicht gesehen. Allerdings wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Insgesamt ergeben sich aus Sicht der Stadt Bürstadt keine planerisch zu bewältigenden Konflikte.

I.1.8.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Auf die Beachtung der Vorgaben der Trinkwasserverordnung bei der Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

I.1.8.3 Abwasser

Die anfallende Menge an Abwasser (Schmutzwasser) wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Discounters Lidl durch die jeweils geplante Neuplanung analog zum Trinkwasserbedarf gleichbleiben bzw. nur unwesentlich ansteigen. Die Abwasserentsorgung wird über die kommunalen Abwasseranlagen gewährleistet. Die Marktneuplanung wird erneut an das Abwassernetz angeschlossen.

I.1.8.4 Löschwasserversorgung und Rettungswege

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Planbereich eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h (1.600 l/min) bei mind. 1,5 bar Fließdruck sowie tragfähige Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sicherzustellen sind. Hinsichtlich der Ausführungen der Erschließung und Objektplanung ergibt sich nach Angaben des vorsorgenden Brandschutzes des Landkreises zudem ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB. Diese stellt erweiterte Anforderungen gegenüber der DIN 14090.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat das zuständige Wasserversorgungsunternehmen „ENERGIERIED“ bereits darauf hingewiesen, dass die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³ für das Plangebiet aus mindestens zwei Hydranten bereitgestellt werden kann, womit die Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Belange des Brandschutzes sind im Übrigen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen bzw. mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

I.1.8.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung verlaufen keine oberirdischen Gewässer.

I.1.8.6 Bodenversiegelung, Grundwasserneubildung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wesentlich erhöht, da die entsprechend baulich nutzbare Fläche auch bislang durch Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätze etc. im Rahmen der Gewerbegebietsfestsetzung (GE) versiegelt werden konnte bzw. bereits versiegelt ist. Die zulässige Grundflächenzahl ist bislang im GE mit 0,8 festgesetzt. Hier erfolgt mit der neuen Festsetzung einer GRZ von 0,6 im Sondergebiet eine gewisse Reduzierung, die allerdings durch die Möglichkeit der Überschreitung dieses festgesetzten Wertes durch Stellplätze,

Nebenanlagen etc. bis zu einem Wert von 0,9 wieder kompensiert wird. Bislang war im Gewerbegebiet keine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 zugelassen.

Eine deutliche Minderung des abzuleitenden Niederschlagwasseranfalls ergibt sich aus der durch die Stadtverordnetenversammlung zur erneuten Entwurfsplanung beschlossenen Dachbegrünung auf mindestens 45 % der Dachfläche. Begrünte Dächer speichern anfallendes Niederschlagswasser und geben dies über die Bepflanzung und Verdunstung teilweise wieder in die Luft ab. Hierdurch entstehen positive Effekte für das innerstädtische Klima, die sich vor allem auch aus der Reduzierung der Flächenerwärmung durch die Begrünung ergeben. Die nicht auf dem Gründach gespeicherte Niederschlagswassermenge kommt zumindest mit deutlicher Verzögerung gegenüber einem herkömmlichen Dach in der Abwasseranlage an und trägt somit zu einem weiteren Entlastungseffekt bei. Die Planung des Sondergebiets wirkt sich somit trotz einer vergrößerten Gebäudegrundfläche und der zusätzlichen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,9 dennoch positiv auf die Belange der Niederschlagswasserableitung und die Belastung des Kanalsystems aus.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung und damit zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses, wird auch weiterhin (wie auch im bislang geltenden Bebauungsplan) festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien). Diese Festsetzung gilt jedoch ausdrücklich nur für Pkw-Stellplätze. Flächen, die einer stärkeren Verkehrsbelastung oder höheren Anforderungen unterliegen (z.B. öffentliche Verkehrsflächen, Fahrgassen innerhalb der Stellplatzflächen, Andienungsbereiche etc.) sind hiervon ausgenommen und können wasserdicht mit entsprechend tragfähigem Unterbau ausgebildet werden.

Aufgrund der Empfehlung, Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und dieses als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen, kann sich das Vorhaben gegenüber dem seitherigen planungsrechtlichen Zustand ggf. positiv auf die Grundwasserneubildung auswirken. Im Hinblick auf die Herstellung von Zisternen ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten, sofern sie in einem Bereich eingebaut werden, der Grundwasserschwankungen unterliegt.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass bei der Versickerung von Niederschlagswasser Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden sollten. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird zudem hingewiesen.

Für das Plangebiet ist gemäß Hinweisen der Unteren Wasserbehörde ein Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen von 88,5 müNN anzunehmen. Herangezogen wurden hier die Messdaten der Landesgrundwassermessstellen 13479, 13484, 13470 und 13488.

I.1.8.7 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) (siehe Abbildung 7). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins bei Lampertheim in einer Entfernung von über 2 km im Südwesten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) jedoch innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche und HQ_{100} 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. 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 - 13) (siehe Abbildung 8), die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt wird, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) oder des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ_{100}) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Wasserstände von bis zu 200 cm möglich. 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 unter der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; 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 für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Diese Überschwemmungsgefährdung gilt gleichermaßen fast für das gesamte Stadtgebiet Bürstadts. Aufgrund dieser besonderen Situation kann es in bauaufsichtlichen Verfahren ggf. zu Auflagen und Genehmigungseinschränkungen kommen.

Weiterhin liegt der Planbereich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete (siehe Abbildung 10). Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III) des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms (WSG-ID 431-055) beginnt in einer Entfernung von ca. 1,1 km östlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind. Bei einer in Richtung des Rheins nach Nordwesten gerichteten Grundwasserströmung liegt das Vorhaben zudem im Abstrombereich des Wasserschutzgebietes, so dass jegliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.8.8 Grundwasserstand und Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich 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.

Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 87,5 Meter über Normalnull (müNN) liegt.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 2-4 m angegeben. Demzufolge 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. Den Bauherren bzw. deren Architekten wird daher empfohlen, sich über die geplante Grundwasseraufspiegelung zu informieren und im Rahmen der Objektplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen.

Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Weitergehende Untersuchungen und Festsetzungen erscheinen aufgrund bereits bestehender Bebauung nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

I.1.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und auch keine Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG bekannt.

Es wird 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 zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.10 Immissionsschutz

Durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie durch die Be- und Entladevorgänge und technische Geräte (Klimageräte) im Bereich der neu geplanten Lebensmitteldiscounternutzung im Sondergebiet werden Lärmemissionen erzeugt. Durch die Lage in einem Gewerbegebiet sind diese Emissionen aber gebietstypisch und erstrecken sich in einem üblichen Rahmen und durch die Nutzung als Lebensmittelmarkt, welche keine sonderlichen Ansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes stellt, ist nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Verkehrslärm klassifizierter Straßen auszugehen. Nachdem der Lebensmitteldiscounter bereits vorhanden ist und entstehen keine weiteren wesentlichen planungsbedingten Lärmemissionen. Auch die im Bebauungsplan „Die Lächner“ festgesetzte benachbarte Mischgebietsfläche entspricht dem Trennungsgrundsatz in § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), so dass hier auf Ebene des Bauleitplanverfahrens keine weitergehenden Gutachten oder spezielle Festsetzungen erforderlich erscheinen.

Da sich an den Nutzungen außerhalb des Sondergebietes gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ nichts ändert, sind Belange des Immissionsschutzes durch die Planung nicht wesentlich berührt. Immissionsschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist auch ohne Immissionsschutz-Festsetzungen vollzugsfähig.

Immissionsbegrenzungen ergeben sich unmittelbar aus den Vorgaben des BImSchG und sind in den bauaufsichtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

I.1.11 Klimaschutz und Energiewende

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Stadt Bürstadt geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Erweiterung bzw. Neuplanung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So erfolgte die letzte Änderung der EnEV erst im Oktober 2015. Diese wurde nur wenige Jahre später bereits wieder durch das aktuell geltende Gebäudeenergiegesetzt (GEG 2020) abgelöst. Da die Energiegesetzgebung des Bundes auch künftig weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich bis zur Realisierung der geplanten Neuplanung erneut Änderungen ergeben haben, die für das Vorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die Energiegesetzgebung somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig. Durch die Energiegesetzgebung (derzeit GEG 2020) in der zum Zeitpunkt der baulichen Erweiterung gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Zur zweiten Entwurfsplanung hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, eine Begrünung von mindestens 45 % der Dachfläche festzusetzen. Zudem wurde auch beschlossen, dass mind. 45% der Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage zu belegen ist. Damit wird die Einzelhandelsnutzung künftig einen wesentlichen Beitrag zur Erzeugung regenerativer Energie leisten und mit dem begrünten Dachteil eine Reduzierung der Flächenerwärmung und zudem durch Verdunstungseffekte weitere positive Auswirkungen auf das innerstädtische Klima haben.

Um eine weitere ökologische Aufwertung des Plangebietes anzuregen, wird empfohlen, große Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Darüber hinaus werden die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit entsprechender Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie empfohlen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist jedoch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen sind.

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

I.1.12 Artenschutz

Auch im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung können Belange des Artenschutzes gegen die Planung stehen oder zumindest eine besondere Berücksichtigung erfordern, insbesondere bei der Rodung von Gehölzen.

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG durch einen Fachgutachter durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage) werden seitens des Gutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten als Gesamtübersicht aufgeführt. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan dementsprechend verbindlich festgesetzt. Die aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Bebauungsplan nachfolgend erläutert. Ergänzend wird hierbei auf die Herleitung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen.

Alle in den Festsetzungen genannten Hilfsgeräte sind dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Entsprechend sind regelmäßige Kontrollen, Reinigung und ggf. eine Erneuerung der Hilfsgeräte notwendig.

I.1.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 01 *Beschränkung der Rodungszeit für den Höhlenbaum: Die Rodung des Höhlenbaumes muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) zu überprüfen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Im Nachweisfall ist an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

V 02 *Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29 Februar – erfolgen. Dies gilt auch für die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgesetzt. Die Rodung von Gehölzen muss daher außerhalb der Brutzeit erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

V 03 *Gehölzschutz: Die an das benötigte Baufeld angrenzenden Gehölzbestände sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.Ä.) zu schützen. Die notwendigen Maßnahmen (Bauzaun o.Ä.) sind dabei im unmittelbaren Grenzbereich des formalen Geltungsbereiches zu realisieren.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Gehölzschutz ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gehölzen und gehölzbrütenden Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Maßnahme ist innerhalb des Vorhabengebietes, in den Bereichen der Gehölzbestände am südlichen Rand des Plangebietes umzusetzen, sodass die angrenzenden Gehölzbestände bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung und Inanspruchnahme geschützt werden. Auf die Beachtung der DIN 18920 wird zudem hingewiesen.

V 04 *Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.* Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Baufeldfreimachung für die Durchführung das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgesetzt. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

V 05 *Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten: Der im Plangebiet vorhandene Bestandsgebäude-Komplex wird als Bruthabitat von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Alle perspektivisch anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.*

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Begrenzung von Gebäudearbeiten ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl sind daher außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar durchzuführen. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudebrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes, damit unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen auch während der Brutzeit Gebäudearbeiten zugelassen werden können.

I.1.12.2 CEF-Maßnahmen[1]

C 01 *Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Quartierbaumes sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld des Plangebietes zu installieren; vorzusehen sind ein Flachkasten Typ 1FF und eine Fledermaushöhle 2FN oder 3FN; die Umsetzung der Maßnahme ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen; die Umsetzung der Maßnahme und die Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Installation von Fledermauskästen wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgesetzt. Die Hilfsgeräte sind auf dem jeweiligen Baugrundstück / Eingriffsgrundstück anzubringen. Die gutachterliche Forderung der Anbringung „im funktionalen Umfeld“ ist fachlich begründet, jedoch auf Ebene der Bebauungsplanfestsetzungen zu unbestimmt, weshalb die Maßnahmen auf dem Baugrundstück selbst festgesetzt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person, d.h. die Anbringung der Hilfsgeräte, ist den Eingriffen voranzustellen. Eine konkrete Standortfestlegung und Sicherung der Umsetzung hat durch eine fachlich qualifizierte Person im Zuge der bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.

I.1.12.3 FCS-Maßnahmen[2], Kompensationsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine FCS-Maßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

I.1.12.4 Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen

S 01 *Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum unverzüglichen Verschließen von (Probe-)Bohrlöchern ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz genannter Tierarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

S 02 *Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung ist zur fachgerechten Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen notwendig und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

Schutz von Insekten: Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die

[1] CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern

[2] FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Lampen sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen und nicht nach oben strahlen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Minimierung von Lockeffekten seitens des Gutachters nicht formuliert worden, dennoch ist sie seit einigen Jahren planerischer Standard und als Artenhilfsmaßnahme sinnvoll und wird daher in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Damit sollen im Rahmen des Bebauungsplanvollzuges entsprechende Leuchtmittel zur Reduzierung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna geschaffen werden. Die Farbtemperatur von 3000 Kelvin ist aktueller Stand der Technik und durch die zuständigen Versorgungsunternehmen problemlos technisch zu realisieren. Bei einer weiteren Reduzierung der Farbtemperatur würde der Energieverbrauch der Leuchten weiter steigen, weshalb die festgesetzte Farbtemperatur als angemessener Kompromiss aus Insektenschutz und Energieeinsparung erachtet wird. Hier ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass in der näheren Umgebung künstliche Lichtquellen mit höheren Farbtemperaturen bestehen, die zu entsprechenden Lockeffekten führen, so dass diese auf dem Vorhabengrundstück eine untergeordnete Rolle spielen dürften.

I.1.12.5 Empfohlene Maßnahmen

E 01 *Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, wird empfohlen, bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Kleinsäugern (z.B. Igel) und damit für den Schutz der lokalen Kleinsäugerfauna sinnvoll und wird daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Mit dieser Maßnahme sollen die bisherigen Austauschmöglichkeiten auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben. Die Zaunmaßnahme ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die späteren Bauherren zu erwarten sind.

E 02 *Quartierschaffung für Fledermäuse: Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte bereits an den Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen – zumindest in kleineren Teilbereichen der Fassaden – oder der Einbau entsprechend konzipierter Quartiersteine.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie als Artenhilfsmaßnahme sinnvoll und wird daher in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgesetzt. Damit sollen im Rahmen des Bebauungsplanvollzuges entsprechende Habitatstrukturen zur Unterstützung von Fledermäusen geschaffen werden.

E 03 *Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Unterstützung und für den allgemeinen Schutz von Flora und Fauna sinnvoll und wird daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB berücksichtigt. Mit dieser Maßnahme soll die

bisherige Artenvielfalt auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben.

I.1.13 Einzelhandel

In § 11 Abs. 3 BauNVO wird darauf verwiesen, dass 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, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. In der BauNVO ist damit die Geschossfläche für die Großflächigkeit maßgebend. Die Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind hingegen insbesondere vom Umsatz abhängig, und dieser wiederum ist eng mit der Größe der Verkaufsfläche verbunden. In der Praxis wird daher die Größe der Verkaufsfläche zur Beurteilung der Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben herangezogen. Das Verhältnis von Verkaufsfläche und Großflächigkeit ist Gegenstand des Urteiles des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 24.11.2005. Großflächigkeit beginnt danach bei mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Inhaltlich wird die Verkaufsfläche als der gesamte Teil der Geschäftsfläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist, einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Windfang, etc.

Für die geplante bestandsorientierte Erweiterung bzw. Neuplanung der Verkaufsfläche von bisher ca. 1.000 m² auf rund 1.200 m² wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt (siehe Anlagen zur Begründung), mit der die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens u.a. auf den zentralen Versorgungsbereich Bürstadts, aber auch der Nachbarkommunen untersucht und bewertet wurde. Im Rahmen der Untersuchung wird die Verträglichkeit des jeweiligen Vorhabens seitens des Gutachterbüros festgestellt.

Mit der Neuplanung und einhergehenden Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters Lidl um 200 m² Verkaufsfläche soll nach Angaben des Betreibers keine Sortimentserweiterung einhergehen, da alle Filialen des Unternehmens Lidl insbesondere auch im Bereich der wöchentlich beworbenen Sonderverkaufsware das gleiche Sortiment führen. Das künftige Sortiment des Filialisten entspricht somit auch nach der Neuplanung dem typischen und bislang bereits am Standort angebotenen Sortiment von Lidl. Die zukünftige Umsatzerwartung für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes soll bei rund 7,3 Mio. € (brutto) liegen.

Zusätzlich werden auf Anregung des Landkreises Bergstraße und des Regierungspräsidiums Darmstadt vertragliche Begrenzungen einzelner Sortimente in einem städtebaulichen Vertrag bestimmt. Zum Schutz der Innenstadt werden entsprechend der Empfehlung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) die zentrenrelevanten Randsortimente Papier- und Schreibwaren/Schulbedarf sowie Zeitschriften auf jeweils maximal 20 m² Verkaufsfläche vertraglich begrenzt. Eine weitergehende Begrenzung der Aktionswaren ist nicht erforderlich, da sie im Rahmen der Haupt- und Randsortimente enthalten sind (siehe Anlage 1.1 und 1.2). Der städtebauliche Vertrag wird zwischen der Stadt Bürstadt und der Firma Lidl vereinbart und ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Die vertragliche Sicherung hat den Vorteil, dass der Betreiber und die Stadt einvernehmliche Änderungen z.B. auf Grundlage fortgeschriebener Einzelhandelskonzepte vornehmen können. Denn eine planungsrechtliche Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf bestimmte Verkaufsflächenanteile und deren Verortung in den Bauvorlagen wäre in der Umsetzung aufgrund teilweise wöchentlich wechselnder Angebote und Angebotspräsentationen nicht zu kontrollieren.

Das Einzugsgebiet des Discounters beschränkt sich laut Gutachterbüro insbesondere aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Umland auf das gesamte Bürstädter Stadtgebiet aus. Im gesamten Einzugsgebiet ist nach Angaben des Gutachters ein Kaufkraftpotenzial von ca. 36,8 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden. Hierbei geht der Gutachter von einer Einwohnerzahl Bürstadts aus dem Jahr 2018 von 16.400 Einwohnern aus. Tatsächlich weist Bürstadt nach eigenen Daten (Stand 31.12.2019) ca. 17.100 Einwohner auf und dürfte somit über

eine größere Kaufkraft verfügen. Durch die aktuellen Wohnbauentwicklungen in Bürstadt (Sonneneck) und Bobstadt (Langgewann) wird die Einwohneranzahl und damit auch das Kaufkraftpotential kurzfristig weiter ansteigen.

Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens bezüglich der Prüfkriterien des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Baugesetzbuches ergab gemäß dem Gutachterbüro, dass das Vorhaben sämtliche Vorgaben der hessischen Landes- und Regionalplanung zur allgemeinen Genehmigungsfähigkeit sowie der räumlichen Zuordnung von Einzelhandelsgroßvorhaben einhält:

- Das Zentralitätsgebot ist für das Vorhaben eingehalten, da Bürstadt als Mittelzentrum ausgewiesen ist.
- Da etwa 85 % der Umsätze des neu geplanten Discounters auf Kunden aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bürstadts entfallen werden und im Rahmen der geplanten Neubebauung von keiner Ausweitung des Einzugsgebietes auszugehen ist, entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot.
- Weiter ist sowohl das siedlungsstrukturelle als auch das städtebauliche Integrationsgebot erfüllt. Es sind keine veränderten Beurteilungsgrundlagen gegenüber der Ist-Situation festzustellen. Der Standort übernimmt bereits gegenwärtig eine Nahversorgungsfunktion und es besteht sowohl eine fußläufige Anbindung an bestehende Wohngebiete als auch an den ÖPNV.
- Ferner werden die Beeinträchtigungsverbote gegenüber der Bürstädter Innenstadt, weiterer Nahversorgungsstandorte innerhalb von Bürstadt sowie anderer zentraler Versorgungsbereiche weiterer Kommunen gemäß der Gutachten eingehalten.

Zusammenfassend ergab die Auswirkungsanalyse, dass die vorgesehene Neuplanung mit einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes Lidl keine Beeinträchtigung in städtebaulich relevanter Größenordnung auslöst. Die durch das Vorhaben ausgelösten möglichen Umsatzverteilungseffekte liegen demnach an allen untersuchten Standorten unterhalb städtebaulich relevanter Schwellenwerte. Somit können Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen ausgeschlossen werden. Bei der Neuplanung des Lebensmitteldiscounters ist von einer Stabilisierung und nachhaltigen Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion des Standorts, insbesondere für die fußläufig zu erreichenden Wohngebiete auszugehen.

Nachdem im Beteiligungsverfahren eine detailliertere Überprüfung von Gefährdungen bestehender Einzelhandelsgeschäfte in der Kernlage Bürstadt gefordert wurde, wurde durch den Gutachter nochmals eine ergänzende Erfassung des innerörtlichen Einzelhandelsbestands vorgenommen und der behördlichen Anregung dahingehend gefolgt, dass die als ggf. kritisch zu beurteilenden Sortimente Zeitschriften und Schreibwaren in einem städtebaulichen Vertrag auf eine Verkaufsfläche von maximal je 20 m² begrenzt werden. Hierdurch können wesentliche nachteilige Auswirkungen auf bestehende innerörtliche Anbieter ausgeschlossen werden. Letztlich besteht bislang keine entsprechende Flächeneinschränkung, so dass die innerstädtischen Anbieter durch die neue Planung sogar besser berücksichtigt werden können, als dies nach dem bisherigen Planstand selbst bei insgesamt kleinerer Gesamtverkaufsfläche der Fall war.

I.1.14 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung des Plangebietes hinsichtlich möglicher Kampfmittelreste bislang nicht stattgefunden hat und bei Baumaßnahmen daher entsprechende Vorsicht geboten ist.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes aufgrund aussagefähiger Luftbilder kein begründeter Verdacht festgestellt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Aufgrund der weitestgehend vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung, wird kein weitergehender Bedarf für Festsetzungen oder örtliche Bodenerkundungen gesehen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die mit vorliegender Planung geänderten, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der zeichnerisch entsprechend festgesetzte Teil des Geltungsbereiches wird gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandelsmarkt“ festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhandelsmarkt der Art „Lebensmittelmarkt“. Im üblichen Rahmen städtebaulicher Festsetzungen wird die Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 1.200 m² begrenzt, wobei ergänzend festgesetzt ist, dass ein Flächenanteil von maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche für die üblichen Rand- und Nebensortimente aus dem Bereich der Nicht-Lebensmittel (Non-Food) genutzt werden darf. Hiermit wird der städtebauliche Rahmen für den Lidl-Markt mit der geplanten Neuplanung bestimmt.

Andere Nutzungen als die textlich zugelassenen Nutzungen sind unzulässig, wodurch die im Sondergebiet zugelassenen Nutzungen abschließend und hinreichend genau bestimmt sind.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet wird auf 10,0 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Straße „Die Lächner“ in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgesetzt. Die Festsetzung auf 10,0 m ist ausreichend, um auch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung innerhalb der maximal zulässigen Höhe zu errichten. Das künftige Gebäude wird somit niedriger sein als die bestehenden Gebäude der näheren Umgebung und auch niedriger als die bislang im Plangebiet zugelassene Gebäudehöhe gemäß dem bislang geltenden Bebauungsplan. und sich somit am südwestlichen Ortsrand positiv auf das Ortsbild im Übergangsbereich zur freien Landschaft auswirken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Hier wird mit einer GRZ von 0,6 und einer zulässigen Überschreitung um 50 % durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) dem Stellplatzbedarf der Sondergebietsnutzung Rechnung getragen. Hiermit wird eine höhere Ausnutzung von bereits beplanten und überwiegend seit Jahren genutzten Flächen im Innenbereich bevorzugt, um alternative Neuplanungen im Außenbereich zu vermeiden. Eine Kompensation der Überschreitung der Kappungsgrenze (0,8) um einen Wert von 0,1 wird durch die Festsetzung von versickerungsaktiven Stellplatzoberflächen sowie die festgesetzte anteilige Dachbegrünung erreicht. Da der Discounter in der typischen eingeschossigen Bauweise errichtet ist und auch so entsprechend neu errichtet werden soll, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ebenfalls 0,6 festgesetzt. Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind nur die Flächen von Vollgeschossen anzurechnen, weshalb die Geschossflächenzahl bei nur einem Geschoss ohnehin nicht über das Maß der Grundflächenzahl hinausgehen kann.

Des Landschafts- und Ortsbildes wegen darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen zur Herstellung einer Werbeanlage (Werbepylon) im Sondergebiet auf einer Fläche von 25 m² um maximal 5 m überschritten werden. Damit bleibt auch die Höhe entsprechender Werbeanlagen im Bereich der aktuell im Umfeld bestehenden bzw. nach bisherigem Bebauungsplan zugelassenen Gebäudehöhen.

I.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise darf auch an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, damit insbesondere eine adäquate Bebauung und Andienung für das Vorhaben ermöglicht werden kann und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer optimierten Grundstücksnutzung Rechnung getragen werden kann. Hier wurde im Rahmen des Ankaufs eines Grundstücksstreifens aus dem südlich benachbarten Grundstück vereinbart, dass dort bis an die neue Grenze heran gebaut werden darf. Die Abstandsflächen des Lebensmittelmarktes und des benachbarten Gebäudes der Natursteinfirma überlagern sich nicht. Die Abstandsflächen sind gegenseitig per Baulast zu sichern.

Die Lage und Ausrichtung des neu geplanten Discountermarkts-Lidl auf der Grundstücksfläche und die Andienung für den Lieferverkehr wurde zur Sicherstellung ausreichender Stellplatzflächen sowie um den Lieferverkehr direkt über den „Weidenweg“ zu erschließen nochmals in der Konzeptplanung des Betreibers angepasst. Hierdurch kann eine Sicherheitsgefährdung für die Kundschaft durch Rangierverkehre der Anlieferung weitgehend ausgeschlossen werden, da die Anlieferung nicht mehr über die Parkplatzfläche erfolgen soll. Das neu geplante Gebäude wurde im Rahmen der überarbeiteten Planung unter Einbeziehung des zusätzlichen Geländestreifens aus der benachbarten Gewerbefläche optimiert und kann hierdurch vollständig aus der Bauverbotszone der Bundesstraße herausgehalten werden. Dadurch wird allerdings der straßenrechtlich einzuhaltende Abstand von 20 m an der Lampertheimer Straße (Bundesstraße) durch Ausweisung von Stellplätzen nicht mehr durchgehend eingehalten, wobei auch im heutigen Bestand dieser Abstand durch Stellplätze bereits unterschritten wird. Die Zustimmung hierzu wurde seitens Hessen Mobil in Aussicht gestellt, soweit nur Stellplätze die als „nicht notwendig“ über den satzungsgemäßen Stellplatzbedarf hinausgehen in diesem Planungsbereich vorgesehen sind. Dieser satzungsgemäß herzustellende Stellplatzbedarf wird innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der Bauverbotszone gewährleistet.

Im bislang und für die Grundstücke „Marmor Ohl“ auch weiterhin geltenden Bebauungsplan wurde keine Bauweise festgesetzt. Das Baufenster des Gewerbegrundstücks geht bis an die Nachbargrenze Lidl heran (bzw. im bisherigen B-Plan darüber hinaus auch als zusammenhängendes grundstücksübergreifendes Baufenster bis auf das Lidl-Grundstück), so dass bei eventuellen künftigen Veränderungen im Bereich Marmor Ohl auch an die Grenzwand des Lidl-Marktes angebaut werden könnte. Hier hat die Bauaufsichtsbehörde weitreichende Ermessensspielräume für die Zulassung einer Grenzbebauung auf dem Gelände Marmor-Ohl aber aufgrund der freigestellten Bauweise auch die Möglichkeit, Gebäude mit Grenzabstand zuzulassen. Der Nachbar wird somit in seiner Baufreiheit im Rahmen des bisher geltenden Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Die auf dem Nachbargrundstück bestehende Lager- und Produktionshalle hat keine besonderen Anforderungen an deren Belichtung oder Belüftung.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m, kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Diese Festsetzung wird unverändert aus der bisher geltenden Bauleitplanung übernommen, um bereits bestehende, im Sinne einer flexibleren Objektplanung getroffene Ausnahmeregelungen nicht unnötig zu beschneiden. Erforderliche Grenzabstände nach Hessischer Bauordnung sind davon unberührt einzuhalten, sodass diese Ausnahmeregelung keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennen lässt.

Werbeanlagen sind in der Sondergebietsfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig und müssen auf allen Grundstücken (auch in den Gewerbeflächen) einen Abstand zum Fahrbahnrand der B 44 von mindestens 40 m (Baubeschränkungszone nach FStrG) aufweisen, um Blendwirkung und Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden.

Es wird zur eindeutigen Bestimmtheit festgesetzt, dass Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen) sowie Stellplätze mit ihren Einfahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig sind.

Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich an der Straße „Weidenweg“ zulässig, um den Verkehrsfluss und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich der Bundesstraße sowie der Hauptzufahrt in das Gewerbegebiet „Die Lächner“ nicht weiter einzuschränken.

I.2.3 Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der bereits durch die bisherige Bauleitplanung zulässige Nutzung als Gewerbegebiet sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die festgesetzte Dachbegrünung wird sich diesbezüglich sogar positiv auswirken.

Mit der Bebauungsplanänderung werden - unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel 1.1.7) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel 1.1.12) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Zur Durchgrünung des Plangebietes wird eine zwingende Dachbegrünung und zur Nutzung regenerativer Energieformen die Photovoltaiknutzung festgesetzt. Die Photovoltaiknutzung ist bei einem Satteldach vor allem auf der Südseite der Dachfläche sinnvoll. Beide Festsetzungen, sowohl der Dachbegrünung wie auch der Photovoltaiknutzung führen zu einem deutlich höheren statischen Aufwand und somit auch zu zusätzlichen Baukosten. Nachdem die Markterweiterung gegenüber dem Bestandsgebäude nur ca. 20% betragen wird, erscheint die Festsetzung von Teilflächen für die Photovoltaik und Dachbegrünung auch in Abwägung zu den wirtschaftlichen Belangen angemessen. Hier ist angedacht, die PV-Anlage auf der Südseite des Daches herzustellen und die Dachbegrünung auf dessen Nordseite. Weil zudem auch technische Einrichtungen auf der Dachfläche unterzubringen sein werden (Klimageräte, Rauchwärmeabzüge etc.) wird der nachzuweisende Flächenanteil für die Photovoltaik und die Dachbegrünung auf jeweils 45 % der Gesamtdachfläche festgesetzt. Seitens des Vorhabenträgers kann selbstverständlich auch ein größerer Dachflächenanteil entsprechend begrünt oder zur Energiegewinnung genutzt werden. Eine Überlagerung der begrünten Dachfläche durch Photovoltaikelemente ist bereits als technisch machbar nachgewiesen und könnte somit ebenfalls realisiert werden.
- Um die Durchgrünung des „Sonstigen Sondergebietes“ zu gewährleisten und auch um die Flächenerwärmung durch Verschattung zu minimieren, ist je 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe oder Grünfläche von ca. 4 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind innerhalb der Stellplatzfläche geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Die Bäume im unmittelbaren Bereich von Stellplatzflächen (Abstand zu Stellplätzen kleiner 1,0 m) sind zudem durch einen geeigneten Anfahrschutz (z.B. Hochbordsteine, Baumschutzbügel) vor Beschädigungen zu schützen. Bei Bepflanzung der Fläche in der Nähe der Fahrbahn ist das erforderliche Lichtraumprofil gemäß RASt 06 freizuhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bestandsbäume, die dauerhaft erhalten werden, sind auf die geforderte Baumanzahl anzurechnen.
- Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Zur Erleichterung für Bauherren und Architekten wird

in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig wird.

- Um weitere „Grün-Akzente“ zu setzen, bzw. die bauliche Nutzung ökologisch weiter aufzuwerten wird empfohlen, große Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen.

I.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sowie sonstige zu beachtende Regelungen, Hinweise und Empfehlungen

Aus Gründen des Stadt- und Straßenbildes werden einige wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zu Einfriedungen auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

Zur Beibehaltung des Gebietscharakters sind ausschließlich matte, nicht spiegelnde Dachmaterialien sowie begrünte Dächer zulässig. Dachaufbauten sind wie bisher ebenfalls zulässig, wobei ausdrücklich auch Solaranlagen benannt werden, um deren ökologischen Nutzen hervorzuheben.

Für Einfriedungen sind ausschließlich Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, da diese als ortstypisch zu beurteilen sind. Darüber hinaus werden aber auch Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern zugelassen, um hiermit weitere Begrünungsmaßnahmen zu ermöglichen. Einfriedungen im Plangebiet sollen - mit Ausnahme von „grünen Einfriedungen“ in Form von Hecken - offen gestaltet sein, weshalb z.B. auch keine Mauern zulässig sind. Aufgrund der ungeklärten rechtlichen Einordnung von Einfriedungen mit Gabionenelementen wird klargestellt, dass auch Gabionenelemente als „mauerartige Einfriedung“ nicht zulässig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen. Zudem ist auch die Berücksichtigung der textlich festgesetzten Artenschutzmaßnahmen darzustellen (Art, Umfang und Lage).

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Bei mehr als drei Stellplätze entlang einer Nachbargrenze ist eine Baulast einzutragen, bzw. die nachbarliche Zustimmung im bauaufsichtlichen Verfahren einzuholen. Es handelt sich in diesem Fall um eine genehmigungsbedürftige Abweichung von den Regelungen des § 6 Abs. 10 HBO.

I.3 Vorprüfung des Einzelfalls (Verkaufsfläche)

Als Voraussetzung zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB hat der Gesetzgeber bestimmt, dass mit der Planung keine Vorhaben begründet werden dürfen, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Das UVPG legt für großflächige Einzelhandelsvorhaben entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Anlage 1, Ziffer 18.8 fest, dass bei Bauleitplanverfahren eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist. Die allgemeine Vorprüfung erfolgt gemäß Anlage 2 zum UVPG entsprechend nachfolgender Kriterien.

Ein Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird als Ergebnis der Vorprüfung insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung nicht festgestellt.

I.3.1 Merkmale des Vorhabens

Das Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes Bürstadts auf bereits als Gewerbegebiet beplanten Flächen. Der Standort wird bereits als Lebensmitteldiscounter genutzt. Die Größe des geplanten Vorhabens (Objektplanung des Projektentwicklers) liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 5.000 m² Geschossfläche, ab dem eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei Vorhaben im Außenbereich zwingend erforderlich wäre. In Bezug auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft ergeben sich insbesondere unter Würdigung der Vornutzung keine Hinweise, die auf wesentliche Umweltauswirkungen schließen lassen.

Die Abfallerzeugung des Vorhabens bewegt sich im üblichen Rahmen. Die Vorgaben für die stoffliche Verwertung von Abfällen werden durch den Marktbetreiber berücksichtigt.

Umweltverschmutzungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Planungsbedingte Veränderungen in Bezug auf die Lärmemissionen des Vorhabens werden gegenüber den Emissionen im aktuellen baulichen Bestand als unwesentlich erachtet. Belästigungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Ein besonderes Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, besteht nicht. Es werden im Wesentlichen Lebensmittel angeliefert und verkauft. Die gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften am Arbeitsplatz werden beachtet.

I.3.2 Standort des Vorhabens

Der Planbereich des Sondergebietes im Rahmen des Bebauungsplans und damit der geplante Standort für die Neuerrichtung des Lebensmittediscounters befindet sich im südwestlichen Bereich der Stadt Bürstadt auf einem Areal zwischen dem Weidenweg im Norden, der Bundesstraße 44 im Westen sowie im Süden und der Straße „Die Lächner“ im Osten. Der Weidenweg dient für das Vorhaben auch als Erschließungsstraße.

Im Gewerbegebiet „Die Lächner“ sind überwiegend Handwerksbetriebe, Bauunternehmen, Kfz-Betriebe und eine Tankstelle, vereinzelt mit betriebszugeordneten Wohnungen vorzufinden. Außer Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben sowie einem Geschäft für Angelsportbedarf und einem Lebensmittelvollsortimenter nördlich des Weidenweges gibt es hier derzeit keine Einzelhandelsnutzung.

Die ökologische Empfindlichkeit des Plangebietes und dessen Umgebung wird aufgrund der Innerortslage und Lage an der Bundesstraße 44 als vergleichsweise gering bewertet. Wesentliche Auswirkungen auf umliegende Siedlungsflächen werden nicht erwartet. Naherholungsflächen, Forstflächen und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind von der Planänderung nicht betroffen.

Die Belange von Grundwasser und Boden werden nicht stärker als bisher beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind wegen der Lage in seit langer Zeit baulich genutzten Flächen sehr gering.

Besondere Betroffenheit von Schutzgütern kann nicht festgestellt werden.

FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete und Nationalparke, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, liegen nicht vor.

Die Nahversorgungsqualität und Versorgung des Stadtgebietes und der Stadtteile Bürstadts wird gesichert und verbessert. Es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die Nachbarkommunen erkennbar. Ein Bereich mit besonders hoher Bevölkerungsdichte liegt nicht vor.

In amtlichen Listen verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale liegen innerhalb des Planbereiches nicht vor.

I.3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die Auswirkungen der Planung durch Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung sind gering. In unmittelbarer Nähe zum Sondergebiet befinden sich Wohnnutzungen sowie Gewerbebetriebe. Die Beeinträchtigungen benachbarter Gewerbeflächen und der dort lebenden Bevölkerung (betriebszugehöriges Wohnen) infolge der Bautätigkeit sind auf einen überschaubaren zeitlichen Rahmen begrenzt und stellen keine außergewöhnliche Belastung dar. Die Neuplanung des bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters soll zur besseren Grund- oder Nahversorgung des Bereiches südwestlich der beiden Bahnlinien Mannheim-Frankfurt und Bensheim-Worms beitragen und hat diesbezüglich positive Auswirkungen auf diesen Bereich.

Auch die bezüglich des geplanten Vorhabens erstellte Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO kommt zu dem Ergebnis, dass der Lebensmittelvollsortimenter potenziell zu keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Bürstadt oder im Einzugsgebiet oder auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung führt. Im Hinblick auf die einzelhandelsrelevanten Nachbarkommunen Biblis und Lampertheim ist festzustellen, dass eine Gefährdung der lokalen Grundversorgung in Biblis durch das Vorhaben in Bürstadt ausgeschlossen werden kann. Das Vorhaben in Bürstadt wird auch keine Auswirkungen in der Kernstadt von Lampertheim haben, weder im zentralen Versorgungsbereich, wo es keine Wettbewerber gibt, noch in der Versorgung der Bevölkerung, deren Einrichtungen ihren Schwerpunkt im Gewerbegebiet im Osten der Stadt haben, und ansonsten über das Stadtgebiet verteilt sind. Auf die Ausstattung mit Geschäften der Grundversorgung im Lampertheimer Stadtteil Hofheim hat der geplante Lebensmittelvollsortimenter ebenfalls keine Auswirkung, denn die Einwohner müssen sich ohnehin auch auswärts versorgen.

Zudem ist die Stadt Bürstadt durch die Bahnlinien Bensheim-Worms und Mannheim-Frankfurt in vier Quadranten geteilt. Der nordöstliche Quadrant ist im Wesentlichen durch Gewerbenutzungen geprägt. In den drei anderen Quadranten überwiegt die Wohnnutzung. Der vorliegende Handelsstandort im Süden der Stadt dient der fußläufigen Versorgung des südwestlichen Quadranten und liegt in einer bequem mit dem Fahrrad erreichbaren Entfernung zu allen anderen Wohnquartieren der Stadt Bürstadt. Der südliche Nahversorgungsstandort ergänzt in idealer Weise die im Übrigen stark auf einen am nördlichen Stadtrand gelegenen Versorgungsstandort fokussierte Einzelhandelsstruktur der Stadt. Bei einer Einwohnerzahl von ca. 17.100 (Stand 31.12.2019) leben fast 13.500 Bürger in Bürstadt und nur etwa 3.600 Bürger in den Stadtteilen. Neben dem nördlichen und südlichen Nahversorgungsstandort in der Stadt besteht ein weiterer Standort im Osten der Stadt. Auch für die Stadtteile ergeben sich aufgrund der Versorgungsstruktur einigermaßen kurze Wege zu den Einzelhandelsmärkten. Zur Versorgung der städtischen Bevölkerung kommen noch Streuumsätze aus etwa 2.225 Einpendlern sowie aufgrund der guten Lage des Lidl-Marktes nahe dem Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B47 und B44 auch weitere Streuumsätze von Verkehrsteilnehmern dieser Bundesstraßen hinzu, für die der Standort im Sinne der mittelzentralen Funktion Bürstadts eine ergänzende Versorgungsfunktion aufweist.

Insgesamt können keine erheblichen Auswirkungen der Planung festgestellt werden. Die Auswirkungen des Vorhabens wie Bodenversiegelung, Lärmemissionen, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes wären bei entsprechender Planungsentscheidung (Gebäudeabbruch, Flächenentsiegelung) ganz oder teilweise umkehrbar. Die Nahversorgungsfunktion soll jedoch langfristig gesichert werden, sodass von entsprechenden Szenarien derzeit nicht auszugehen ist.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung erfolgt auf Grundlage notarieller Verträge (Zukauf eines Grundstücksstreifens aus dem Gelände Marmor Ohl) sowie einer entsprechenden Teilungsvermessung. Veränderungen in der Flächenabgrenzung öffentlicher Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Seitens der Stadt Bürstadt ist daher kein Umlegungsverfahren erforderlich.

II. Belange von Natur und Landschaft

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. Im Rahmen des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der bisherigen Bebauung und -nutzung mit Flächenversiegelung durch Gebäude und Pflasterflächen sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Der Planbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes, weshalb diesbezügliche negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten sind. Im Plangebiet und der näheren Umgebung gibt es auch keine Oberflächengewässer, sodass keine diesbezüglichen Belange zu beachten sind.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Entsprechende Gebiete finden sich erst in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Der Stadt Bürstadt liegen bislang keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über artenschutzrechtlich relevante Arten in dem Plangebiet vor. Im Verlauf des Planverfahrens wird jedoch noch ein Artenschutzbeitrag ergänzt, der ggf. weitergehende Informationen bringt, die dann auch zu ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplans führen können.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und der Lage im beplanten Innenbereich keine wesentlich anderen, vor allem keine negativeren 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.

Die Belange von Natur und Landschaft werden insgesamt angemessen berücksichtigt und nicht wesentlich mehr beeinträchtigt als durch die bisherigen Bauleitplanungen.

Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt. Im bestehenden Bebauungsplan gibt es in dem Planbereich keine Gehölzfestsetzungen oder zu erhaltenden Strukturen, sondern nur grundsätzlich bebaubare Flächen innerhalb und außerhalb von Baugrenzen. Der vorliegende neue Bebauungsplan beinhaltet vor allem innerhalb der im Wesentlichen von planungsrechtlichen Änderungen betroffenen Sondergebietsfläche verschiedene Festsetzungen, die zur Minimierung der planungsbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft beitragen.

So wird beispielsweise im gesamten Plangebiet festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna zu verwenden sind.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird für das Sondergebiet bestimmt, dass je 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe oder Grünfläche von ca. 4 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Bei Erhalt bestehender Bäume im Parkplatzbereich sind diese auf die festgesetzte Anzahl anzurechnen. Die festgesetzte Anpflanzung im Bereich der Stellplätze ergibt sich zwar erst konkret aus der Stellplatzplanung. Die Festsetzung ist aber bestimmt und die Umsetzung im bauaufsichtlichen Verfahren nachvollziehbar darzustellen. Bei allen Pflanzungen sind einheimische Laubbäume gemäß der aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Zur Sicherung der Baumscheiben sind innerhalb der Stellplatzfläche geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Hierdurch sollen die befestigten Freiflächen im Bereich des Parkplatzes zur Minimierung der Flächenerwärmung zumindest teilweise verschattet werden und zudem auch möglichst günstige Bedingungen für den Artenschutz geschaffen werden. Bei Bepflanzung der Fläche in der Nähe der Fahrbahn ist das erforderliche Lichtraumprofil gemäß RASt 06 freizuhalten, um Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs und u.a. auch Sichtbehinderungen auszuschließen. Ergänzende Begrünung besteht bereits zwischen Fahrbahnrand der Bundesstraße und dem Baugrundstück in Form einer dichten Gehölzreihe auf den begrünten Böschungsflächen des Bundesstraßenflurstücks.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Durch diese Festsetzung wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG).

Die Bauherrschaft ist daher verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannte, europarechtlich relevante Arten (europäische Vogelarten sowie FFH-Anhang IV-Arten (z.B. Fledermäuse)) sowie Arten, die in einer diesbezüglichen (derzeit noch nicht existenten) Rechtsverordnung genannt werden, betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich.

Bei Betrachtung der grundsätzlich im Bereich von leerstehenden Gebäuden potentiell vorkommenden Arten beschränkt sich die Betrachtungsrelevanz auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel. Für die letztgenannte Gruppe können Verbotstatbestände durch eine Festlegung des Abbruchzeitraumes im Rahmen der Abbruchgenehmigung ausgeschlossen werden. Aufgrund des heutigen Zustandes der intakten und dichten Gebäudehülle sind dort keine Fledermäuse zu erwarten. Dennoch wird der diesbezügliche Hinweis gegeben, fledermausgeeignete Strukturen von Hand zu entfernen. Verbotstatbestände können zudem durch die Beschränkung von Ausführungszeiträumen vermieden werden. Der Bebauungsplan ist im Hinblick auf den Artenschutz in jedem Fall, ggf. unter zeitlichen Auflagen vollzugsfähig.

Es sind nach Ergebnis des entsprechenden Fachbeitrags keine unvermeidbaren artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten. Im Rahmen üblicher Schutzmaßnahmen können, insbesondere durch die zeitliche Steuerung der notwendigen Arbeiten, Artenschutzkonflikte ausgeschlossen werden, sodass keine Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich wird.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und der Lage keine wesentlich 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.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch das vorliegende Bauleitverfahren nicht wesentlich mehr beeinträchtigt als durch den Nutzungsbestand bzw. die bereits planungsrechtlich bestimmten Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung des Plangebiets.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 18.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Bebauungsplanänderung „Die Lächner“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 2 BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wird am 01.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bereits beplanten Innenbereich handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. 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 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.02.2020 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2020 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 13.03.2020 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander hat die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen beraten. Die sich hieraus ergebende Entwurfsplanung wurde am 24.02.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfes vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Von dieser Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht. Stellungnahmen von Bürgern oder sonstige Äußerungen zur Planung von Bürgerseite gingen nicht ein.

Die von dem Bebauungsplan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 über die erneute Auslegung in Kenntnis gesetzt. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 21.05.2021 gegeben.

Die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Stadtverordnetenversammlung anschließend zur weiteren Beschlussfassung über den Verfahrensfortgang vorgelegt.

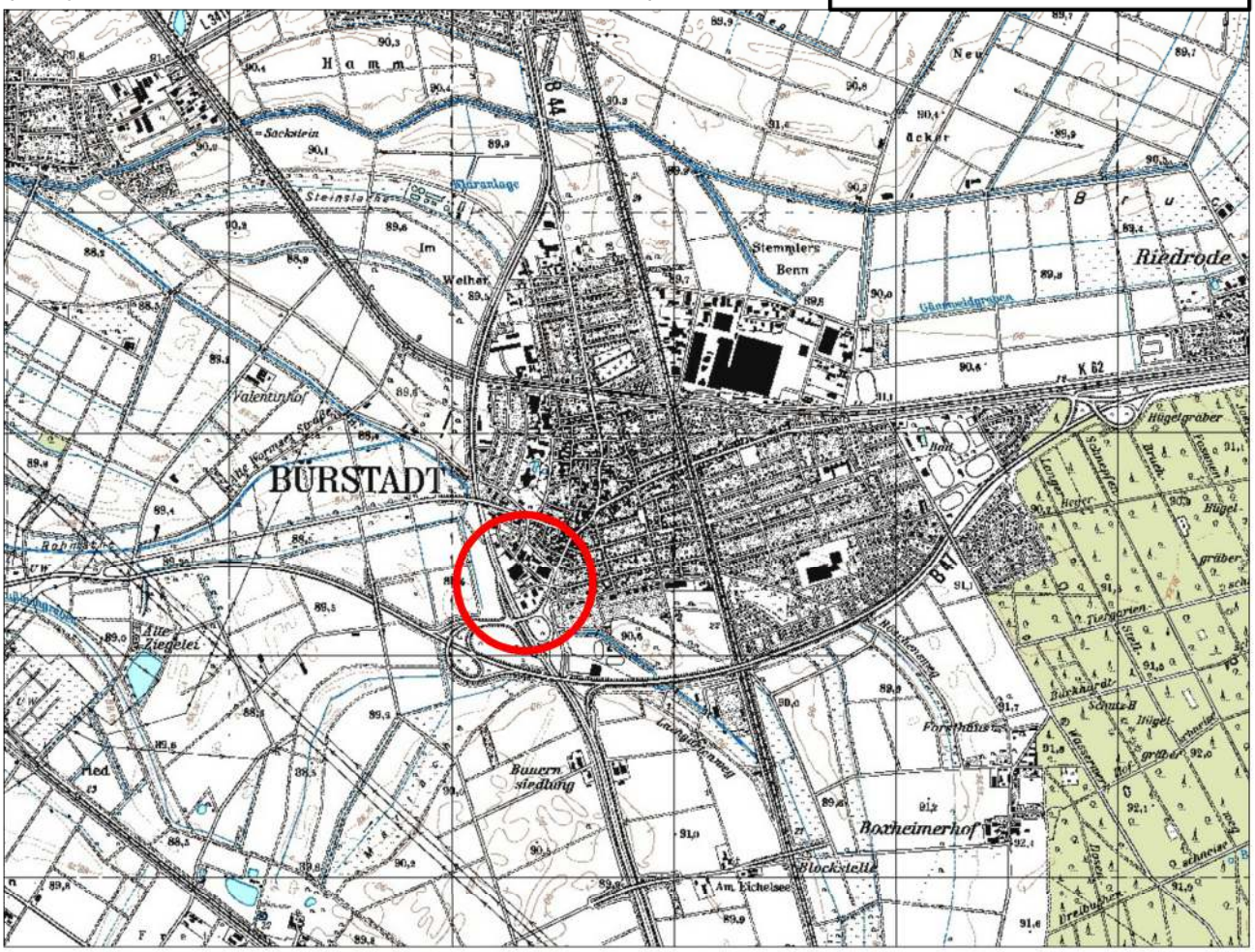
Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte im Wesentlichen zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Begründung sowie zu Ergänzungen von Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans waren im Rahmen der angemessenen Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan konnte daher in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am __.__.2021 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Die Lächner“ in Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Anlagen, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Ordnungsschlüssel
006-31-05-2981-004-015-05

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



Stadt Bürstadt

5. Änderung des Bebauungsplanes "Die Lächner"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	090.321
Datum:	Juni 2021	Plan-Nr.:	s_1000_A4
bearbeitet:	LH/MK/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

Stadt Bürstadt

5. Änderung des Bebauungsplanes "Die Lächner"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bürstadt, Flur 38, Flurstücke Nr. 1/1 (teilweise), Nr. 4/5 (teilweise) und Nr. 5

Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation,
Stand 26.01.2021

M = 1:1.000

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandelsmarkt"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

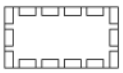
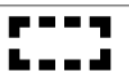
VERKEHRSFLÄCHEN

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

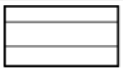
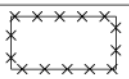
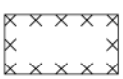
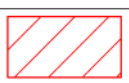
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

	Versorgungsleitungen unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, LR1: Leitungsrechte zugunsten der Open Grid Europe GmbH LR2: Leitungsrechte zugunsten der EWR AG	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

	Gebäude Bestand	
	Niederzulegendes Gebäude	
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungs-/Überschwemmungsgefahr	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Bauverbotszone der Bundesstraße (B 44)	§ 9 FStrG

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in Bürstadt wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ (in Kraft getreten am 11.10.2018) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			
		Grund-flächenzahl (GRZ)	Geschoss-flächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollge-schosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt [1)]
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandelsmarkt" (§ 11 BauNVO)	0,6	0,6	I	10,00

[1)] Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 18.12.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 01.02.2020

Förmliche öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. — vom 10.02.2020 bis 13.03.2020
In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.

Förmliche Beteiligung der berührten Behörden undTräger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 03.02.2020

Beschluss des zweiten Entwurfes zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 24.02.2021

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 10.04.2021

Erneute öffentliche Auslegung des zweiten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 19.04.2021 bis 21.05.2021

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 14.04.2021

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

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen 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 .....

Siegel

Unterschrift
Bürgermeisterin

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB — am .....

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den .....

Siegel

Unterschrift
Bürgermeisterin

Stadt Bürstadt

5. Änderung des Bebauungsplanes "Die Lächner"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bürstadt, Flur 38, Flurstücke Nr. 1/1 (teilweise), Nr. 4/5 (teilweise) und Nr. 5

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandelsmarkt"		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Versorgungsleitungen unterirdisch		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, LR1: Leitungsrechte zugunsten der Open Grid Europe GmbH LR2: Leitungsrechte zugunsten der EWR AG	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

	Gebäude Bestand	
	Niederzulegendes Gebäude	
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungs-/Überschwemmungsgefahr	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Bauverbotszone der Bundesstraße (B 44)	§ 9 FStrG

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ in Bürstadt wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Lächner“ (in Kraft getreten am 11.10.2018) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			
		Grund-flächenzahl (GRZ)	Geschoss-flächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollge-schosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt [1]
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandelsmarkt" (§ 11 BauNVO)	0,6	0,6	I	10,00

[1] Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 18.12.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 01.02.2020

Förmliche öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. — vom 10.02.2020 bis 13.03.2020
In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.

Förmliche Beteiligung der berührten Behörden undTräger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 03.02.2020

Beschluss des zweiten Entwurfes zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 24.02.2021

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 10.04.2021

Erneute öffentliche Auslegung des zweiten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — vom 19.04.2021 bis 21.05.2021

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 14.04.2021

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

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen 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 .....

Siegel

Unterschrift
Bürgermeisterin

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB — am .....

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

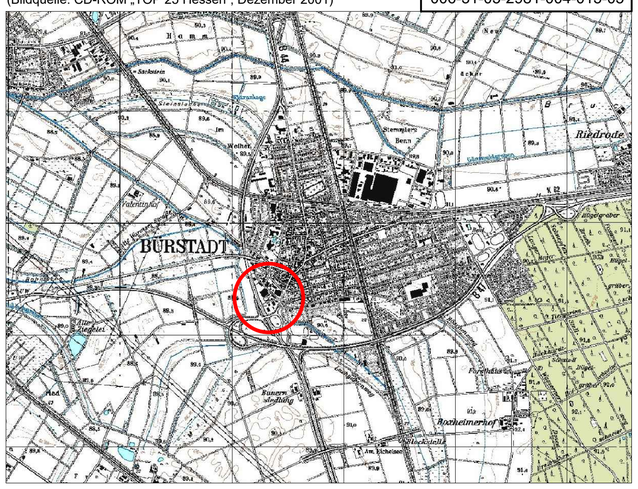
Bürstadt, den .....

Siegel

Unterschrift
Bürgermeisterin

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

Ordnungsschlüssel
006-31-05-2981-004-015-05



Stadt Bürstadt

5. Änderung des Bebauungsplanes "Die Lächner"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	090.321
Datum:	Juni 2021	Plan-Nr.:	s_1000
bearbeitet:	LH/MK/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

Stadt Bürstadt

Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0049 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 16.09.2021 Verfasser: Frank Lindemann

Bebauungsplan "Bibliser Pfad, BA II, 2. Änderung" in Bürstadt,

hier: Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
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 „Bibliser 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:

Vorlage zur Sitzung des Magistrates am	**27.09.2021**
Vorlage zur Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung am	**23.09.2021**
Vorlage zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am	**29.09.2021**

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 m² Verkaufsfläche weist der neue Standort eine Verkaufsfläche von ca. 750 m² 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 m² 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 m² unterhalb der festgesetzten Obergrenze von 800 m². 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 m² 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 m² zugelassen wird. Bei Anwendung der Ausnahmeregelung aus dem wirksamen Bauleitplan ohne entsprechende Änderung des Bebauungsplanes könnte eine Verkaufsfläche für Drogerien von insgesamt 1.350 m² entstehen (600 m² im Sondergebiet „SO 1“ über die wirksame Bauleitplanung und 750 m² 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 Planungssicherstellungsgesetz (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** **<u>Inhalt:</u>** „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 berührten 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 m² zu dann ca. 750 m² 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 m² 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.	**<u>Fachliche Beurteilung:</u>** **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 m² sowie Schuhe auf VK = 350 m² reduziert. Die zulässige Obergrenze für die Gesamt-VK innerhalb des Teilbereiches SO1 wird von 3.000 m² auf 2.100 m² 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/tabellen). 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 m² erfolgt eine Ausnahmeregelung, nach der im Sinne des § 31 BauGB im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise andere Sortimente bis jeweils maximal 800 m² 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 m² 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 m² 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

	Ausnahmebedingungen nachweislich eingehalten sind (siehe diesbezügliche Erläuterungen in Kapitel I.1.1 (Anlass der Planung) der Begründung).
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.	**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.
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	**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.	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).
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	**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.
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.	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.
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	**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.	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.
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.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Aufgrund der vorstehenden fachlichen Beurteilung wird der Anregung nicht gefolgt.
Denkmalschutz	**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 hessenAchäologie	**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.	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.
Seitens der ebenfalls beteiligten Fachbereiche **Landwirtschaft/Feldflur** und **Kreisentwicklung** werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.	**Kenntnisnahme.** Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachbereiche **Landwirtschaft/Feldflur** und **Kreisentwicklung** keine Belange oder Anregungen zur Planung vorgebracht werden.
Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem „Pflichtenheft Bauleitplanungskataster“ entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplanungskataster/.“	**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

	Bebauungsplanes bezieht sich auf den zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bibliser Pfad, BA II“. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** **Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt dementsprechend nicht zu Änderungen an den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.** Die Stellungnahme hat dennoch folgende Auswirkungen auf die Verfahrensunterlagen, welche nachfolgend rein informell zusammengefasst werden und nicht Bestandteil des eigentlichen Beschlusstextes sind: • Ergänzung eines Hinweises in der Begründung, wonach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG bekannt bzw. zu erwarten sind.

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 m² Verkaufsfläche sollen zukünftig 750 m² 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 m²	0,4 Mio Euro davon: 0,3 Mio auf Drogeriewaren < 0,1 Nahrung < 0,1 Randsortimente
LIDL	+ 200 m²	0,6 - 0,7 Mio Euro davon: 0,5 - 0,6 Mio Nahrung 0,1 Mio Nonfood
Aldi	+ 269 m²	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 m² um 150 m² auf 750 m² 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 m² zulässig, wobei Randsortimente, wie z.B. Heimtextilien oder Aktionsware, darüber hinaus auf bis zu 180 m² 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 m² erhöht (um 450 m² für Textilien von bislang 540 m² auf nun 990 m² und um 150 m² für Schuhe von 350 m² auf 500 m²), 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 m². 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-

Gesamt	**619 m²**	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

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.

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 Lebensmitteldiscountmarktes an gleichem Standort ist zu beachten, dass der Bestandsmarkt derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² aufweist. Im Rahmen der bisherigen Fremdkörperfestsetzung wurde bereits eine Erweiterung der Verkaufsfläche bis auf 1.100 m² 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 m² geht somit nur um 100 m² 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 **in Summe lediglich 369 m²**.

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.****“*.
Das Sortiment der Drogerieartikel nimmt im innerstädtischen Lebensmittelmarkt nur einen sehr geringen Teil des Gesamtsortimentes ein.

	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.
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.	**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.
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.“	**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

	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). **<u>Beschlussvorschlag:</u>** **Die Stellungnahme der IHK Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat dementsprechend keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung.**

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. Rechtmäßig 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 m² um 150 m² auf 750 m² 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 m² zulässig, wobei Randsortimente, wie z.B. Heimtextilien oder Aktionsware, darüber hinaus auf bis zu 180 m² 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 m² erhöht (um 450 m² für Textilien von bislang 540 m² auf nun 990 m² und um 150 m² für Schuhe von 350 m² auf 500 m²), 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 m². 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.
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.	**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

	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.
Daher kann zum derzeitigen Zeit, der Vereinbarung entsprechend, keine abschließende Stellungnahme erfolgen.	**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-).	**Kenntnisnahme.** Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** nicht gegeben ist.
Zum o.a. Bebauungsplanänderung nehme ich aus **Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt** wie folgt Stellung:	**Abteilung Umwelt Darmstadt**
<u>Bodenschutz</u> 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.	<u>Bodenschutz</u> **Kenntnisnahme.** Die Ausführungen aus bodenschutzfachlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen den bereits in der Begründung enthaltenen Erläuterungen.
Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Oberflächenwasser, Abwasser und Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.	**Kenntnisnahme.** Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Dezernate <u>Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Oberflächenwasser, Abwasser und Immissionsschutz</u> keine Bedenken gegen die Planung bestehen.
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 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.	**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.
Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.“	**Kenntnisnahme.** Eine verfahrensrechtliche Prüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** **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** **<u>Inhalt:</u>** „wir vertreten die Interessen der *[<u>Anmerkung der Stadtverwaltung:</u> Der Name ist aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben]*, welche seit 2018 Eigentümerin der Flächen der Sondergebiete1 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.	**<u>Fachliche Beurteilung:</u>** **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 m² 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

	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. 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 m² zugelassen wird. Bei Anwendung der Ausnahmeregelung aus dem wirksamen Bauleitplan ohne entsprechende Änderung des Bebauungsplanes ginge planungsrechtlich eine Verkaufsflächenvergrößerung für Drogerien von 750 m² einher. Die Stadt Bürstadt sieht insofern den Bedarf für eine städtebauliche Ordnung im Plangebiet. 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.
II. Zwingende Vorgaben 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.	**Zu II.: Zwingende Vorgaben**
1. Ein städtebaulicher Grund ist nicht ersichtlich, wenn die Planung aus den o.g. Gründen schon nicht erforderlich ist.	Zu 1.: **Kenntnisnahme.** Die Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen erfolgen zum Schutz der Innenstadt Bürstadts 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

	Raumordnung und sind damit auch städtebaulich begründet. Hinsichtlich des Planungserfordernisses wird auf die fachliche Beurteilung zu Punkt I verwiesen.
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.	Zu 2.: **Kenntnisnahme.** 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 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.
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.	Zu 3.: **Kenntnisnahme.** 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

	Bebauungsplanes abweichen, würden in diesem Fall dann eine fachliche Prüfung im Rahmen eines Standortgutachtens mit Auswirkungsanalyse erfordern.
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.	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 Bürstadts 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 abzuprüfen 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.	**Zu III.: Abwägung**
1. Auch hier schlägt der Fehler der fehlenden Erforderlichkeit der Planung und den fehlenden städtebaulichen Gründen aus den o.g. Gründen zu buche.	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.
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.	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.
3. Darüber hinaus wurden die Interessen unserer Mandantin überhaupt nicht berücksichtigt.	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

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

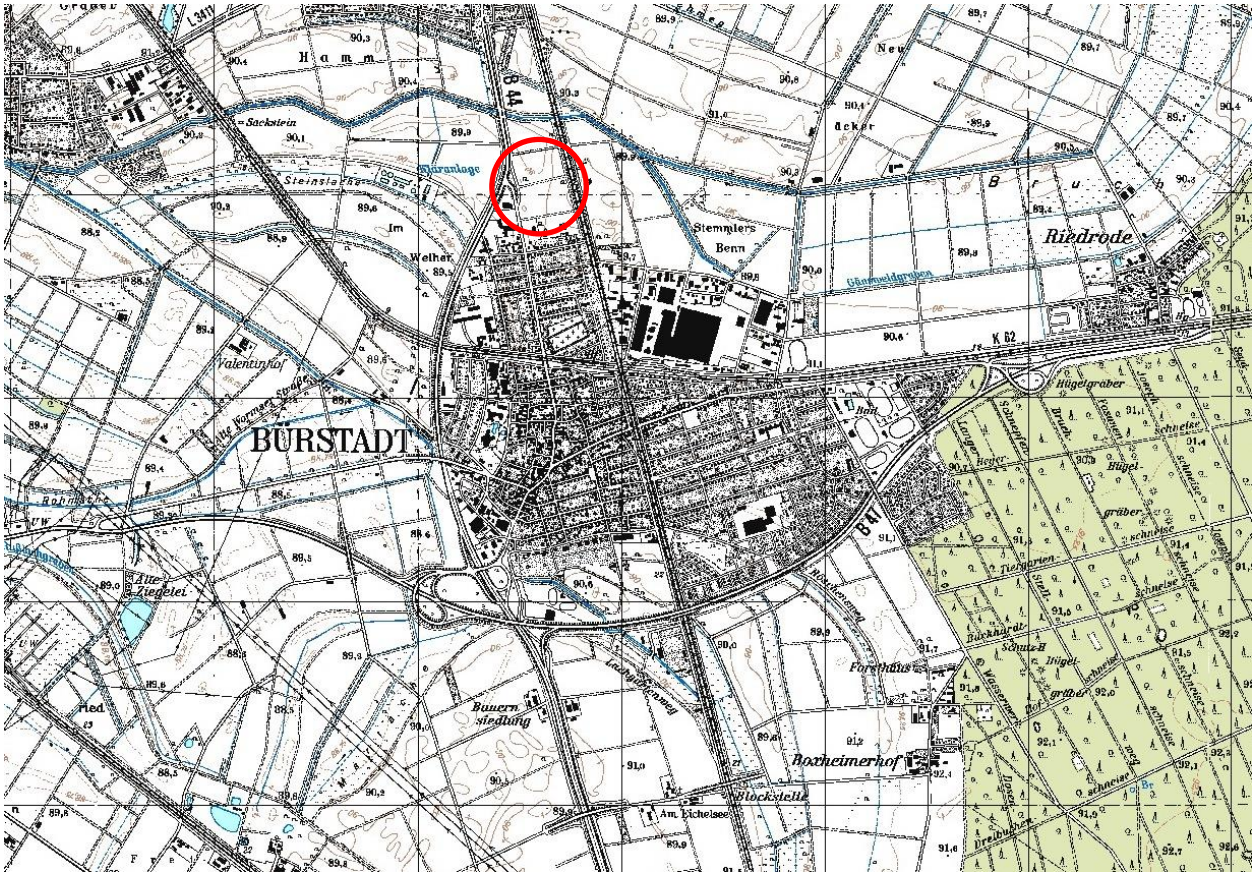
	des Drogeriemarktbetreibers zur Kündigung des Mietverhältnisses zu einer Folgenutzung durch einen anderen Betreiber kommen kann. Daher ist der Tausch der zulässigen Sortimente auch im Sinne der Interessenslage der Immobilieneigentümerschaft, die damit eine reale Folgenutzungsmöglichkeit eröffnet bekommt. 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.
e. Unabhängig von den konkreten Gegebenheiten stellen Sortimentsbeschränkungen immer eine Belastung für den Eigentümer dar.	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.
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]*	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.

	<u>Beschlussvorschlag:</u> **Die private Stellungnahme wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt dementsprechend nicht zu Änderungen an den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.** Die Stellungnahme hat dennoch folgende Auswirkungen auf die Verfahrensunterlagen, welche nachfolgend rein informell zusammengefasst werden und nicht Bestandteil des eigentlichen Beschlusstextes sind: • Ergänzung von Sachverhalten zur Verdeutlichung des Planungserfordernisses in der Begründung. • Ergänzung von Sachverhalten zur Erläuterung der städtebaulichen Gründe für die Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen in der Begründung.

Ordnungsschlüssel: 006-31-05-2981-004-045-02

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

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 3

I.1 Situation und Grundlagen 3

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

I.2 Geänderte textliche Festsetzungen 20

I.2.1 Anpassungen zur Art der baulichen Nutzung 20

I.3 Bodenordnende Maßnahmen 22

II. Belange von Natur und Landschaft 22

III. Planverfahren und Abwägung 23

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 m² Verkaufsfläche weist der neue Standort eine Verkaufsfläche von ca. 750 m² 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 m² 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 m² unterhalb der festgesetzten Obergrenze von 800 m². Und da gemäß der Auswirkungsanalyse 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 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 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 m² 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 m² zugelassen wird. Bei Anwendung der Ausnahmeregelung aus dem wirksamen Bauleitplan ohne entsprechende Änderung des Bebauungsplanes könnte eine Verkaufsfläche für Drogerien von insgesamt 1.350 m² entstehen (600 m² im Sondergebiet „SO 1“ über die wirksame Bauleitplanung und 750 m² 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$_{2010}$ - 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.

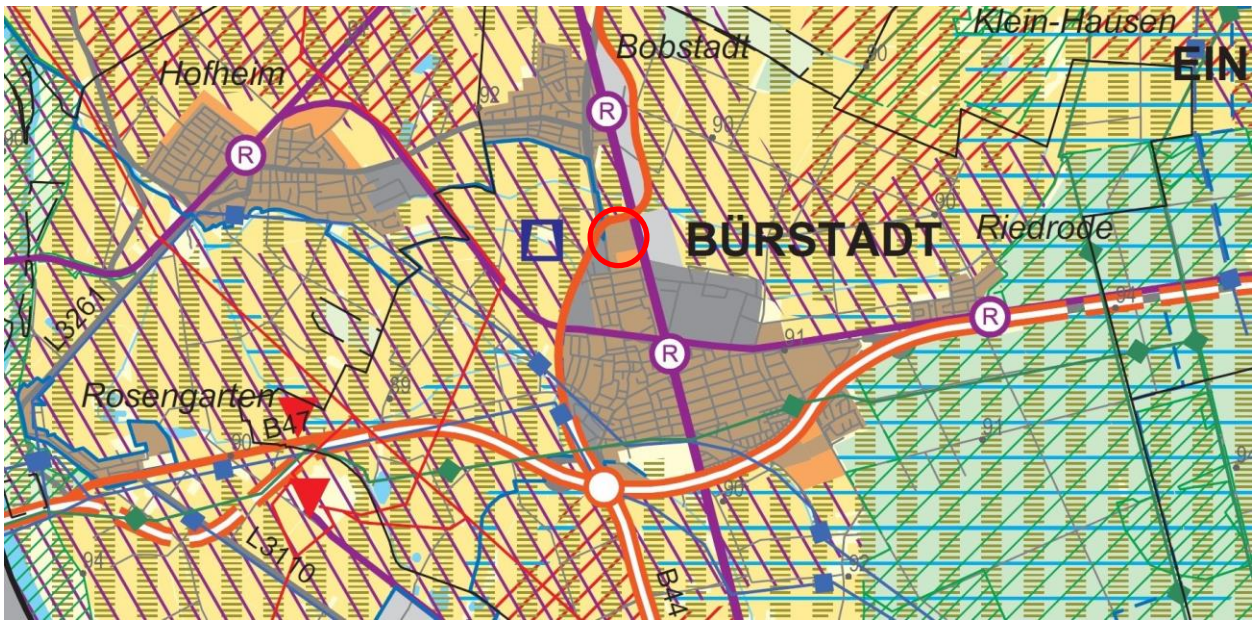


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

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.

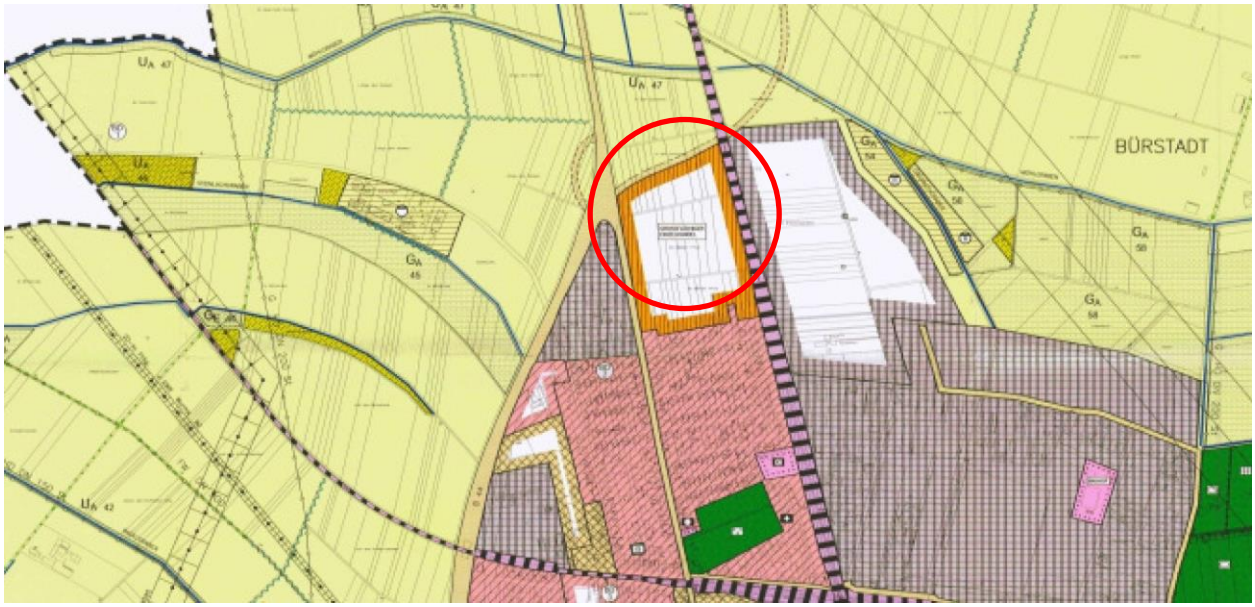


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem seit 08.02.2003 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 13.01.2021 unter https://buergergis.kreis-bergstrasse.de; das Plangebiet ist rot umkreist)

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.

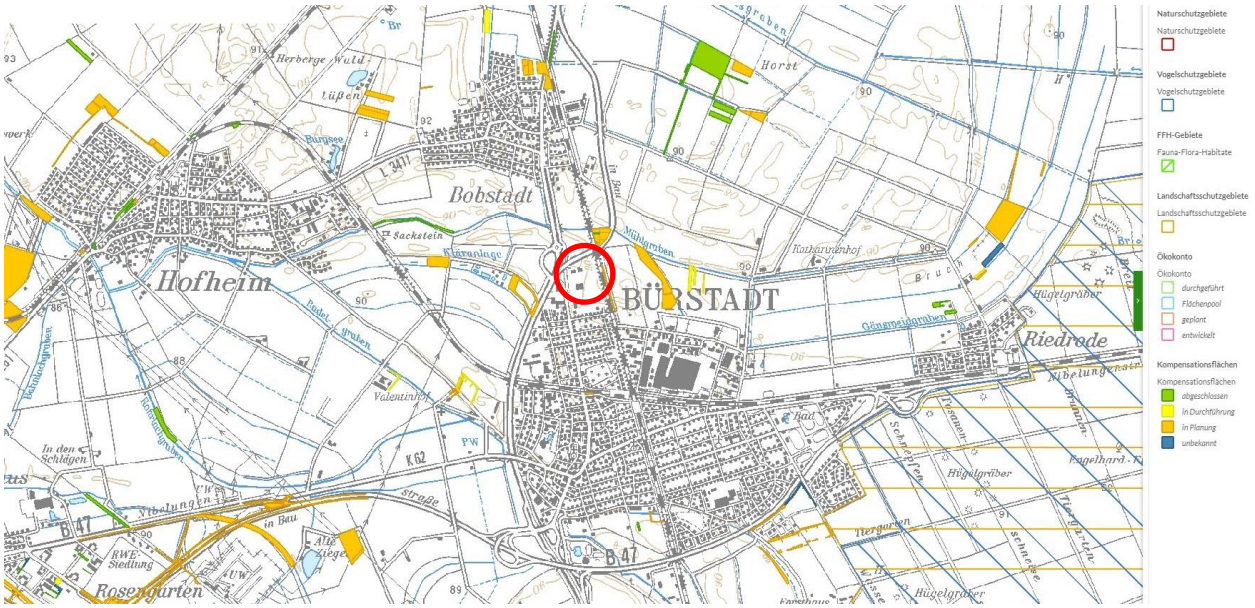


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 14.01.2021 unter http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.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_{extrem} Überflutungsfläche und HQ_{100} 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)

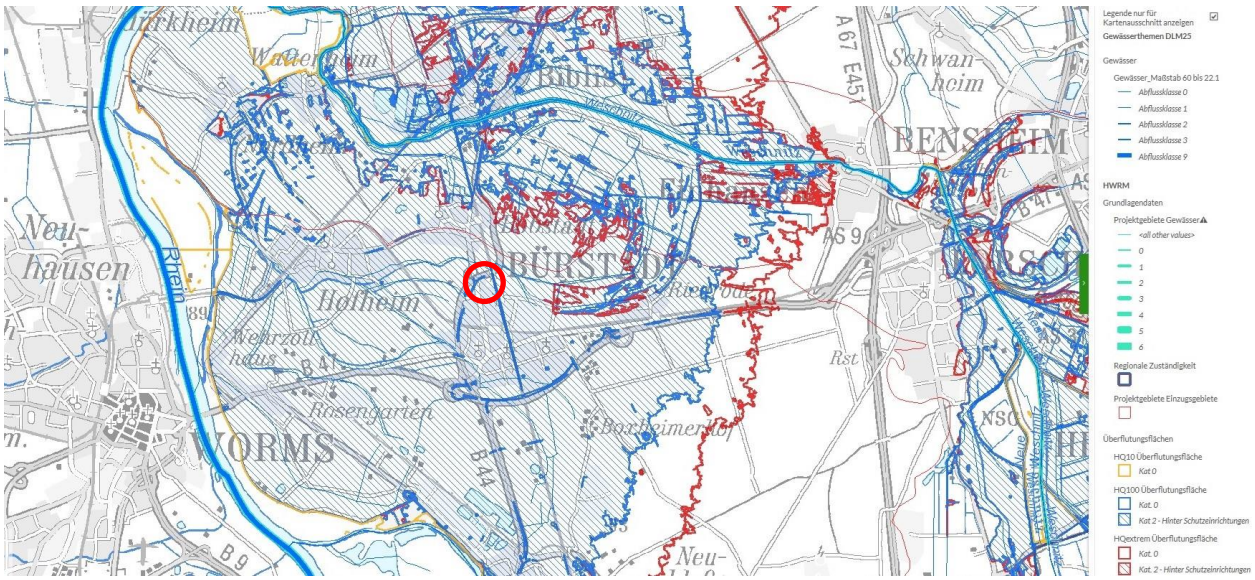


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.01.2021 unter http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de; das Plangebiet ist rot umkreist)

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_{extrem}) oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbruch) 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.

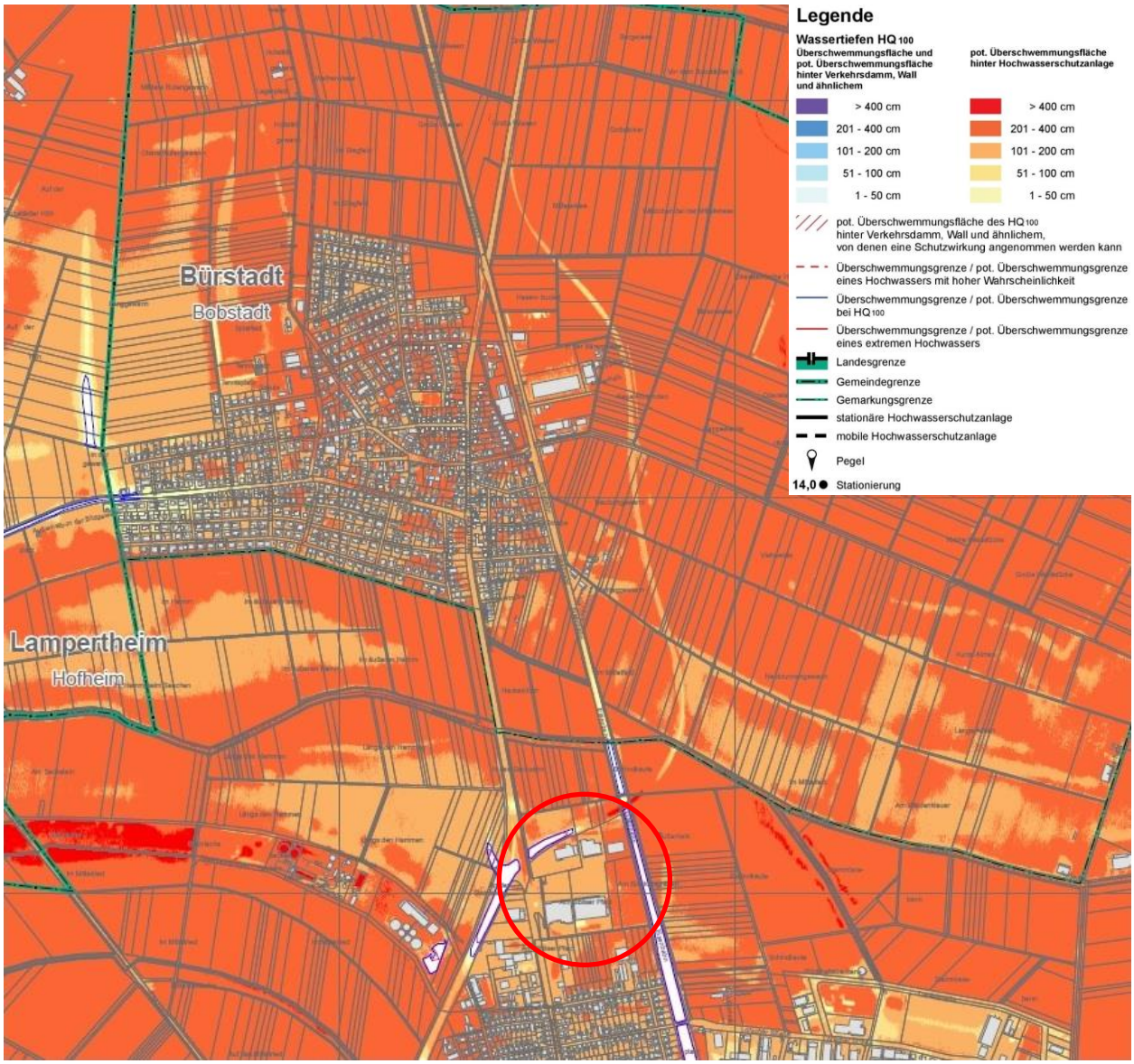


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte für den Rhein, Blattschnitt: G - 17 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.01.2021 unter https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/g-karten/HWGK_Rhein_G-17.pdf; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete (siehe Abbildung 8). Aufgrund der lediglich vorgesehenen Nutzungsanpassung bestehender Gebäude und der Entfernung zum nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG WW Bürstädter Wald, Stadtwerke Worms“ (WSG-ID 431-055)) von knapp 1,9 km im Südosten sind keine Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

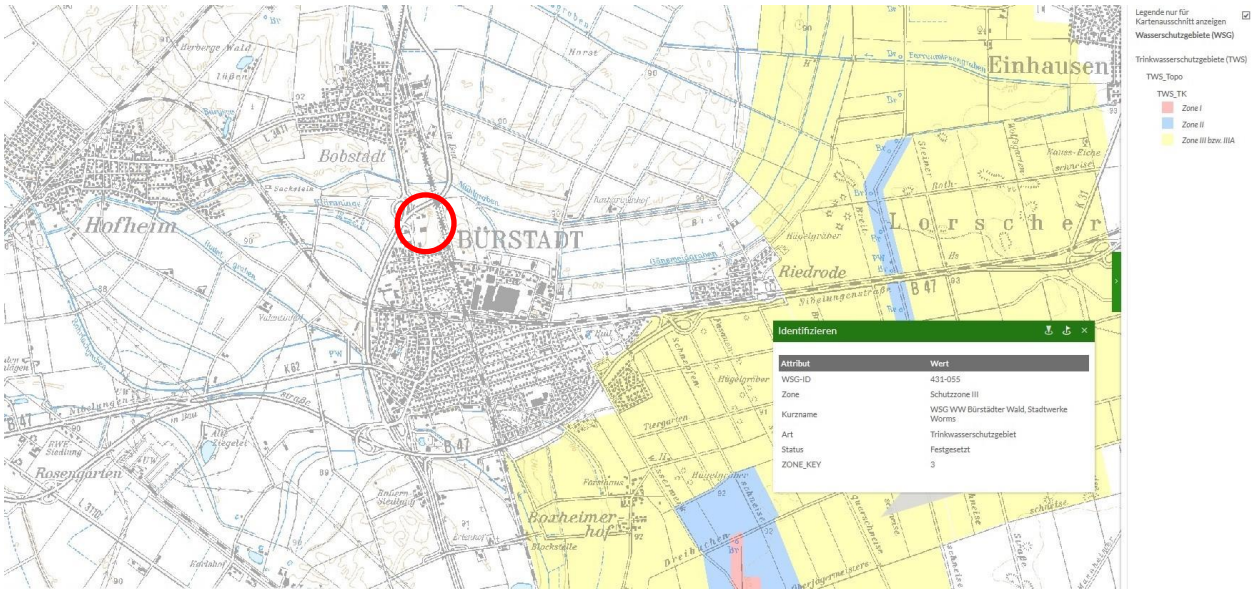


Abbildung 8: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung von Trinkwasserschutzgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.01.2021 unter http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.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).

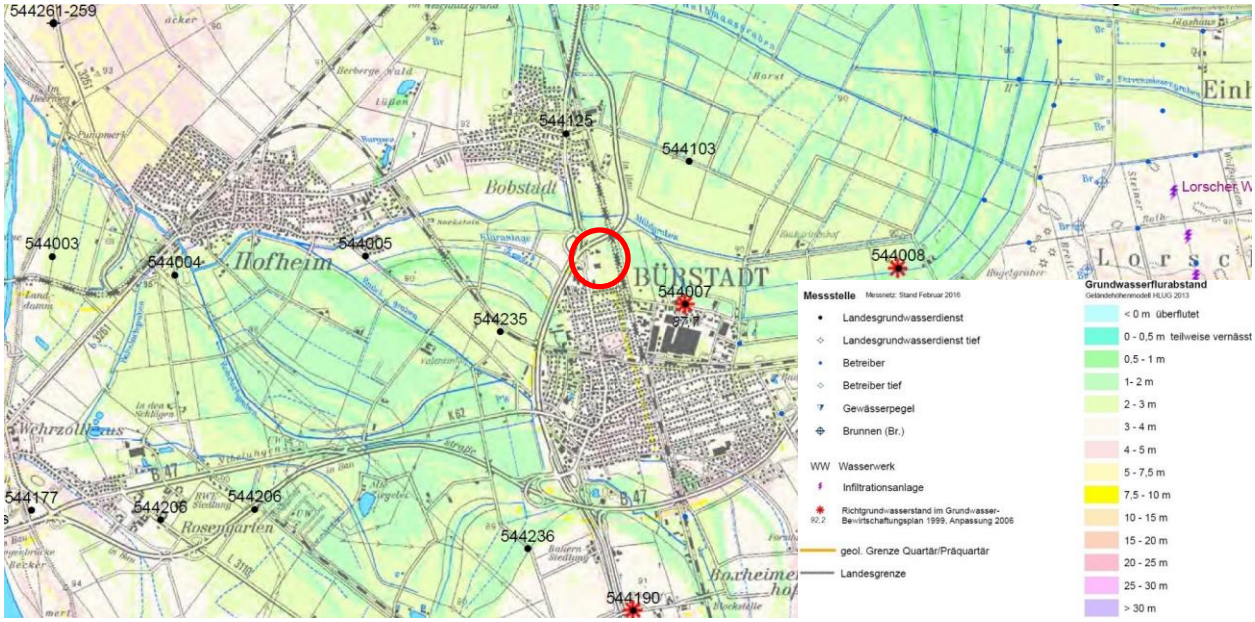


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.01.2021 unter https://www.hlnug.de/fileadmin/img_content/wasser/grundwasser/grundwasserkarten/ried_15_okt_fl.pdf; das Plangebiet 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) beplant 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):
  Fahrstrecke: 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):
  Fahrstrecke: 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:
  Fahrstrecke: 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):
  Fahrstrecke: 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):
  Fahrstrecke: 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 Bauverbortszone 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_{extrem} Überflutungsfläche und HQ_{100} 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 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. 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 m² nun im Sondergebiet „SO 2“ anstelle der dort bislang zulässigen Sortimente Textilien/Schuhe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m² 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 m² zugelassen wird. Bei Anwendung der Ausnahmeregelung aus dem wirksamen Bauleitplan ohne entsprechende Änderung des Bebauungsplanes könnte eine Verkaufsfläche für Drogerien von insgesamt 1.350 m² entstehen (600 m² im Sondergebiet „SO 1“ über die wirksame Bauleitplanung und 750 m² 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 m² Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 750 m² 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.

Beeinträchtigungsverbot:

Das Beeinträchtigungsverbot 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 Beeinträchtigungsverbots.

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 m² zulässig, wobei Randsortimente, wie z.B. Heimtextilien oder Aktionsware, darüber hinaus auf bis zu 180 m² 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 m² erhöht (um 450 m² für Textilien von bislang 540 m² auf nun 990 m² und um 150 m² für Schuhe von 350 m² auf 500 m²), 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 m². 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_{extrem} Überflutungsfläche und HQ_{100} 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 Planungssicherstellungsgesetz (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.

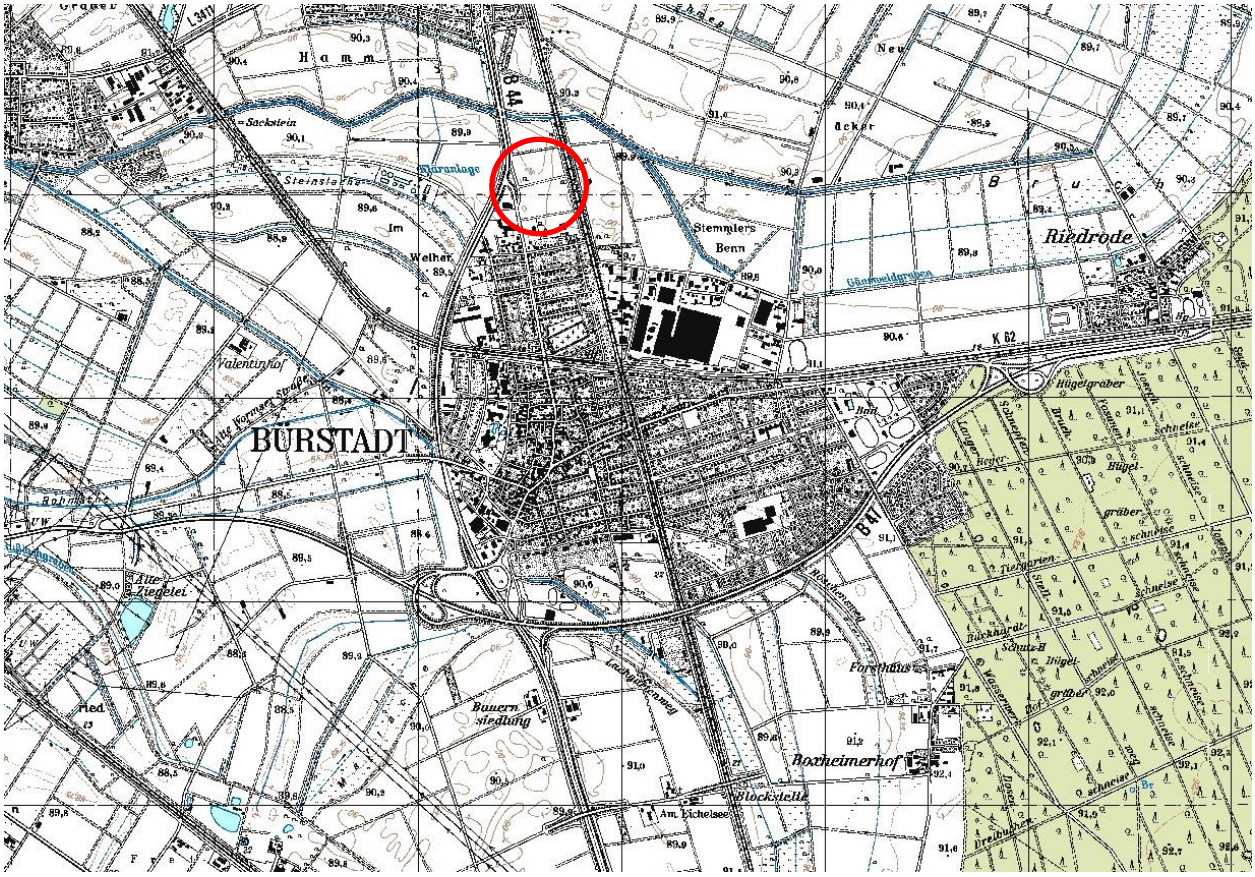
Die Bebauungsplanänderung konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am __.__.2021 im Hinblick auf die Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

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.

Ordnungsschlüssel: 006-31-05-2981-004-045-02

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 m² Verkaufsfläche
- Schuhe maximal 500 m² Verkaufsfläche
- Möbel/Einrichtungen maximal 650 m² Verkaufsfläche

Zulässig sind zudem bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 500 m² Ladengeschäfte sonstiger Sortimente mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 200 m². Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „SO 1“ darf 2.100 m² 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 m² 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 m² Verkaufsfläche
- Heimtierbedarf maximal 520 m² Verkaufsfläche
- Lebensmittel maximal 830 m² Verkaufsfläche
- Discountmarkt ohne Schwerpunktsortiment maximal 500 m² Verkaufsfläche

Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „SO 2“ darf 3.000 m² Verkaufsfläche nicht übersteigen.

Ausnahmsweise im Sinne des § 31 BauGB sind im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche andere Sortimente bis jeweils maximal 800 m² 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

STADT BÜRSTADT - 1. Änderung Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad" 2. Teilabschnitt

Für die Flurstücke in der Gemarkung Bürstadt, Flur 5, Nr. 1 tw., 2 /1, 3 /1, 7 /1, 30 tw., 31 tw., 32/4 tw., 34/1, 34/2, 35/2, 35/3 und 37/1

Hinweis: Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, welche durch die 1.Änderung nicht berührt werden, wurden nachrichtlich übernommen und grau dargestellt.

LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1–7) BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet "Grossflächiger Einzelhandel" § 9 (1) 1 BauGB und § 11 BauNVO

GR maximale Grundfläche (vgl. textl. Festsetzungen) § 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO

GF maximale Geschossfläche (vgl. textl. Festsetzungen) § 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

a abweichende Bauweise, vgl. textliche Festsetzungen Punkt A 2 , § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

Baugrenze § (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 & (6) BauGB)

Elektrizität

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

A B C Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche (vgl. textl. Festsetzungen)

Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Vernässungsgefährdeter Bereich & hochwassergefährdetes Gebiet

B. Sonstige Festsetzungen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der anliegenden Flurstücke Gemarkung Bürstadt, Flur 5 Nr. 30, 31, 34/2, 35/3, 37/1, 41, 42 zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsplangrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO

C. Hinweise

Flurstücksgrenze vorhanden

823 Flurstücksnummer vorhanden

20 Maßangabe in Meter

Bereich mit Leitungsbestand (siehe textl. Festsetzungen, Hinweis Nr. 20)

Nachrichtliche Übernahme

Bereich der Planfeststellung zur Ortsumfahrung Bürstadt/ OT Bobstadt vom 03.11.2003

Bauverbotszone § 9 FStrG

Gebäude Bestand

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Erfangung der Rechtskraft gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB); in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. I S 3316)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 25. März 2002 (zuletzt geändert durch G v. 9.12.2006, BGBl. I S. 2833) in Verbindung mit
- Fassung der Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG); vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S.619)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch G v. 22.4.1993, BGBl. I S. 466)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S.142), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Dezember 2006 (GVBl. I 2006, S. 666 (669))
- die Hessische Bauordnung (HBO); in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S.142)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änderung „Am Bibliser Pfad" 2. Teilabschnitt der Stadt Bürstadt. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.
Die rechtskräftigen Festsetzungen, welche durch die vorliegende Änderung nicht tangiert werden wurden aufgenommen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

(1) Im Sondergebiet „SO 1" ist Einzelhandel folgender Sortimente zulässig:
- Textilien maximal 540 qm Verkaufsfläche
- Schuhe maximal 350 qm Verkaufsfläche
- Drogerien maximal 600 qm Verkaufsfläche
- Möbel/Einrichtungen maximal 650 qm Verkaufsfläche

Zulässig sind zudem bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 500 qm Ladengeschäfte sonstiger Sortimente mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 200 qm. Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „SO 1", darf 2.100 qm 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 qm Verkaufsfläche zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO entstehen.

(2) Im Sondergebiet „SO 2" ist Einzelhandel folgender Sortimente zulässig:
- Textilien/Schuhe maximal 750 qm Verkaufsfläche
  Randsortimente, wie z. B. Heimtextilien oder Aktionsware, sind darüber hinaus auf bis zu 180 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Heimtierbedarf maximal 520 qm Verkaufsfläche
- Lebensmittel maximal 830 qm Verkaufsfläche
- Discountmarkt ohne Schwerpunktsortiment max. 500qm Verkaufsfläche

Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „SO 2", darf 3.000 qm Verkaufsfläche nicht übersteigen.
Ausnahmsweise im Sinne des § 31 BauGB sind im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche andere Sortimente bis jeweils maximal 800 qm Verkaufsfläche zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO entstehen.

(3) Im Sondergebiet „SO 3" ist ein SB-Warenhaus mit integrierten Ladengeschäften (Verkaufsfläche jeweils bis zu 200 qm) zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „SO 3" darf 3.000 qm Verkaufsfläche nicht übersteigen.

(4) Im Sondergebiet „SO 4" sind Tankstellen sowie Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Fast-Food-Geschäften zulässig. Zulässig sind zudem Betriebe des Dienstleistungsgewerbes. Einzelhandel ist nur für Kfz-Teile zulässig.

(5) Gliederung des Baugebietes unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen in der Bauleitplanung gem. § 1 (5) BauNVO:
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die folgenden maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw " (bezogen auf 1 qm) nicht überschreiten (Berechnungsgrundlage; sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz TA Lärm vom 26. August 1598 und die Belange des Schallschutzes nach den Kriterien der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Beiblatt 1):
- Teilflächen SO 1: Lw" = 55 dB(A) nachts;
- Teilfläche SO 2 und SO 3: Lw" = 50 dB(A) nachts;

(6) Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen sind laut BVerwG (Urteil vom 24.11.2005) der Kassenraum (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials) und der Windfang zu berücksichtigen.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, definiert. Abweichend zur offenen Bauweise darf angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen entsprechend der Regelungen der HB0 zur möglichen Übertragung erforderlicher Abstandsflächen angebaut werden

3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m §§ 18 und 19 BauNVO)

(1) Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für sonstige privaten Verkehrsflächen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,00 überschritten werden

(2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe, ermittelt aus der Höhendifferenz zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt des Gebäudes, beträgt 12,00m.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

(1) Das innerhalb des Planungsgebietes anfallende Niederschlagswasser ist - vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - im Plangebiet zu versickern.

(2) Absatz 1 gilt nicht für das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen potentiell mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

(1) Eine Außenbewirtschaftung ist nur ausnahmsweise bei Einhaltung der gegenüber dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb immissionsschutzrechtlich erforderlichen Abstände zulässig. Die Zulässigkeit (Zumutbarkeit) ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen. (Festsetzung im Zus. mit § 1 (5) BauNVO)

(2) Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau: Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (insbesondere Büro- und Sozialräume) müssen mindestens folgendes bewertetes Schalldämmmaß aufweisen:

Fassadenabschnitt	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile (resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils)
Fassadenabschnitten in Ausrichtung zu den in der Planzeichnung mit "A" gekennzeichneten Grundstücksgrenzen bzw. Grenzen unterschiedlicher Nutzungen	30 dB (A)
Fassadenabschnitten in Ausrichtung zu den in der Planzeichnung mit "B" gekennzeichneten Grundstücksgrenzen bzw. Grenzen unterschiedlicher Nutzungen	35 dB (A)
Fassadenabschnitten in Ausrichtung zu den in der Planzeichnung mit "C" gekennzeichneten Grundstücksgrenzen bzw. Grenzen unterschiedlicher Nutzungen	40 dB (A)

6. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (la) BauGB)

Den Baugrundstücken werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
- SO 1 1.260 qm Wiesenansaat, 1.940 qm Heckengebüschpflanzung und Anlage von 450 qm Wasser- und Grabenfläche auf den Flurstücken Flur 22, Flurstücks-Nr. 422, 425 (teilweise), 429 (Naturcase „Lachgärten"/Hochzeitswiesen)
- SO 2 1.540 qm Wiesenansaat, 2.380 qm Heckengebüschpflanzung und Anlage von 550 qm Wasser- und Grabenfläche auf den Flurstücken Flur 22, Flurstücks-Nr. 422, 425 (teilweise), 429 (Naturcase ''Lachgärten''/Hochzeitswiesen)
- SO 3 2.230 qm Wiesenansaat, 3.430 qm Heckengebüschpflanzung und Anlage von 800 qm Wasser- und Grabenfläche auf den Flurstücken Flur 22, Flurstücks-Nr. 422, 425 (teilweise), 429 (Naturcase ''Lachgärten''/Hochzeitswiesen)

Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen hat auf Grundlage der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Bürstadt zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§135 a-c BauGB vom 11.02.1998 zu erfolgen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

7. Dächer
Als Dachform sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 22° a. T. zugelassen.

8. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von maximal je 12 qm und einer Höhe von maximal 22 m über Geländeoberkante zulässig.

9. Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,2 m über OK angrenzendem Gelände zulässig. Zulässig sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäunen in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung.

C. Hinweise

10. Entlang der geplanten Umgehungsstraße ist nach § 9 FStrG eine Bauverbotszone von 20m Breite, gemessen vom geplanten außeren befestigten Fahrbahnrand, einzuhalten. Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone ebenfalls ausgeschlossen. Innerhalb der Zone mit einem Abstand zwischen 10 und 20 m von der befestigten Fahrbahn (Erweiterte Bauverbotszone) sind lediglich Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO d.h. der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie Ableitung von Abwasser, der Fernmeldetechnik oder regenerativen Energiegewinnung dienende Anlagen sowie befestigte Verkehrsflächen, Parkplätze und Lagerflächen zulässig.
Die Blendung und Ablenkung des Verkehrs auf der B 44 (neu) ist durch einen wirksamen Blend- und Sichtschutz (z.B. Bepflanzung) auszuschließen.

11. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

12. Bei der Installation von Zisternen ist § 17(1) der Trinkwasserverordnung sowie DIN 1988 zu beachten.

13. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im hochwassergefährdeten Gebiet des Rheins (Risiko-Überschwemmungsgebiet), welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt wird. Hierzu ist folgender Hinweis zu beachten: In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um des Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

14. Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried liegt. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränklungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzliche Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

15. Hinweis der Unteren Wasserbehörde: Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

16. Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahn-Betriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

17. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich planfestgestellter Bahnanlagen. Das Gebiet ist entsprechend lärmvorbelastet. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist darüber hinaus mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

18. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird empfohlen alle 15 m einen einheimischen, großkronigen Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Je Baum sollte ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 qm vorgesehen werden. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:
- Spitzahorn
- Feldahorn
- Eberesche
- Stieleiche
- Traubenkirsche
- Hainbuche
- Winterlinde
- Acer platanoides
- Acer campestre
- Sorbus aucuparia
- Quercus robur
- Prunus padus
- Carpinus betulus
- Tilia cordata

sowie Obsthochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Sträucher:
- Hundsrose
- Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Schlehe
- Holunder
- Wolliger Schneeball
- Kornelkirsche
- Hasel
- Rosa canina
- Cornus sanguinea
- Euonymus europaeus
- Prunus spinosa
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Cornus mas
- Corylus avellana

19. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

20. Schutz von Versorgungsleitungen
Im Plangeltungsbereich befinden sich bestehende Versorgungsträger. Im Bereich SO4 wurde insbesondere innerhalb des Grundstückes Flur 5, Nr. 2 der vorhandene Leitungsbestand des Versorgungsträgers VNB Verteilernetzbetreiber Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, der EWR AG, der Energieried GmbH und Cc. KG. und der HSE durch Festsetzung einer überbaubaren Fläche geprägt. Im Einflussbereich der vorhandenen Leitungen sind sämtliche Baumaßnahmen vorab bzw. im Rahmen des Bauantrages mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen. Grundsätzlich haben sich Bauherr oder dessen Beauftragter spätestens vor der Ausführung der Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind insbesondere bei Baumpflanzungen zu beachten.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnamen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten."

PLANVERFAHREN

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 20.12.2006

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am 22.03.2007

Der Bauausschuss der Stadt Bürstadt hat in seiner Sitzung am 19.04.2007 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB nach. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 03.05.2007 bis einschließlich 05.06.2007
Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 26.04.2007 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 12.07.2007 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst.

Der hiernach beschlossene Entwurf hat gem. § 4a (3) BauGB zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen vom 09.08.2007 bis einschließlich 31.08.2007 und es wurden die Stellungnahmen erneut eingeholt.
Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 01.08.2007 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die aufgrund der erneuten öffentlichen Auslegung / Einholen der Stellungnahmen eingegangenen Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 25.10.2007 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst.

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 25.10.2007

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom 25. Oktober 2007, wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistat
der Stadt Bürstadt Siegel - Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 BauGB und § 5 HGO im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am 27.10.2007
Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

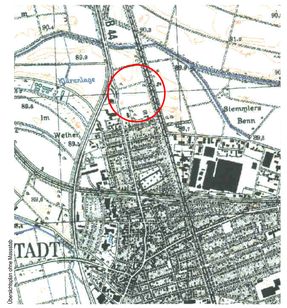
Der Magistat
der Stadt Bürstadt Siegel - Bürgermeister -

STADT BÜRSTADT

Bebauungsplan

"Am Bibliser Pfad BA II"

1. Änderung



Maßstab: 1 : 1000

Planstand: Satzung gem. § 10 BauGB

Datum: 25. Oktober 2007

Proj.-Nr.: 16.01P

DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR

AM ERBACHWIESENWEG 4
64646 HEPPENHEIM

FON: 06252 - 689120
FAX: 06252 - 689129

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR INFRASTRUKTURELLE PROJEKTLÖSUNGEN

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

GMA Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

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
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im März 2020 erteilte die Firma Paref 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 m² auf zukünftig ca. 750 m² 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

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Grundlagen**	**5**
1.	Aufgabenstellung	5
2.	Rechts- und Planungsrahmen	5
3.	Definitionen und ausgewählte Marktdaten	8
4.	Vorhabenbeschreibung	10
II.	**Standortbeschreibung und -bewertung**	**12**
1.	Makrostandort Bürstadt	12
2.	Mikrostandort Am Bibliser Pfad	13
3.	Zusammenfassende Standortbewertung	16
III.	**Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation**	**18**
1.	Angebots- und Wettbewerbssituation in Bürstadt	18
2.	Angebots- und Wettbewerbssituation in angrenzenden Städten und Gemeinden	18
3.	Fazit der Angebots- und Wettbewerbsbetrachtung	21
IV.	**Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft**	**22**
1.	Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens	22
2.	Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	23
V.	**Auswirkungsanalyse**	**24**
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
VI.	**Zusammenfassung**	**35**

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 m² 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 m² 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[1]:

„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.

[1] 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 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² 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):

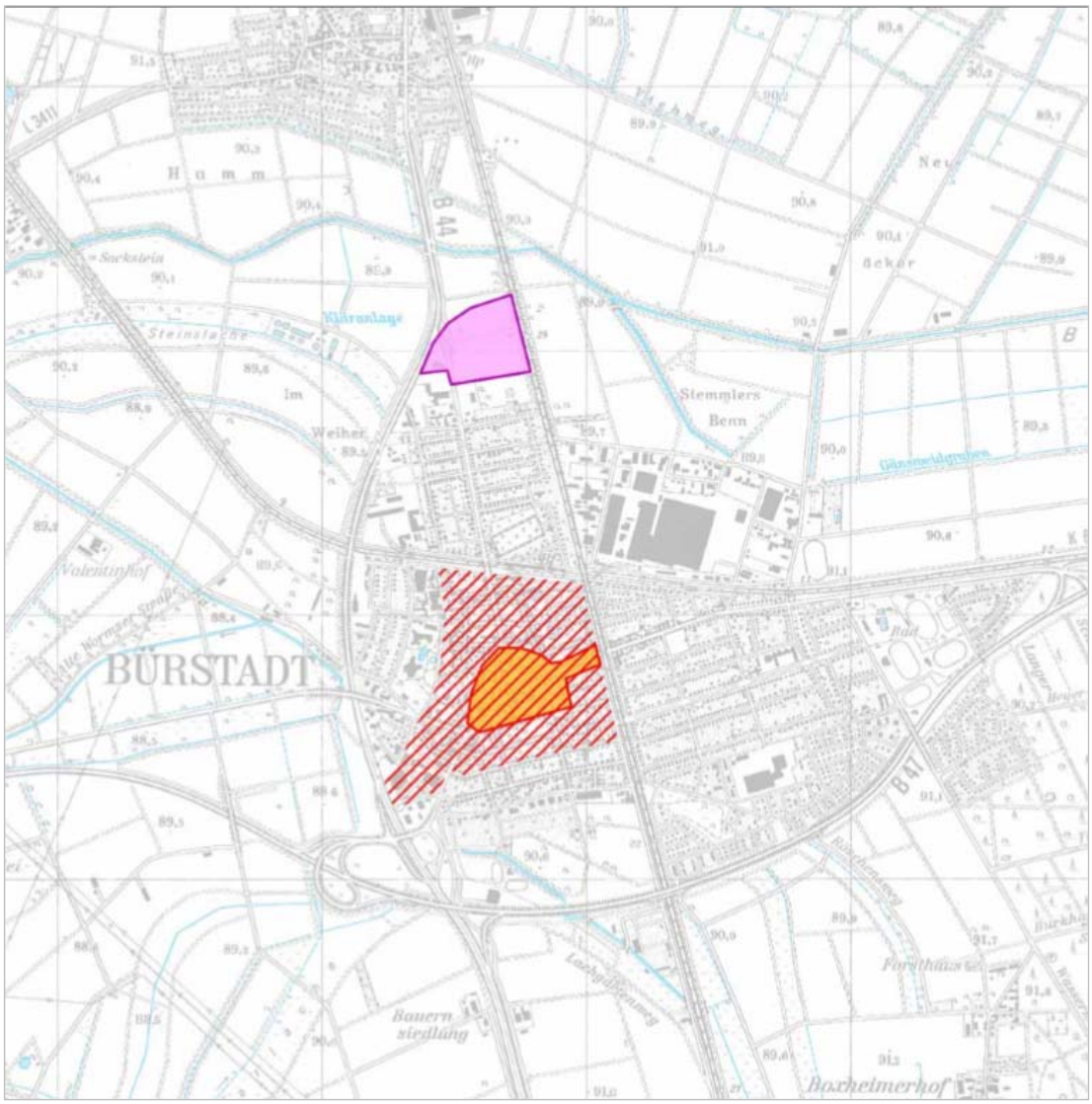
- **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig[2].
- **Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- **Integrationsgebot:** 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.
- **Beeinträchtigungsverbot:** 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).

[2] 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

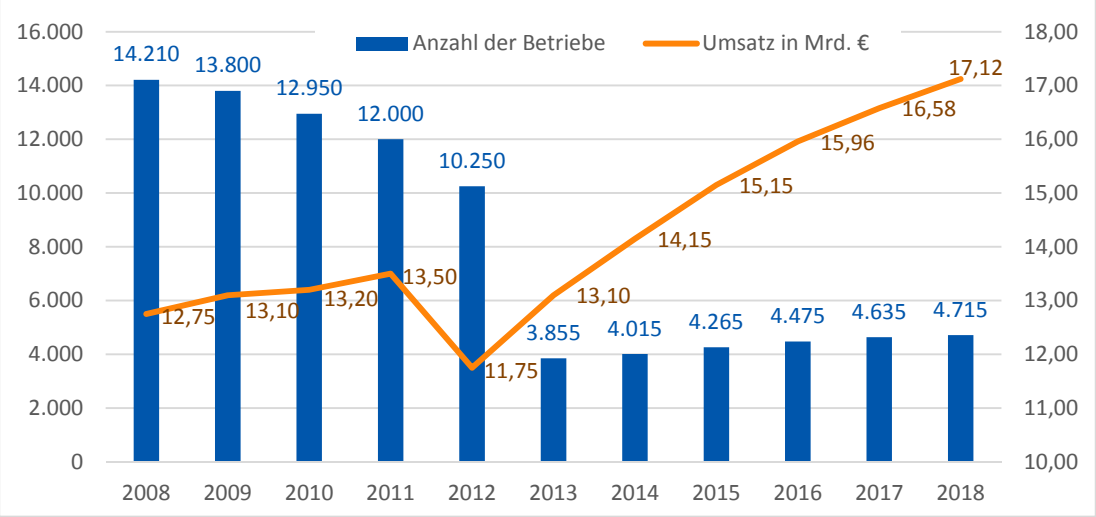
Als **Verkaufsfläche** (VK) eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, 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.[3] 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.“[4]

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.[5]

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



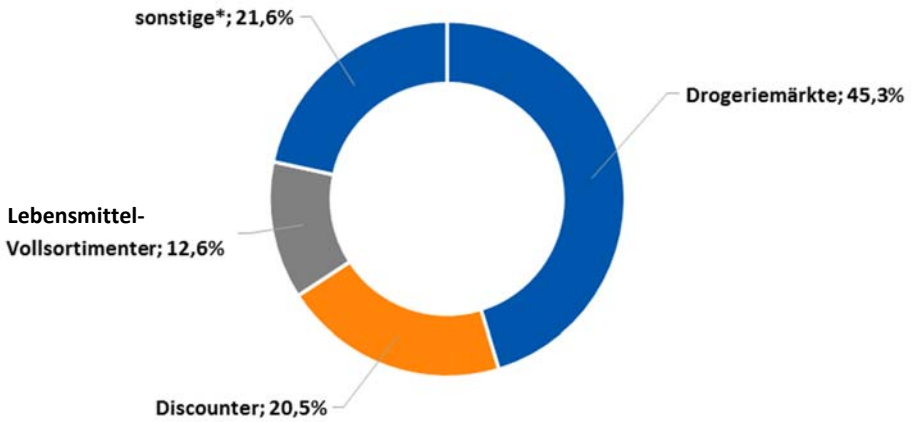
Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2019; GMA-Darstellung 2020

3 Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, Köln 2019, S. 399.
4 Quelle: EHI, handelsdaten aktuell 2019, S. 398.
5 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 m² 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 m²	610	590	1.300	530
Flächenproduktivität in Euro/m²	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 m² 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 Fachmarktzentrums soll die Rossmann-Filiale von einer ca. 600 m² VK umfassenden Ladenfläche am Standort Mainstraße 135 in ein ca. 750 m² 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[6]. Der durchschnittlicher Umsatz einer Filiale beträgt ca. 3,1 Mio. € (brutto), die Filialen umfassen im Durchschnitt ca. 590 m² Verkaufsfläche.[7]

Rossmann operiert in seinen Filialen mit standardisierten Konzepten und Sortimenten. Der Sortimentsumfang beträgt nach Unternehmensangaben max. 21.400 Artikel.[8]

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 m² 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 m². 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.

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

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

8 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
Lage im Raum	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
Landkreis	fünftgrößte Stadt im Landkreis Bergstraße (insgesamt ca. 270.300 EW)*1
Landesplanerische Funktion	Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Planungsregion Südhessen und im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar
Mittelbereich	gesamter Landkreis Bergstraße; gemeinsam mit den Mittelzentren Bensheim, Heppenheim, Lampertheim, Lorsch und Viernheim
Nahbereich	Stadt Bürstadt
Verkehrliche Erreichbarkeit	▰ Im MIV sehr gut: ▪ B 44 (Groß-Gerau – Gernsheim – Mannheim) ▪ B 47 (Worms – Bensheim – Michelstadt) ▪ Autobahnen A 67, A 5 und A 61) über die B 47 in kurzer Entfernung ▪ Landesstraße L 3411 (Hofheim – Bobstadt – Bürstadt) ▰ im ÖPNV gut: ▪ Regionalbahnlinien nach Frankfurt, Mannheim, Bensheim u. Worms ▪ mehrere Regionalbuslinien und eine Stadtbuslinie im VRN-Netz
Wirtschaftsstandort	▰ rund 3.900 Beschäftigte*2 ▰ negativer Pendlersaldo (-2.900) *2 ▰ 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)*2
Einzelhandelsstandort	▰ Gesamtumsatz (2018) *3: rund 70 Mio. € ▰ Zentralität des Einzelhandels (2018) *3: 69,8 ▰ Kaufkraftkennziffer (2018) *4: 101,5
Bevölkerungsaufkommen und -entwicklung	▰ Bevölkerung (2019): 16.443 EW*1, davon ca. 80 % in der Kernstadt ▰ Bevölkerung 2008 – 2018 *5: + 4,9 % ▰ Einwohnerprognose 2035 *6: ca. 16.800 EW

*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
Siedlungsstruktur	▰ 34,5 km²; ca. 477 EW je km² (Kreisdurchschnitt: 376 EW je km²) *7 ▰ Kernstadt sowie die hiervon abgesetzten Stadtteile Bobstadt und Riedrode, außerdem Weiler Boxheimerhof ▰ 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 ▰ Kernstadt ganz überwiegend von Wohnnutzungen geprägt; außerdem Industriegebiet im Norden und zwei kleinere Gewerbegebiete im Westen (Die Lächner, westlich der Mainstraße) ▰ Hauptverkehrsachsen innerhalb der Kernstadt: ▪ in Nord-Süd-Richtung Mainstraße – Lampertheimer Straße ▪ in West-Ost-Richtung Nibelungenstraße und Industriestraße ▪ Bundesstraßen B 44 und B 47 (als Umgehung der Kernstadt)
Einzelhandelsstruktur	▰ Wichtigste Einkaufsstandorte (vgl. Karte 2): ▪ Stadtmitte *8: 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-Lebensmittelmarkt und NKD-Textilfachmarkt ▪ Fachmarktstandort „Am Bibliser Pfad“ (im Norden der Kernstadt): großflächige Lebensmittelmärkte (EDEKA, Aldi, Penny) sowie ergänzende Fachmärkte für Drogeriewaren, Tiernahrung, Textilien, Schuhe und Haushaltswaren ▪ Gewerbegebiet „Die Lächner“ (im Südwesten der Kernstadt): Lebensmittelmärkte REWE und Lidl ▪ vereinzelt Lebensmittel- und Fachmärkte an solitären Standorten

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

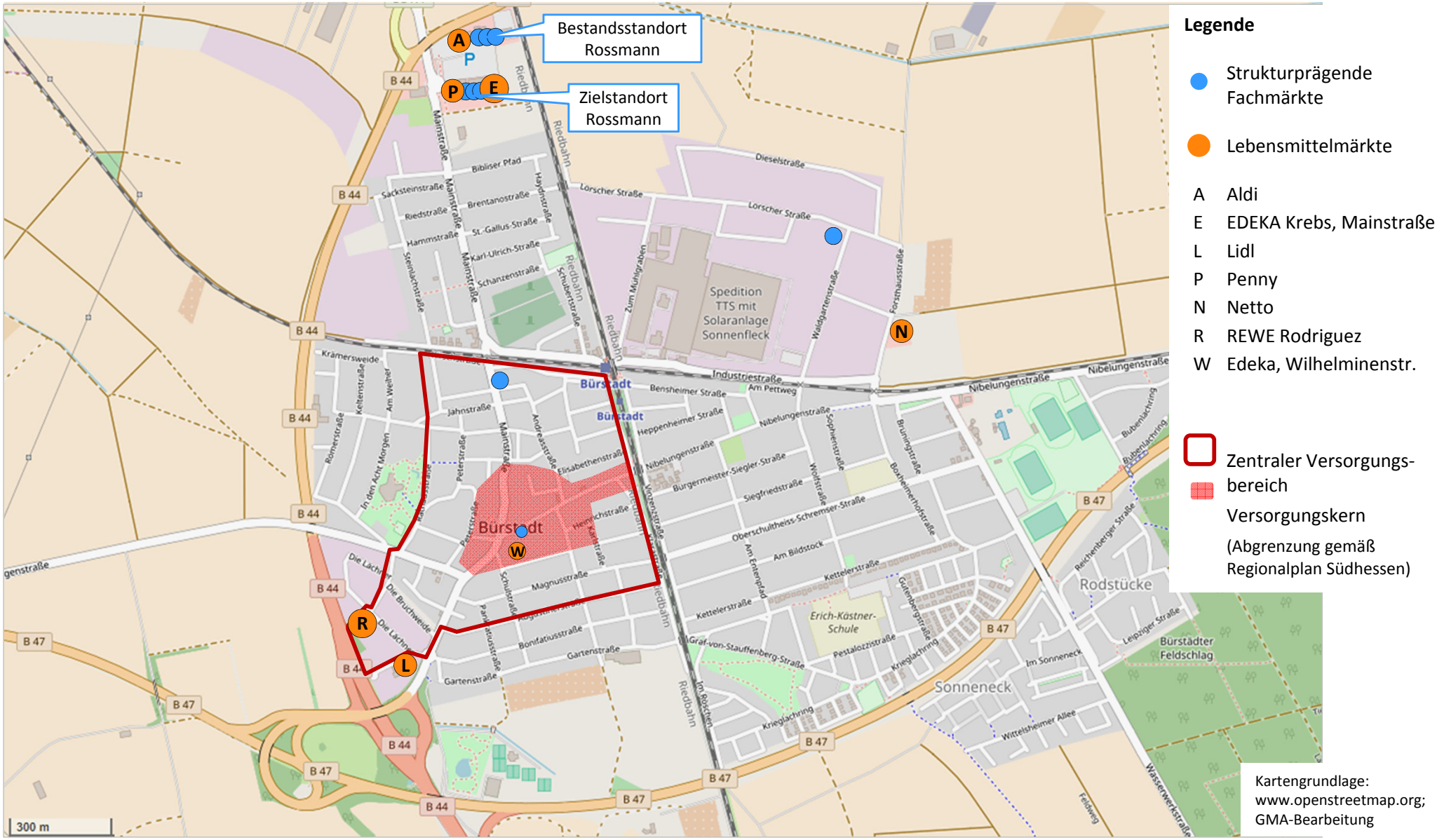
*8 Gemäß Regionalplan Südhessen / RegFNP umfasst die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs auch angrenzende Teile der Kernstadt bis hin zum Gewerbegebiet Lächner

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



Legende

- Strukturprägende Fachmärkte
- Lebensmittelmärkte

A Aldi
E EDEKA Krebs, Mainstraße
L Lidl
P Penny
N Netto
R REWE Rodriguez
W Edeka, Wilhelminenstr.

- Zentraler Versorgungsbereich
- Versorgungskern (Abgrenzung gemäß Regionalplan Südhessen)

Kartengrundlage: www.openstreetmap.org; GMA-Bearbeitung

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

Kartengrundlage: www.openstreetmap.org; GMA-Bearbeitung

Das Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Teil, dazwischen liegen gemeinsame Parkierungsanlagen (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[9] (Hausnummer 131) und EDEKA mit Backshop und Lottoannahme / ernstings family (Hausnummer 137). Benachbart, bereits außerhalb des Fachmarktzentrums, 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

[9] 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“[10], 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[11] 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[12] 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 m² 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).

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

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

12 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 m² VK bis ca. 10 km Entfernung)

Stadt	Name	VK-Größenklasse	Adresse	Lage	Entfern.*
Worms	Müller	800 – 1.499 m²	Am Römischen Kaiser	ZVB** Innenstadt	8 – 9 km
Worms	dm	400 – 799 m²	Kämmererstraße	ZVB** Innenstadt	8 – 9 km
Worms	Rossmann	400 – 799 m²	Schönauer Straße	Gewerbegebiet	9 km
Worms	Rossmann	400 – 799 m²	Wilhelm-Leuschner-Str.	ZVB** Innenstadt	9 – 10 km
Worms	dm	400 – 799 m²	Mainzer Straße	Gewerbegebiet	9 – 10 km
Worms	dm	400 – 799 m²	Klosterstraße	Gewerbegebiet	10 km
Lampertheim	Müller	800 – 1.499 m²	Industriestraße	Gewerbegebiet	9 – 10 km
Lampertheim	dm	400 – 799 m²	Otto-Hahn-Straße	Gewerbegebiet	9 – 10 km
Lorsch	dm	400 – 799 m²	Marie-Curie-Straße	Gewerbegebiet	10 km

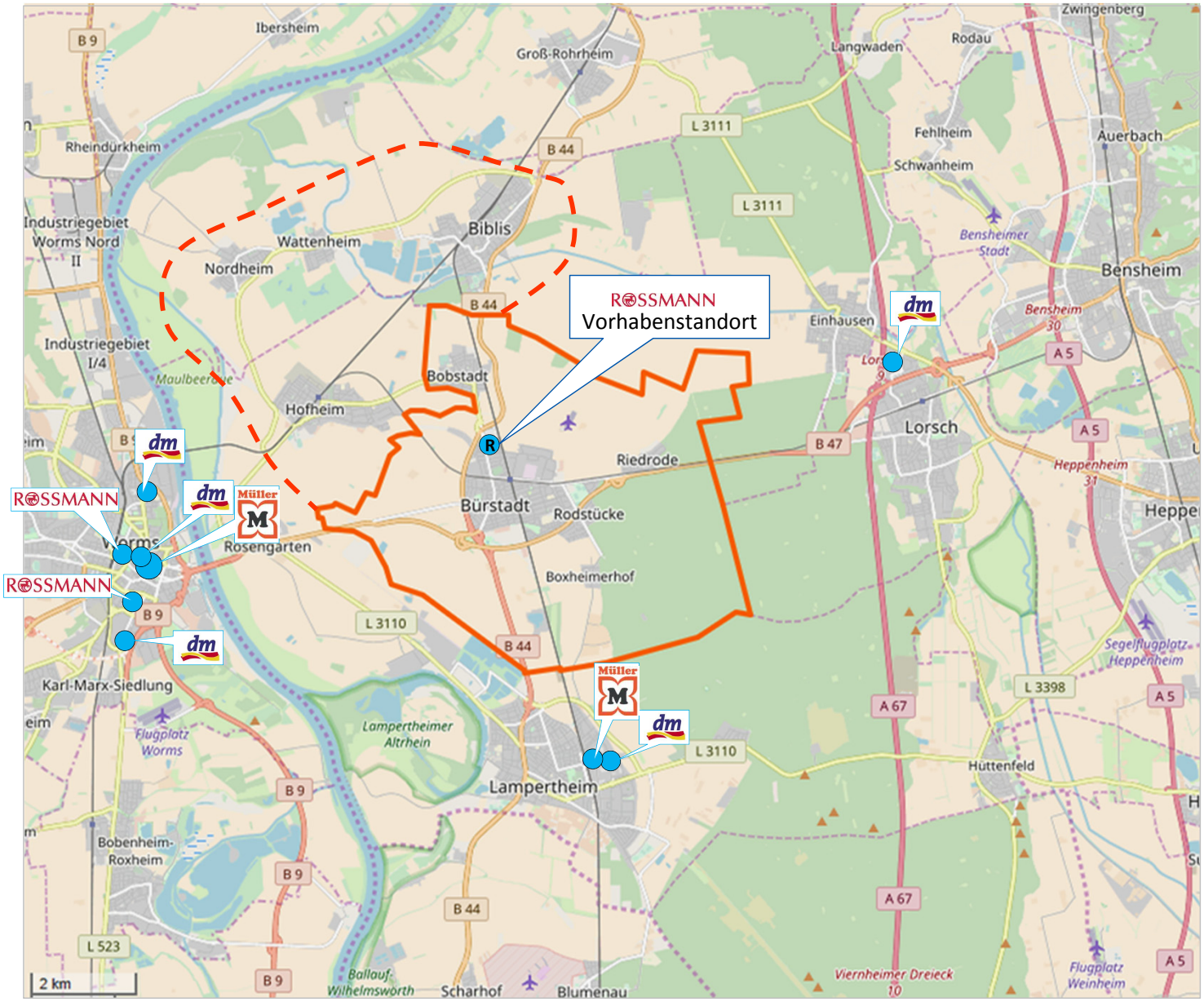
* kürzeste Entfernung zum Vorhabenstandort mit dem Pkw, ermittelt durch googlemaps

** 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 m² VK)



Legende

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

Kartengrundlage: 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[13], 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.

[13] 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 m² VK wurden v. a. folgende Punkte berücksichtigt:

- Projektkonzeption (Sortimentsstrukturen, Verkaufsflächendimensionierungen, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Bewerbungsmaßnahmen 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)[14].

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.

[14] 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.[15] 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 €[16] 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)[17].

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
Vorhabenbezogenes Einzugsgebiet		**30.770**	**13,8**

GMA-Berechnung 2020; ca.-Werte gerundet

15 Quelle: Hessisches Statisches Landesamt, Stand 30.09.2019, nur Hauptwohnsitze; ca.-Wert gerundet.

16 Drogeriewaren einschließlich Drogeriemarkt-übliche Randsortimente (= Drogeriewaren i. w. S.).

17 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 m² 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[18].

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.

[18] 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 m² 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
Einzugsgebiet	**13,8**		**3,5 – 3,6**
Streuumsätze			0,1
Insgesamt			**3,6**

* Einschließlich Randsortimenten.

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

Im Verhältnis zur projektierten Verkaufsfläche von 750 m² VK errechnet sich eine Flächenproduktivität von ca. 4.800 € je m² 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 Verkaufsflächengröße 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 Bibliser 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. Umverteilungs-quote in %
Bürstadt	**0,2 – 0,3**	**3,7 – 3,8**	**6 – 7**
… davon Zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	1,2 – 1,3	4
… davon Gewerbegebietsstandorte	0,2	2,5	8
Biblis	**< 0,1**	**1,3**	**3**
… davon Ortsmitte	< 0,1	0,3	2 – 3
… davon integrierte Streulagen	< 0,1	0,2	3 – 4
… davon Gewerbegebietsstandorte	< 0,1	0,8	3
Hofheim	**< 0,1**	**0,5**	**2 – 3**
Andere Standorte / Internet	**< 0,1**	**> 50,0**	**< 1**
Summe	**0,3**		

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 %**.[19]

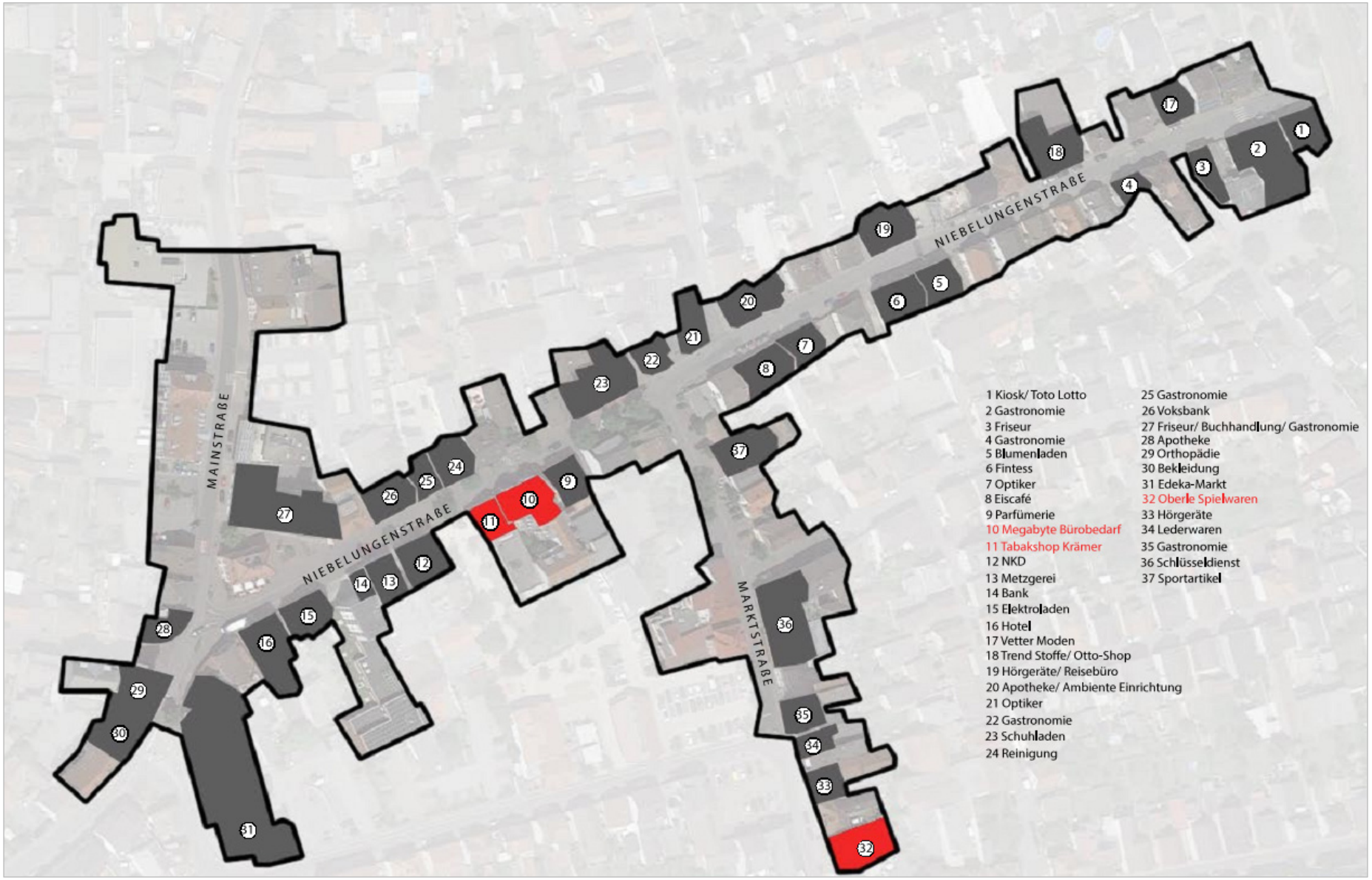
3.1.1 Auswirkungen in der Bürstädter Innenstadt

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.

[19] 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 Umsatzumverteilungen 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 Drogeriewarensegment[20]). 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

20 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[21], 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 Besatzes 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 Unterzentren zulässig. Bürstadt ist landes- und regionalplanerisch als Mittelzentrum eingestuft. Das Vorhaben entspricht also dem Zentralitätsgebot.

[21] 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 m² VK umfassen und somit nur ca. 150 m² 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 Drogeriemärkte etabliert. Regional bedeutsame Auswirkungen wird das Vorhaben daher nicht entwickeln.

  Durch die Verlagerung und Vergrößerung des Drogeriemarktes werden absehbar keine schädlichen Auswirkungen auf die 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 Fachmarktagglomeration gehört) keine wesentlichen negativen raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen auslösen. Auch unter Berücksichtigung der Agglomerationswirkungen am Vorhabenstandort werden die Maßgaben des Beeinträchtigungsverbots eingehalten.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Vorhaben / Planstandort	▪ Verlagerung eines bestehenden Rossmann-Drogeriemarkts innerhalb eines bestehenden Fachmarktzentrums von der Mainstraße 135 zur Mainstraße 131 ▪ Erweiterung von derzeit ca. 600 m² VK auf zukünftig ca. 750 m² VK ▪ Fachmarktzentrum im nördlichen Anschluss an die Bürstädter Kernstadt, Wohngebiete und ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung
Rechtsrahmen	▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	▪ Makrostandort Bürstadt: Mittelzentrum ▪ aktuell rund 16.400 Einwohner, weitere Bevölkerungszunahmen prognostiziert ▪ Pendlersaldo negativ (-2.900) ▪ 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.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ Das Einzugsgebiet umfasst das Stadtgebiet von Bürstadt (Zone I) sowie die Nachbargemeinde Biblis und den Lampertheimer Stadtteil Hofheim. ▪ Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet: ca. 30.770 Einwohner ▪ Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 13,8 Mio. € für Drogeriewaren i. w. S.
Umsatzerwartung	▪ Umsatzprognose des erweiterten Marktes: ca. 3,6 Mio. €, davon - ca. 2,8 Mio. € mit Drogeriewaren - ca. 0,4 – 0,5 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln - ca. 0,3 – 0,4 Mio. € mit sonstigen Randsortimenten. ▪ Zusatzumsatz als Folge der Verlagerung und Erweiterung (nach Abzug der Bestandsumsätze): ca. 0,4 Mio. €, davon - ca. 0,3 Mio. € mit Drogeriewaren - < 0,1 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmittel - < 0,1 Mio. € mit sonstigen Randsortimenten.
Umsatzumverteilungsquote in %	▪ in Bürstadt: durchschnittlich 6 – 7 % bei Drogeriewaren (bzw. 0,6 – 0,7 % bezogen auf den Gesamtumsatz der betroffenen Lebensmittelmärkte) ▪ außerhalb: bis max. 3 % (Biblis), sonst unter 1 %

Raumordnerische Bewertungskriterien	
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.
Beeinträchtigungsverbot	**Das Beeinträchtigungsverbot 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 eines 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 Beeinträchtigungsverbots. 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.

GMA-Zusammenstellung 2020

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Umsatz und Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland (2008 – 2018)	8
Abbildung 2:	Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsform (2018)	9

Tabellenverzeichnis

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 m² 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- / Erweiterungs-vorhabens von Rossmann in Bürstadt (Kernsortiment Drogeriewaren)	27

Stadt Bürstadt

Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0017 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 16.06.2021 Verfasser: Frank Lindemann

Bebauungsplan "Innenentwicklung Ketteler Straße und Oberschultheiß-Schremser-Straße"

Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt
23.09.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung
29.09.2021	Stadtverordnetenversammlung

Sachverhalt:

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans "Innenentwicklung Kettelerstraße und Oberschultheiß-Schremser-Straße“ 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 und Begründung.

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:

Vorlage zur Sitzung des Magistrates am	**27.09.2021**
Vorlage zur Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am	**23.09.2021**
Vorlage zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am	**29.09.2021**

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Bürstadt;
Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“ in der Stadt Bürstadt

hier: a) Kenntnisnahme des Ergebnisses der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB

b) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

c) Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Anlass der Planung
Die Stadt Bürstadt beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des in Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Südosten des Stadtgebiets Bürstadt. Die beiden Teilgeltungsbereiche weisen eine allgemeine Wohnbebauung mit einigen wenigen anderen nicht störenden Nutzungen (Gewerbe, Gastronomie, Beherbergung, Soziale Einrichtung) auf. Die Wohngebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Einige wenige Gebäude sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. An der Boxheimerhofstraße bestehen zwei Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen, die aufgrund einer relativ flachen Dachneigung auch nicht wesentlich höher sind als die höheren zweigeschossigen Gebäude in den beiden Teilgeltungsbereichen. Vereinzelt gibt es bereits Wohngebäude in zweiter Reihe (im straßenabgewandten Grundstücksteil) und es liegen auch unterschiedliche bauliche Tiefen der straßenseitigen Bauzeile vor. Die Grundstücke sind mit ca. 38,50 m im Teilbereich 1 und bis zu knapp 44,0 m Tiefe im Bereich im Teilgeltungsbereich 2 sehr groß. Die älteren Gebäude in den Planteilgebieten stammen aus den 60er Jahren und wurden in einigen Fällen bereits durch neuere Gebäude ersetzt oder umgebaut und modernisiert. Aufgrund der sehr tiefen Grundstücke wird in den Planteilbereichen ebenso wie in anderen vergleichbaren Lagen des Stadtgebiets noch ein gewisses Nachverdichtungspotential gesehen, das im Zuge künftiger Neubebauung oder bei Umbauvorhaben genutzt werden könnte. Der vorliegende Bebauungsplan soll hier den entsprechenden planungsrechtlichen Rahmen schaffen.
In einem Bereich nördlich der Ober-Schultheiß-Schremser-Straße und einem Bereich nördlich der Kettelerstraße soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine ergänzende Wohnbebauung „in zweiter Reihe“ der Grundstücke oder alternativ auch eine tiefere Bebauung über die bisherige hintere Bauflucht hinaus vorbereitet bzw. zugelassen werden. Nachdem im betreffenden Bereich bislang nur Nebengebäude in zweiter Reihe errichtet wurden, jedoch keine Hauptnutzung, ist ein Einfügen nach § 34 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Fläche bzw. Lage auf dem Grundstück für eine Hauptnutzung im rückwärtigen Grundstücksteil überwiegend nicht gegeben.
Die ergänzende Bebauung von bestehenden Wohngrundstücken bzw. die planungsrechtliche Vorbereitung einer höheren baulichen Ausnutzung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und liegt daher auch im öffentlichen Interesse, denn es gelingt hierdurch, die Wohnraumversorgung zu verbessern, ohne dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.
Das Bauleitplanverfahren wurden durch die Stadt Bürstadt zunächst für zwei einzelne Pläne eingeleitet. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der Kongruenz der Ziele der beiden Bauleitplanverfahren werden beide Bauleitplanverfahren hier in einem Verfahren bzw. Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen zusammengefasst.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 13.11.2019 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung innerhalb des in Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Südosten des Stadtgebiets Bürstadt mit dem Ziel der maßvollen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum, die Bebauungspläne „Oberschultheiß-Schremser-Straße A“ und „Kettelerstraße A“ in der Stadt Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das Bauleitplanverfahren wurden durch die Stadt Bürstadt zunächst für zwei einzelne Pläne eingeleitet. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der Kongruenz der Ziele der beiden Bauleitplanverfahren werden beide Bauleitplanverfahren hier in einem Verfahren bzw. Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen zusammengefasst.

Die zunächst getrennt beschlossene Aufstellung von zwei Bebauungsplänen wurde daher für den zusammengefassten Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen als ein Aufstellungsbeschluss am 10.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Das Netto-Bauland des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 43.254 m², woraus sich durch die festgesetzte GRZ von 0,4 eine zulässige Gesamtgrundfläche von ca. 17.302 m² ergibt. 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 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie 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 wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 13.11.2019 beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte wegen der COVID-19-Pandemie auf Grundlage des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) über die Veröffentlichung der Entwurfsplanungen im Internet in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.04.2021 hingewiesen wurde. Daneben wurden die Entwurfsunterlagen in dieser Zeit als zusätzliches Informationsangebot im Bürgerbüro im Rathaus der Stadt Bürstadt während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Der Einlass in das Rathaus war jedoch im Sinne der Einhaltung der Hygiene-Bestimmungen ausschließlich nach telefonischer Voranmeldung zwecks Terminvereinbarung und bei Anwesenheit von maximal zwei Personen aus dem gleichen Haushalt möglich. Die Öffentlichkeit wurde durch die Einstellung der Entwurfsplanungen ins Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung an der Planung beteiligt und es wurde die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit bestand, sich beim Bürgerbüro der Stadt Bürstadt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten. Stellungnahmen konnten während dieser Zeit elektronisch beim Bauamt abgegeben werden. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Stadt Bürstadt oder im Rahmen einer Einsichtnahme unter den vorgenannten Bedingungen zur Niederschrift abzugeben.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.05.2021 gegeben.

Fortführung des Verfahrens
Alle aus der förmlichen Beteiligung 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 § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

a) Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen sind.

b) Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan 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 des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

c) Der Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“ in der Stadt Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den in der Begründung genannten Anlagen (Bestandspläne Teilgeltungsbereich 1 und 2), wird hiermit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom März 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt. Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, den Bebauungsplan 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 14.04.2021 um Stellungnahme gebeten:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (über BIL-Portal)
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (über eigenes Online-Portal)
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3, Bonn
5. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
6. CenturyLink Communications Germany GmbH - Abteilung Planauskunft, Frankfurt (über BIL-Portal)
7. Colt Technology Services GmbH, Frankfurt (über BIL-Portal)
8. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
9. Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Südwest, PTI12, Mainz
10. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
11. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
12. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
13. EWR Netz GmbH, Worms
14. GASCADE Gastransport GmbH - Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation, Kassel (über BIL-Portal)
15. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
16. Hessenwasser GmbH & Co. KG, Groß-Gerau
17. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
18. Kläranlage Bürstadt
19. Kreishandwerkerschaft Bergstraße, Bensheim
20. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
21. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung B: Bau- und Kunstdenkmalpflege, Wiesbaden
22. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Darmstadt
23. Open Grid Europe GmbH, Essen (über BIL-Portal)
24. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
25. Polizeistation Lampertheim-Viernheim, Lampertheim
26. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
27. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
28. Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herrn Uwe Schwara, Bürstadt
29. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
30. Vodafone / Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG - Zentrale Planung, Kassel
31. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
32. Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), Mannheim
33. Wasserverband Bürstadt
34. Westnetz GmbH - DRW-S-LK-TM, Dortmund (über BIL-Portal)
35. Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim
36. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH) - c/o Herrn Dr. Jörg Weise, Wettenberg
37. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) - Landesverband Hessen e.V., Frankfurt
38. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine (DGWV) - Landesverband Hessen e.V., Verteilerstelle Götz, Weilrod
39. Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V., Lorsch
40. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON), Echzell
41. Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim

42. Naturschutzbund Deutschland (NABU) - Landesverband Hessen e.V., Wetzlar
43. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) - Landesverband Hessen e.V., Wiesbaden
44. Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden
45. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
46. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen
47. Magistrat der Stadt Lampertheim
48. Magistrat der Stadt Lorsch

Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen bis zum 21.05.2021 eingegangen:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (über BIL-Portal)
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (über eigenes Online-Portal)
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3, Bonn
5. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
6. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
7. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
8. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
9. EWR Netz GmbH, Worms
10. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
11. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
12. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
13. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
14. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
15. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
16. Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herrn Uwe Schwara, Bürstadt
17. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
18. Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim
19. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
20. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen

Da die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am 21.05.2021 abgelaufen ist und keine 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 des vorgelegten Bebauungsplanes geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Im Sinne des § 4 a 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.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gegen den Zweck und den Inhalt des Bebauungsplanes keine Einwendungen vorgebracht. Eine städtebauliche Stellungnahme und ein nachfolgender Beschlussvorschlag können daher entfallen.

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen:

1. Amprion GmbH
   Ergebnisausdruck zu TG 1 über BIL-Portal vom 20.04.2021, Aktenzeichen: ohne
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
   Stellungnahme vom 18.05.2021, Aktenzeichen: HP-02-06-03-02-B2021 #046
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn
   Ergebnisausdruck für TG1 über Online-Portal vom 13.04.2021, Aktenzeichen: #20210413-0435
   Ergebnisausdruck für TG2 über Online-Portal vom 13.04.2021, Aktenzeichen: #20210413-0441
4. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
   Stellungnahme vom 30.04.2021, Aktenzeichen: TÖB-41
5. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen
   Ergebnisausdruck für TG 1 über BIL-Portal vom 14.04.2021, Aktenzeichen: ohne
6. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
   Stellungnahme vom 07.05.2021, Aktenzeichen: ohne
7. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
   Stellungnahme vom 19.04.2021, Aktenzeichen: A III.3 Da 86-2021
8. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
   Ergebnisausdruck für TG1 über BIL-Portal vom 13.04.2021, Aktenzeichen: 20210401661
   Ergebnisausdruck für TG2 über BIL-Portal vom 13.04.2021, Aktenzeichen: 20210401666
9. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
   Stellungnahmen für TG 1 + TG 2 vom 11.05.2021, Aktenzeichen: ohne
10. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
    Stellungnahme vom 22.04.2021, Aktenzeichen: Em
11. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen
    Stellungnahme vom 23.04.2021, Aktenzeichen: ohne

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Behandlung vorgeschlagen:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3, Bonn **Stellungnahme vom 14.04.2021** **Aktenzeichen: 45-60-00 / K-IV-476-21** **Inhalt:** „durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“	**Fachliche Beurteilung:** Der Hinweis des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Hinweis auf konkret berührte Belange, weshalb eine weitergehende Berücksichtigung dieser Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich ist. **Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen in der Planung.

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim **Stellungnahme vom 21.05.2021** **Aktenzeichen: TÖB-2021-1617**	
Inhalt:	**Fachliche Beurteilung:**
„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 berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) geben wir hierzu folgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab:	
Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	**Städtebau-, Bauplanungs-, und Bauordnungsrecht**
Begründung	Begründung
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	
Es wird ausgeführt, dass im Rahmen der offenen Bauweise u.a. auch Hausgruppen möglich sind, diese jedoch aufgrund der "kleinteiligen Eigentumsstruktur" nicht zu erwarten sind. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die im Teilgeltungsbereich 2 nebeneinander gelegene, unbebaute Grundstücke 648/3, 648/4 und 648/5 hin. Auf dem Grundstück 648/3 wäre bei einer maximalen Gebäudelänge von 35 Metern mit Ausrichtung zur Wolfstraße eine Hausgruppe mit bis zu 6 Wohneinheiten durchaus denkbar. Auch können hier durchaus mehrere Hausgruppen innerhalb des Baufensters entstehen. Wir bitten, dies in die Überlegungen mit einzubeziehen.	Die Aussage der Begründung ist zutreffend, da auch im Bereich der nebeneinanderliegenden Grundstücke allenfalls zwei Grundstücke zusammengelegt werden können. Das dritte Grundstück befindet sich im Eigentum einer Kirchengemeinde und wird nur auf Erbpachtbasis zur Bebauung zur Verfügung stehen, oder für ein kircheneigenes Wohnprojekt genutzt. Eine Bebauung mit Hausgruppen ist grundsätzlich möglich und planungsrechtlich zulässig, wird jedoch in Kenntnis der Eigentumsverhältnisse auch hier nicht erwartet. Genau diese Aussage wurde in der Begründung getroffen. Im Übrigen spricht ja auch nichts gegen Hausgruppen als verdichtete Bauweise.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung Hinsichtlich der Begründung der Überschreitung der GRZ weisen wir darauf hin, dass eine bloße Aufzählung der Ausnahmetatbestände als Begründung nicht ausreichend ist. Wir empfehlen, hier kurz die Beweggründe für die Ausnahmen aufzuführen.	Der Empfehlung wird gefolgt und die Begründung des Bebauungsplans entsprechend ergänzt. Zur optimalen Aktivierung der Zweitreihenbebauung sind Zufahrten und ggf. auch Stellplätze auf den straßenseitigen Grundstücksteilen zugunsten der rückwärtigen Bebauung erforderlich, die zu einer höheren Nutzung durch befestigte Freiflächen führen kann. Die entsprechend höhere Bodenversiegelung wird zur Erreichung des Ziels der Innenentwicklung und baulichen Nachverdichtung in Kauf genommen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 wäre die Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 19 BauNVO ohnehin bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Die geringfügige Erweiterung der Zulässigkeit bis zu einem Wert von 0,7 wird durch festgesetzte Maßnahmen wie z.B. die Versickerung von Niederschlagswasser oder Vorgaben für die Grundstücksbepflanzung kompensiert. Eine besondere Regelung ist für Tiefgaragen aufgenommen, durch die der Wert der zulässigen baulichen Nutzung unter der Voraussetzung einer begrünten Tiefgaragendecke weiter erhöht werden kann. Hiermit sollen Tiefgaragen „gefördert“ werden, um durch die Verlegung des Parkens unter die Erde eine Option zu schaffen, die ebenerdige Aufenthalts- und Wohnqualität zu erhöhen.
<u>Zu den Festsetzungen</u> A.2.1. Grundflächenzahl - Weitere Überschreitungen Im Hinblick auf die unter A.6.1. getroffene Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser und den unter C.1.2. erfolgten Hinweis zur Gefahr von Starkregenereignissen und dem städtischen Kanalnetz regen wir an, die Überschreitung der zulässigen Grundfläche über den Wert von 0,7 hinaus für die Herstellung von Tiefgaragen auf einen maximalen Wert zu beschränken, die Festsetzung eindeutig als Ausnahme zu formulieren und diese Überschreitungsmöglichkeit von weiteren Bedingungen abhängig zu machen (z. B. zum Umgang mit Niederschlagswasser).	Das Ziel der Stadt ist eine bauliche Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes. Diese soll nicht durch eine zu hohe Regelungsdichte des Bebauungsplans unattraktiv werden, weshalb keine weitere Regelung auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden soll. Das Plangebiet zeichnet sich schon bisher durch eine hohe bauliche Bodennutzung, allerdings vor allem durch befestigte Freiflächen, Garagen und Nebengebäude aus, so dass die Auswirkungen der Nachverdichtung auf die verschiedenen Schutzgüter, insbesondere die wasserwirtschaftlichen belange als eher gering beurteilt werden.

A.2.3. Höhe baulicher Anlagen Da in der Festsetzung B.1.1. die Höhe baulicher Anlagen im Falle von Gebäuden mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern auf maximal 10,50 m begrenzt wird, regen wir an, in A.2.3. in Absatz 1 einen entsprechenden Querverweis auf B.1.1. aufzunehmen und auch in der Nutzungsschablone auf diese Festsetzung hinzuweisen (ähnlich der Fußnote 1 zum Bezugspunkt).	Der Anregung wird gefolgt und ein Querverweis in den Textfestsetzungen, sowie eine Fußnote in der Nutzungsschablone ergänzt.
Bauaufsicht <u>Zu A.2.1.</u> Die zur Herstellung von Tiefgaragen zulässige Überschreitung der GRZ 2 sollte konkret festgesetzt werden (z.B. ...darf bis 0,8 überschritten werden, wenn...).	Es stellt sich die Frage, warum die Zulässigkeit von Tiefgaragen bzw. deren Größe begrenzt werden sollte. Gerade in der kleinstrukturierten Innenstadtlage machen Tiefgaragen wirtschaftlich meist nur bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke Sinn. Auch aufgrund der teilweise sehr schmalen Grundstücke kann eine vollständige „Unterkellerung“ des Grundstücks mit einer Tiefgarage erforderlich sein, um die ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu schaffen. Die Stadt begrüßt die Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen aufgrund der erheblichen Vorteile für die Wohnqualität ausdrücklich und sieht kein Erfordernis für eine entsprechende Einschränkung, sofern über der Tiefgaragendecke eine Begrünung auf hinreichender Substratstärke erfolgt, wie dies auch in der betreffenden Festsetzung gefordert ist. Der Anregung soll daher nicht gefolgt werden.
<u>Zu A.3.</u> Hier sollte im Text hervorgehen, dass für die Anwendung dieser Abweichungen die Nachbarzustimmung erforderlich wird.	Ein entsprechender Texthinweis wird ergänzt. Nach Auffassung der Stadt ist aber in einigen Fällen keine Nachbarzustimmung erforderlich (z.B. bei beidseitiger Grenzbebauung), so dass der Hinweis entsprechend eingeschränkt formuliert wird.

Zu B.2.2. Die Angabe im 1. Absatz ist unbestimmt. Sind hier nur offene oder auch geschlossene Holz- oder Metallzäune zulässig?	Die Festsetzung ist bestimmt, da sie sich ausschließlich auf die Materialwahl bei Einfriedungen bezieht. Die Festsetzung einer „offenen“ Einfriedung wäre hingegen tatsächlich unbestimmt, weshalb an der Festsetzung nichts geändert werden soll. Im Übrigen werden die Regelungen der HBO und des Nachbarrechts hinsichtlich der Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen in dem schon weitestgehend bebauten Gebiet mit unterschiedlichsten Einfriedungen für ausreichend erachtet.
Allgemein zur umgebenden Bebauung: Der planungsrechtliche Rahmen zur Nachverdichtung sollte auch in den anderen, gleichartigen Straßengevierten zwischen Nibelungenstraße/Kettelerstraße bzw. Bahnlinie/Wasserwerkstraße geschaffen werden. Hier kommen regelmäßig Bauanfragen für die zweite Reihe.	Weitere Bebauungspläne zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen von Nachverdichtung sind bei der Stadt Bürstadt im Gespräch und sollen zu gegebener Zeit aufgestellt werden. Allerdings stehen nicht alle Bürger entsprechenden Nachverdichtungen positiv gegenüber, insbesondere wenn es um Nachverdichtung auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück geht. Daher sollen die Plangebiete der Innenentwicklung überschaubar groß gehalten werden, um die Planung nicht durch eine zu große Zahl von potenziell kritischen Stellungnahmen zu gefährden.
Untere Wasserbehörde Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.	**Untere Wasserbehörde** Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.
Wir bitten um folgende Ergänzungen: In Abbildung 6 der Begründung ist das Plangebiet falsch markiert und sollte geändert werden.	Die Markierung des Plangebiets in Abb. 6 wird korrigiert.

Geothermie Leitfaden „Erdwärmenutzung in Hessen“ (6. Auflage)	Geothermie Der Hinweis auf den genannten Leitfaden wird zur Kenntnis genommen.
Heizölverbraucheranlagen in weiteren Risikogebieten nach § 78 c Wasserhaushaltsgesetz In den Gebieten bereits vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind zur Vermeidung von Verschmutzungen bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.	Heizölverbraucheranlagen: Der Hinweis zur Nachrüstung der vorhandenen Heizölverbraucheranlagen wird zur Kenntnis genommen und im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.
Niederschlagswasserversickerung Wir bitten um Änderung des Bemessungsgrundwasserstandes in der textlichen Festsetzung (D.5.1) auf 88,5 m üNN. Die Sohlenhöhe der Versickerungsanlagen ist auf 89,5 m üNN zu ändern. Herangezogen wurden die Messdaten der Landesgrundwassermessstellen 13479, 13484, 13470,13487, 13466 und 13488.	Niederschlagswasserversickerung Die Änderung des Bemessungsgrundwasserstandes wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan vorgenommen.
Wir bitten um Beachtung, dass bei der Herstellung einer Tiefgarage Versickerungsanlagen nicht über Tiefgaragen anzuordnen sind.	Die Planung der Versickerungsanlagen hat objektbezogen zu erfolgen und erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung. Im entsprechenden Antragsverfahren können fachliche Hinweise durch die Wasserbehörde gegeben werden.
Recyclingmaterial / Geländeauffüllungen / Bodenaustausch Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden gilt: • Unterhalb 89,5 m üNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV[1]) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20[2]) bzw. der LAGA TR Boden[3]) unterschreitet.	Recyclingmaterial / Geländeauffüllung / Bodenaustausch Die nebenstehenden Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

• Oberhalb 89,5 m üNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20[2]) bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden[3]) unterschreitet. • In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV[1]) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20[2]) bzw. Z0 der LAGA TR Boden[3]) unterschreitet. • Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)[1]) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Anm.1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 Anm.2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien Stand 1.9.2018. Anm.3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004	
Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.	Der Hinweis hinsichtlich der Verwendung von Recyclingmaterial wird zur Kenntnis genommen.
Denkmalschutz	**Denkmalschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler befinden.
Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich jedoch in der Umgebung eines Kulturdenkmals, nämlich der Kath. Pfarrkirche St. Peter. Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf einer Genehmigung, wer in der Umgebung eines	Die Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen und in den Texten zum Bebauungsplan ergänzt und korrigiert.

unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Im Sinne des § 18 Abs. 2 HDSchG ist demnach bei baulichen Veränderungen der Gebäude Wolfstraße 7 und Oberschultheiß-Schremser-Straße 58 eine Denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Wir bitten daher diesen Hinweis unter D.1. Denkmalschutz in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Ebenso ist in der Begründung zum Entwurf unter I.1.9 Denkmalschutz der erste Satz hinsichtlich des Umgebungsschutzes zu korrigieren, da in unmittelbarer Umgebung des Planbereichs ein Kulturdenkmal bekannt ist.	
Ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.	In der Stellungnahme der hessenARCHÄOLOGIE werden keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert und keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler gegeben.
Von Seiten der Fachbereiche Landwirtschaft/Feldflur sowie Dorf- und Regionalentwicklung erfolgt keine Stellungnahme.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachbereiche Landwirtschaft/Feldflur keine Stellungnahme erfolgt.
Gefahrenabwehr - Brandschutz Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir zu o.g. Aktenzeichen wie folgt Stellung. <u>Zu den allgemeinen Angaben</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.	**Gefahrenabwehr – Brandschutz**
<u>Zum baulichen Brandschutz</u> Hinsichtlich der Angabe bei der Objektplanung ist die DIN 14090 zu beachten (siehe Textliche Festsetzungen D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 9 sowie Begründung I.1.7.2 Löschwasser, Seite 12) ergibt sich für mich ein weiterer Hinweis auf die Rechtsvorschrift Anhang „14 H-VV TB: Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“.	Die Hinweise zum baulichen Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und in den Texten des Bebauungsplans ergänzt.

Wir empfehlen, den Hinweis auf den „Anhang 14 H-VV TB: Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen	
Sofern sich bei den baulichen Anlagen Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone Bebauungsplan max. Höhe= 10,50m und Textliche Festsetzungen A.2.3. Höhe der baulichen Anlagen, Seite 2 sowie Begründung I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Seite 16/17), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr. Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Bürstadt zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges und das in diesem Zusammenhang kein Hubrettungsfahrzeug zum Ansatz gebracht werden kann sowie der mithin sachlogischen Notwendigkeit der baulichen Führung des zweiten Rettungsweges.	In den Textfestsetzungen soll darauf hingewiesen, dass im bauaufsichtlichen Verfahren bei Objektplanungen mit Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen von mehr als 8,0 m über der Geländeoberkante, die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich ist, welches mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen ist und die Belange des vorbeugenden Brandschutzes (hier: Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges) berücksichtigt.
<u>Zum anlagentechnischen Brandschutz</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.	
<u>Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.	
<u>Zum abwehrenden Brandschutz</u> Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Textliche Festsetzungen A.2.1. Grundflächenzahl; A.2.2. Geschossflächenzahl, Seite 2 und D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 9 sowie Begründung I.1.7.2 Löschwasser, Seite 12) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung. Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden	Der Hinweis bezüglich der angemessenen Löschwassermenge wird im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG). Hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einer überschwemmungsgefährdeten Fläche (siehe Textliche Festsetzungen C.1.3 Überschwemmungsgefahr, Seite 8 sowie Begründung I.2.6 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB: Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen. Wir empfehlen den Hinweis auf Prüfung der einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB mit aufzunehmen. <u>Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. <u>Zu Abweichungen / Erleichterungen</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. <u>Zitierte Rechtsquellen</u> - Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) - Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 - Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG) - vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 - Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises	Der Hinweis bezüglich der Lagerung bezüglich wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen wird in den Texthinweisen des Bebauungsplans ergänzt.

Seitens der ebenfalls beteiligten Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Fachbereich Kreisentwicklung werden keine Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben. Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten.“	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fachbereich Kreisentwicklung keine Stellungnahmen abgegeben werden. Die Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird digital erstellt und zu gegebener Zeit an das Bürger-GIS abgegeben. **Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu inhaltlichen Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Begründung sowie die Texthinweise sind, um entsprechende Aussagen bzw. die Hinweise zu ergänzen.

Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim **Stellungnahme vom 04.05.2021** **Aktenzeichen: ohne**	
<u>Inhalt:</u>	**<u>Fachliche Beurteilung:</u>**
„bitte beachten Sie im Rahmen der Planungsarbeiten für das o.g. Baugebiet die folgen Punkte:	
<u>DVGW-Regelwerk</u> Alle relevanten Bereiche des Regelwerks sind einzuhalten, insbesondere:	Die Hinweise der Energieried GmbH & Co. KG werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in den Texten des Bebauungsplans ergänzt.
GW 125 **Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen** - Überpflanzungen vermeiden –	Die Planung löst keine Veränderungen an öffentlichen Erschließungsanlagen aus. Bei Baumpflanzungen im privaten Bereich waren auch bislang bereits die entsprechenden Pflanzabstände zu berücksichtigen, auf die im Bebauungsplan nochmals explizit hingewiesen wurde.
W 405 **Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung**	
W 400-1 (A) **Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV); Teil 1: Planung** **9.2 Anschlussverlauf und Mantelrohre** *„Anschlussrohre sollten geradlinig, rechtwinklig zur Grundstücksgrenze und auf dem kürzesten Weg von der Versorgungsleitung zum Gebäude verlaufen. Vorabverlegungen sind zu vermeiden, da dabei die vorgenannten Kriterien in der Regel nicht eingehalten werden können.“*	Der Hinweis betrifft die Herstellung von Hausanschlüssen und ist zu gegebener Zeit zu beachten.
<u>Lage der Versorgungsleitungen</u> Die Versorgungsleitungen der ENERGIERIED verlaufen im Regelfall in den öffentlichen Verkehrsflächen.	Änderungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

Löschwasser Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitstellt werden.	Der Hinweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge wird in den Texten des Bebauungsplans ergänzt.
Vorgaben der ENERGIERIED Diese finden Sie in unserer Bauherrenmappe auf unserer Internetseite: www.energieried.de	
Gebäudeabriss Sollten in den betroffenen Gebieten (im Rahmen der Bebauung in zweiter Reihe) Abrisse von Gebäuden mit Gas- oder Trinkwasser-Hausanschlüssen geplant sein, so müssen die folgenden Beantragungen durch den Bauherren stattfinden: - Beantragung der Leitungstrennung (sechs Monate vor Abriss) - Beantragung des Zählerausbau (sechs Monate vor Abriss) - Plananfrage (eine Wochen vor Abriss und unmittelbar vor Abriss)	Der Hinweis zur erforderlichen Trennung von Hausanschlüssen bei Abbruch von Gebäuden wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.
Hausanschlüsse Gerne schließt die ENERGIERIED die entstehenden Gebäude an Ihre Versorgungsnetze an und stellt damit die Versorgung mit Trinkwasser und Gas sicher.	
Bei Zweitreihenbebauung bzw. Grundstücksteilungen ist die grundbuchrechtliche Sicherung der Hausanschlussleitungen erforderlich. Das Grundbuch-Eintragungsbewilligung-Formular finden Sie auf unserer Internetseite: www.energieried.de	Ein Hinweis auf die Eintragung von Leitungsrechten im Grundbuch wird in die Texthinweise und die Begründung aufgenommen.

Bei Fragen zu Hausanschlüssen steht Ihnen gerne unsere Beraterin zur Verfügung: Frau Lena McFarland Tel.: 06206 – 9284 838 E-Mail: lena.mcfarland@energieried.de“	**Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme der Energieried GmbH & Co. KG wird entsprechend er fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen in den Texthinweisen und der Begründung.

EWR Netz GmbH, Worms **Stellungnahme vom 22.04.2021** **Aktenzeichen: AEXT 2100124/01** **Inhalt:**	**Fachliche Beurteilung:**
„vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben.	
Wir beabsichtigen innerhalb Ihres Planungs-/Baubereiches eigene Leitungen zu verlegen und schlagen deshalb vor, die Arbeiten zu koordinieren und gemeinsam auszuführen.	Innerhalb der Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine städtischen Erschließungsmaßnahmen geplant. Eine Koordinierung von Erschließungsleistungen sollte dennoch mit der Stadt abgestimmt werden, um mehrfache Aufbrüche von Verkehrsflächen zu vermeiden.
Der Planungs-/Baubereich wird von Versorgungsanlagen unseres Unternehmens tangiert, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.	Der Hinweis, dass der Planungsbereich von Versorgungsanlagen der EWR Netz GmbH tangiert wird, wird zur Kenntnis genommen.
Die Auszüge aus den Bestandsplänen der Versorgungsnetze der EWR Netz GmbH haben Sie bereits per E-Mail vom 16. April 2021 erhalten. Für die unterschiedlichen Sparten bestehen einzelne Pläne. Alle Eintragungen in den Plänen sind unverbindlich. Hausanschlussleitungen sind in den Plänen ggf. nicht angegeben.	Die Pläne werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Anlagen sind im öffentlichen Straßenraumverlegt, an dem keine planungsbedingten Veränderungen vorgesehen sind.
Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.	Die Hinweise bezüglich des erforderlichen Umgangs mit den Leitungen der EWR Netz GmbH bei Näherung zu diesen wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise bezüglich der Schutzstreifen und Mindestabstände in den Texten des Bebauungsplanes ergänzt.
Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.	

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unter- schritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.

Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

Beigefügte Pläne:	Mindestabstand / lichter Abstand	Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte
Niederspannungskabelplan	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m	
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m
Gas- und Wasserbestandsplan mit		
- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

Entsprechende Hinweise auf die grundsätzlich erforderlichen Leitungsabstände bei Baumanpflanzungen sind bereits im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt.

Das Erfordernis der Einweisung in den Leitungsbestand ist den Baufirmen bekannt. Nachdem im öffentlichen Raum keine Veränderungen vorgesehen sind, ist keine weitergehende Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.	
Wir weisen darauf hin, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben sind, d. h. das Niveau der Straßen und Gehwege muss vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muss festliegen und eindeutig erkennbar sein. Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Tieferliegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen eingebracht sein.	An öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Veränderungen vorgesehen.
Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.	s.o.
Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß§ 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben.	Eine entsprechende Mitteilung über das Beratungsergebnis wird zugesandt.
Für die Projektierung von Leuchtenstandorten wäre unsererseits zu begrüßen, wenn Garagen und Kfz-Stellplätze im Rahmen des Planverfahrens festgelegt werden. Dadurch wird den Wünschen von Leuchtenversetzungen vorgebeugt, zumal durch die spätere Änderung einzelner Leuchtenstandorte die Gleichmäßigkeit der Straßenbeleuchtung aufgehoben wird und Kosten vom Verursacher der Versetzung zu tragen sind.	Nachdem das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, erscheint eine Festlegung von Leuchten- oder Stellplatzstandorten nicht erforderlich. Entsprechende Festlegungen könnten im Übrigen einer optimierten Grundstücksnutzung entgegenstehen, so dass sie das Ziel der Nachverdichtung beeinträchtigen könnten.
Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.	Der Hinweis zur Kostentragung wird zur Kenntnis genommen.

Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhenniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen. Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden. Die Planauskunft kann in der Verfahrensakte eingesehen werden“	Die Hinweise zu Belangen der EWR-Leitungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkung auf Festsetzungen des Bebauungsplans. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme der EWR Netz GmbH wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen in den Texthinweisen und der Begründung.

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt **Stellungnahme vom 17.05.2021** **Aktenzeichen: RB-GW/baya**	
Inhalt:	**Fachliche Beurteilung:**
„Die Planungen betreffen innerörtliche, bereits bebaute Bereiche in Bürstadt, die sich in zwei Teilbereichen zwischen Siegfriedstraße und Oberschultheiß-Schremser-Straße sowie zwischen der Straße Am Bildstock und Kettelerstraße befinden. Die Nutzung erfolgt Großteils als Wohnnutzung, mit eingestreut vereinzelter, nicht störender gewerblicher Nutzung. Ziel der Planungen ist die geordnete Steuerung des vorhandenen Nachverdichtungspotentials, das vor allem durch Bauen „in zweiter Reihe" ermöglicht werden soll.	
Aus Sicht der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main bestehen gegen die Planungen keine grundsätzlichen Bedenken. Sie erscheinen uns im Gegenteil sogar begrüßenswert. Allerdings weichen die Ausführungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zwischen den textlichen Festsetzungen (S. 2 Kapitel A.1.1) und der Begründung (S. 16 Kapitel 1.2.1) ab:	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung begrüßt wird und keine grundsätzlichen Bedenken gegen sie bestehen.
Laut textlicher Festsetzungen wird Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt, wobei die nach §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tank- stellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sein sollen. In den Ausführungen der Begründung ist die Rede von de Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 ohne weitere Unterscheidung, die ausgeschlossen werden würden, also allen dort genannten Nutzungsarten. Dies würde über die Gartenbaubetriebe und Tankstellen hinaus auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen betreffen.	Die Begründung wird an den Inhalt der Textfestsetzungen angepasst, bzw. entsprechend konkretisiert.

Ziel muss in unseren Augen sein, neben der Wohnnutzung auch das ansässige und ansiedlungswillige verträgliche Handwerk und Gewerbe zu unterstützen. In der Begründung klingt dies unserer Auffassung nach bereits durch, wenn auf S. 16 erläutert wird, dass kein Reines Wohngebiet festgesetzt wird, weil es erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Nicht-Wohnnutzungen und Eingriffe in den Bestandsschutz bedeuten würde. Die Planunterlagen sollten diese Zielrichtung daher klarstellen und lediglich die Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausschließen, also die Formulierung der textlichen Festsetzungen auch in die Begründung übernehmen.	Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen auch den aktuellen gewerblichen Nutzungsbestand. Änderungen der Planfestsetzungen sind daher nicht erforderlich.
Ferner möchten wir noch den Hinweis geben, dass sich in den textlichen Festsetzungen unter A.1.1. ein Fehler eingeschlichen hat. Dort heißt es im zweiten Abschnitt: *Die nach § 4 Abs. **4** Nr. 3 BauNVO im Al/gemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke) ...* § 4 Abs. **4** BauNVO existiert nicht, gemeint ist offenbar aufgrund der genannten Nutzungen § 4 Abs. **2** Nr. 3 BauNVO. Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Punkte im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.“	Der Hinweis bezüglich des Fehlers in den Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen einer redaktionellen Korrektur verbessert. **Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen der Begründung und der Texthinweise

Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt **Stellungnahme vom 11.05.2021** **Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-B 5027-2021** **<u>Inhalt:</u>** „über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.“	**<u>Fachliche Beurteilung:</u>** Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen für die Planung ergeben sich hieraus nicht. Die Hinweise werden jedoch zur Dokumentation des Sachstands in die Begründung und die Texthinweise des Bebauungsplans übernommen. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Begründung sowie die Texthinweise sind, um entsprechende Aussagen bzw. die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes zu ergänzen.

Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt **Stellungnahme vom 18.05.2021** **Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/18-2021/1**	
Inhalt:	**Fachliche Beurteilung:**
„der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit zwei Teilgeltungsbereichen fasst zwei Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches zusammen. Die vorgesehenen Flächen liegen innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.	
Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung angepasst gilt.
Eine Zuständigkeit zur Stellungnahme der **oberen Naturschutzbehörde** ist vorliegend nicht gegeben. Die Belange des Naturschutzes bitte ich insoweit auf der Grundlage der Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen.	Eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist nicht eingegangen, somit ist davon auszugehen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.
Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt **- Abteilung Umwelt Darmstadt -** zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:	
Wasserversorgung/Grundwasserschutz	Wasserversorgung / Grundwasserschutz
1. Deckungsnachweis	
Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.	Die Flächen des Plangebiets sind weitestgehend bebaut. Die mit dem Bebauungsplan erschlossenen Nachverdichtungspotentiale werden voraussichtlich nur schrittweise und in überschaubarem Umfang zu zusätzlichen Wohnungen führen. Der Trinkwassermehrverbrauch kann hier als vernachlässigbar angenommen werden.

2. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie, April 2001 hoher Grundwasserstand) zu rechnen.	
Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden und die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden.	Aus der Grundwasserflurabstandskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie von Oktober 2015 sind Grundwasserflurabstände von 3-4 m zu erwarten. Ein Hinweis hierauf ist bereits in den Texten des Bebauungsplans enthalten.
Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.	Aufgrund des zu erwartenden Grundwasserstands von 3,0 – 4,0 m unter Gelände sind aus städtischer Sicht keine verbindlichen Vorgaben zur baulichen Ausführung der Gebäude festzusetzen. Die Anstoßwirkung der betreffenden Hinweise ist ausreichend. Im Übrigen ist mit heutigen baulichen Möglichkeiten auch eine Unterkellerung bis in den Grundwasserschwankungsbereich hinein technisch schadlos möglich. Der Bebauungsplan muss hier keine entsprechenden Festsetzungen treffen. Das Plangebiet ist bereits als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.
Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.	

<u>Oberflächengewässer</u> Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein_G-13 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz). Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. 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 (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). 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. **Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemäß § 46 Abs. 2 Satz 2 HWG nachrichtlich darzustellen. Der o. a. Hinweis ist zudem vollinhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.**	<u>Oberflächengewässer</u> Der Hinweis zur Lage innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebiet ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Teilgeltungsbereiche bereits nachrichtlich als überschwemmungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet. Auch im Textteil des Bebauungsplans sind bereits entsprechende Hinweise enthalten.

Abwasser 1. Schmutzwasser Die Planung sieht vor, das anfallende Schmutzwasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung erhöht sich die Zahl der angeschlossenen Einwohner sowie die der befestigten Flächen in beiden Teilgebieten, daher ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Mischwasserkanalisation mit dem höheren Schmutzwasseranfall zu überprüfen.	Abwasser Die Teilgeltungsbereiche sind nahezu vollständig bebaut. Es ist nicht zu erwarten, dass die Einwohnerzahl derart zunimmt, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals nicht ausreicht, zumal der Schmutzwasseranteil in einer Mischwasserkanalisation nicht entscheidend für die hydraulische Auslastung des Kanalsystems ist. Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die GRZ von 0,4 bestimmt, die auch heute bereits für das Plangebiet anzunehmen ist. Weiterhin wird für das Plangebiet eine Niederschlagswasserversickerung festgesetzt, durch die die Auswirkungen einer baulichen Nachverdichtung kompensiert werden. In zwei aktuellen Bauvorhaben wurde der (an den Kanal angeschlossene) alte Gebäudebestand abgebrochen und durch eine mit Versicherung zu entwässernde Folgebebauung ersetzt. Die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung sind analog zu diesen aktuellen Beispielen somit eher zu einer Entlastung des Kanalnetzes beitragen. Ein hydraulischer Nachweis der Leistungsfähigkeit ist daher nicht erforderlich.
2. Niederschlagswasser Nach den gesetzlichen Vorgaben ist die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten. Dazu sind in den textlichen Festsetzungen folgende Maßnahmen aufgeführt: - Versickerung des auf den befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser - wasserdurchlässige Befestigung der PKW-Stellplätzen - Brauchwassernutzung	Im Bebauungsplan ist die Niederschlagwasserversickerung festgesetzt. Bislang gab es keine entsprechende Forderung des Bauplanungsrechts für das Plangebiet. Auch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen ist festgesetzt und lässt sich erfahrungsgemäß problemlos realisieren. Letztlich ist zu beachten, dass die Grundstücke auch heute bereits mit einer GRZ von bis zu 0,4 (zzgl. Überschreitung durch Stellplätze, Nebenanlagen etc.) bebaubar waren und sich dieses zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht ändert.

- Zisternennutzung - Begrünung der Tiefgaragendecke mit einer Vegetationsschicht von mind. 40 cm In den Festsetzungen wird auf die Anwendung des Arbeitsblattes DWA-A138 und des Merkblattes M 153 sowie eine erforderliche Erlaubnis für die Versickerung hingewiesen.	
In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt A.6.1 die Ausnahme zugelassen, dass Niederschlagswasser bis zu einer Höhe von 10 l/s*ha in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann. Dieser Festlegung des Einleitewertes kann nicht zugestimmt werden und ist aus den Festsetzungen zu löschen.	Im aktuell bestehenden weitestgehend bebauten Gebiet gibt es keinerlei Restriktionen für die Niederschlagwassereinleitung in die Kanalisation. Ein Abfluss von 10l/s*ha entspricht dem Niederschlagwasseranfall unbebauter Flächen, weshalb der betreffende Wert durchaus plausibel ist. Eine entsprechende Festsetzung zur gedrosselten Einleitung ohne konkreten Wert der Beschränkung der zulässigen Einleitung wäre planungsrechtlich unbestimmt und daher unzulässig. Der genannte Wert ist eine Entwässerungsvorgabe der Stadtentwässerung und kann durch die Stadt als Auflage für die Einleitung in das Kanalsystem festgelegt werden. Die vorliegende Festsetzung soll daher nicht geändert werden.
Bei Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandenen Entwässerungsanlagen ist zuvor die hydraulische Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen zu überprüfen. Die zulässige Einleitemenge ist anhand einer Kanalnetz- sowie Schmutzfrachtberechnung zu ermitteln. Auf Grundlage dieser Berechnung ist als Ausnahme die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal festzulegen.	Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebiets ist keine bedeutsame Zunahme der Einleitemenge zu erwarten, sodass die bestehende Kanalisation auch bei der zulässigen Zweitreihenbebauung ausreichend groß dimensioniert ist und die hydraulische Leistungsfähigkeit gegeben. Bereits heute ist eine Bebauung mit einer GRZ von bis zu 0,4 bei gleichzeitiger Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Im Plangebiet sind auch sehr viele bauliche Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. vorhanden. Nicht nur die zulässige Einleitemenge sondern auch die tatsächlich eingeleitete Niederschlagwassermenge wird sich aufgrund der festgesetzten Niederschlagswasserversickerung reduzieren. Die Flächen des Plangebiets sind im Übrigen bereits in der Entwässerungsberechnung der Stadtentwässerung berücksichtigt.

Die Planung sieht die Versickerung des Niederschlagswassers vor. In den Festsetzungen ist unter Punkt D.5.1 ein mittlerer hoher Grundwasserstand von 87,5 müNN für die Bemessung von Versickerungsanlagen angegeben. Diese Angabe ist nicht nachvollziehbar, da nach dem Hinweis unter Punkt D.4 der Festsetzungen bislang keine Baugrunderkundung bzgl. der Grundwasserstände durchgeführt worden ist und das mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.	Aus der Stellungnahme des Landkreises Bergstraße ergibt sich ein Hinweis über den korrekten Bemessungsgrundwasserstand. Dieser Hinweis wird entsprechend der fachlichen Beurteilung der Stellungnahme behandelt und eine Korrektur der Angaben vorgenommen.
Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie der Bemessungsgrundwasserstand gem. dem DWA-A 138 ist mit einem hydrogeologischen Gutachten nachzuweisen.	Ein Hinweis auf das DWA-A 138 ist bereits in den Texthinweisen zum Bebauungsplan enthalten. Nachdem das Plangebiet weitgehend bebaut ist und Nachverdichtung somit nur bei wenigen Grundstücken zu erwarten ist, ergibt eine Untersuchung für das Gesamtgebiet keinen Sinn. Die konkreten Nachweise sind im Rahmen der konkreten Objektplanungen zu führen. Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die insgesamt zulässige Bodenversiegelung durch die vorliegende Planung nicht zunimmt, weshalb auch keine weitergehenden Nachweise auf Planungsebene zum Nachweis der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans zu führen sind.
<u>Bodenschutz</u> Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: **1. Nachsorgender Bodenschutz**	<u>Bodenschutz</u>
Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes in der Planung bereits berücksichtigt werden. Die Hinweise zum ALTIS werden entsprechend in der Begründung ergänzt.
Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Dezernates 51.5 hinreichend berücksichtigt sind.

2. Vorsorgender Bodenschutz Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a und 10a BauGB wird abgesehen. Bei § 13a BauGB sind aber auch hier Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten, und es besteht die Pflicht, Eingriffe gering zu halten (§ 2 Abs. 3, § 1 Abs. 6 Nr. 7a, § 1a Abs. 2).	Die bauliche Innenentwicklung des Siedlungskörpers entspricht den regelmäßig erhobenen Forderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, da hierdurch die Außenentwicklung des Stadtgebiets minimiert werden kann. Im Plangebiet ist heute bereits eine entsprechende große Bodenversiegelung zulässig, so dass die Planung nicht mit weitergehenden Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden ist. Zudem handelt es sich im Plangebiet aufgrund der bestehenden Bebauung und Grundstücksnutzung um stark anthropogen veränderte Böden. Im beschleunigten Verfahren sind diese allgemeinen Aussagen zur (Nicht-)Betroffenheit des Schutzguts Boden ausreichend. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Aus Sicht des Dezernates Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sichte des Dezernates **Immissionsschutz** keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.
Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: <u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> – Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan – (RPS/RegFNP) 2010 – Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> – vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> – bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, – in der Datenbank vorliegende Informationen,	Die Hinweise der **Bergaufsicht** werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen der Planung.

– Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. <u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. <u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen</u>: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergauf-sicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen. 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 Darm-stadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.	Der Kampfmittelräumdienst wurde durch die Stadt separat beteiligt. Ein Kampfmittelverdacht wurde in der entsprechend vorliegenden Stellungnahme nicht geäußert. Nach Angabe des Kampfmittelräumdienstes ist auch keine systematische Flächenabsuche erforderlich.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.“	Eine verfahrensrechtliche Prüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist im Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht vorgesehen. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen der Begründung und der Texthinweise.

Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herrn Uwe Schwara, Bürstadt **Stellungnahme vom 21.05.2021** **Aktenzeichen: ohne** **Inhalt:** „Bezugnehmend auf Ihr Mail vom 14.04.2021 (Ihr Zeichen AV/016.056) möchte ich seitens der Feuerwehr folgende Stellungnahme abgeben: Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung müssen die gemäß Planung entsprechend vorgeschriebenen Löschwassermindestmengen zur Verfügung stehen. Die einzuhaltenden Abstände der Löschwasserentnahmestellen zu den geplanten Objekten müssen gem. der aktuellen DIN berücksichtigt werden. Als Ergänzung habe ich Ihnen noch die definierten Anforderungen an die Löschwasserversorgung beigefügt. In der Planung sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten und Rettungswege nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen.“ Die Anlage kann in der Verfahrensakte eingesehen werden“	**Fachliche Beurteilung:** Aus der Stellungnahme der Energieried GmbH & Co KG geht hervor: Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitstellt werden. Der Hinweis auf die DIN 14090 ist bereits in den Texten des Bebauungsplans enthalten. **Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme des Stadtbrandinspektors wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung

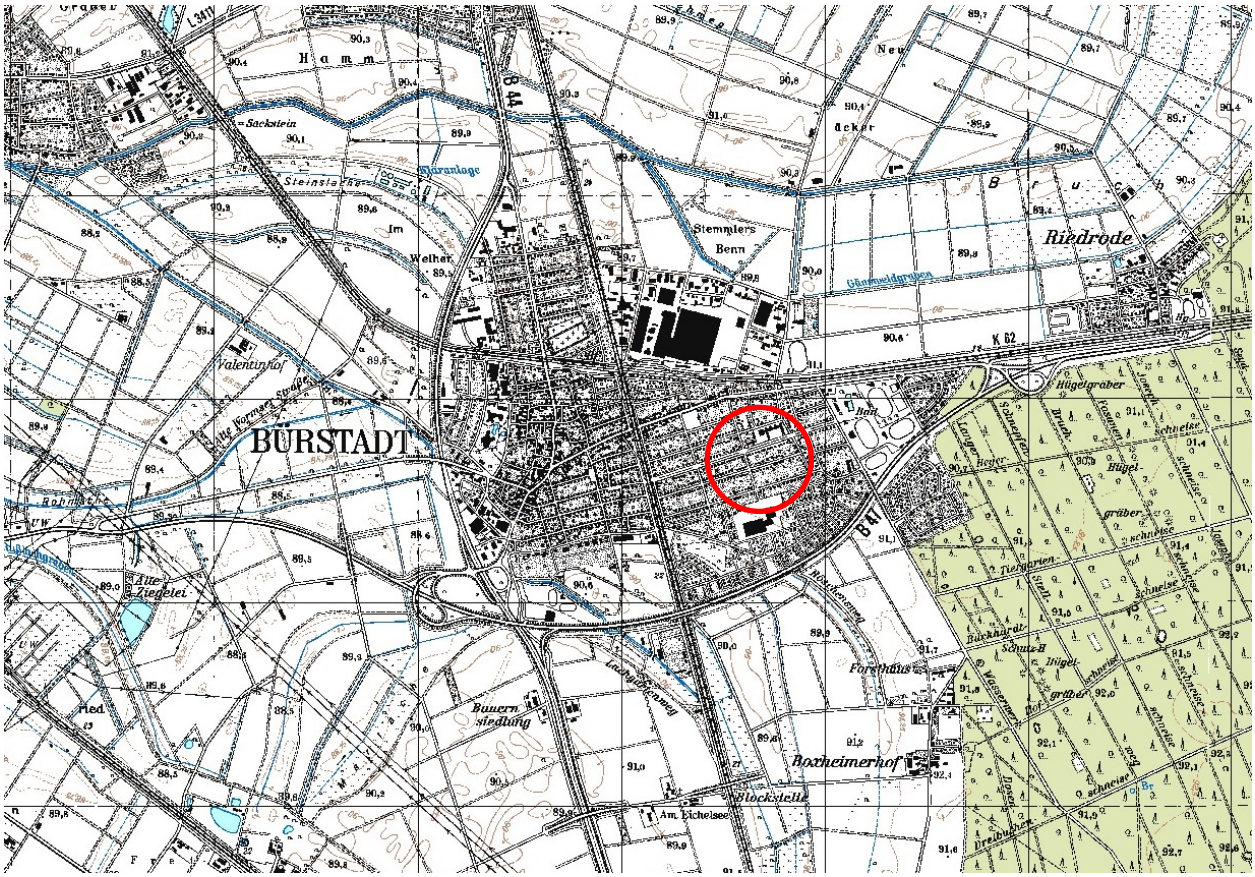
Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim **Stellungnahme vom 14.04.2021** **Aktenzeichen: ohne** **<u>Inhalt:</u>**	**<u>Fachliche Beurteilung:</u>**
„bezüglich des o.g. Bauvorhabens in der Stadt Bürstadt möchten wir Sie auf die für einen sicheren Betrieb mit Abfallsammelfahrzeugen notwendigen Voraussetzungen, bei der von Ihnen geplanten Baumaßnahme hinweisen: In der aktuellen DGUV Regel 114-601 wird in einem eigenen Kapitel die Vermeidung von Rückwärtsfahrten des Abfallsammelfahrzeugs gefordert.	
Um dies zu gewährleisten, sind bei der Anlage von Stichstraßen Wendeanlagen einzurichten, die das Befahren von einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug mit einer Fahrzeuglänge von 10,5 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 to ermöglichen (vgl. RASt 06, 6.1.2.2, Bild 58). Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Wendeanlage nicht realisiert werden, ist mindestens ein Wendehammer (vgl. RASt 06, 6.1.2.2, Bild 59) einzurichten, der es unseren Fahrzeugen ermöglicht, durch kurzes Zurücksetzen die Fahrtrichtung zu ändern.	Die der Gebietserschließung dienenden Straßen weisen für die Belange der Müllentsorgung ausreichende Querschnitte im Rahmen einer für die Müllentsorgung günstigen Ringerschließung auf. Die Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans sind bereits vollständig erschlossen und die Abfallsammelbehälter durch die Anwohner an die Straße zu bringen. Dies gilt insbesondere für den Fall rückwärtiger Gebäude in zweiter Reihe auf den Grundstücken.
Da ein unvorhersehbares Rückwärtsfahren – aufgrund von temporären Verkehrsbeeinträchtigungen (z.B. durch Verparkung) – nicht ausgeschlossen werden kann, beträgt die notwendige Fahrbahn- / Fahrgassenbreite bei einer Anliegerstraße bzw. -weg mindestens 3,55 m (DGUV Regel 114-601, 3.8 ➔ 2,55 m, Fahrzeugbreite zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m zu beiden Seiten). Bitte berücksichtigen Sie dabei notwendige Ausweichstellen und die erwartete Verkehrsbelastung (vgl. RASt 06, 6.1.1.10 & Tabelle 16) Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen, um eine reibungs- und gefahrlose Abfuhr zu gewährleisten.“	Es sind keine Veränderungen an den öffentlichen Erschließungsstraßen vorgesehen. Die bestehende Entsorgungssituation wird nicht verändert. Belange der Müllentsorgung sind somit nicht nachteilig berührt.

	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme des ZAKB wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung, da die Belange bereits angemessen berücksichtigt sind.

Ordnungsschlüssel: 006-31-05-2981-004-096-00

Stadt Bürstadt

Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“



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

Begründung

Juni 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:
Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Umweltbelange bearbeitet von:
Stadt Bürstadt
Henry Riechmann
Rathausstraße 2

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 4
I.1 Situation und Grundlagen 4
I.1.1 Anlass der Planung 4
I.1.2 Geltungsbereiche des Bebauungsplanes 5
I.1.3 Planungsvorgaben 6
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 8
I.1.5 Erschließungsanlagen 9
I.1.6 Belange des Artenschutzes 10
I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange 12
I.1.8 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz 15
I.1.9 Denkmalschutz 15
I.1.10 Belange des Kampfmittelräumdienstes 16
I.1.11 Energiewende / Klimaschutz 16
I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 17
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 17
I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 18
I.2.3 Stellplätze und Garagen 19
I.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) 19
I.2.5 Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen 20
I.2.6 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB 21
I.3 Bodenordnende Maßnahmen 23
II. Belange von Natur und Landschaft 23
II.1 Einleitung 25
II.2 Bestandssituation 26
II.2.1 Biotope: Bestand und Bewertung 27
II.2.2 Fauna und Artenschutz 37
II.2.3 Sonstige Schutzgüter 38
II.2.4 Schutzgebietskulisse 38
II.3 Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Biotopausstattung 38

II.4 Maßnahmen und Festsetzungen 38
II.4.1 Maßnahmen zum Artenschutz 38
II.4.2 Maßnahmen zur Berücksichtigung weiterer Belange von Natur und Landschaft 41
II.4.3 Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten 42
III. Planverfahren und Abwägung 43

Anlagen:

Anlage 1: Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen mit Bewertung Teilgeltungsbereich 1, Henry Riechmann, Stadt Bürstadt, Dezember 2020

Anlage 2: Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen mit Bewertung Teilgeltungsbereich 2, Henry Riechmann, Stadt Bürstadt, Dezember 2020

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bürstadt beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des in Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Südosten des Stadtgebiets Bürstadt. Die beiden Teilgeltungsbereiche weisen eine allgemeine Wohnbebauung mit einigen wenigen anderen nicht störenden Nutzungen (Gewerbe, Gastronomie, Beherbergung, Soziale Einrichtung) auf. Die Wohngebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Einige wenige Gebäude sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. An der Boxheimerhofstraße bestehen zwei Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen, die aufgrund einer relativ flachen Dachneigung auch nicht wesentlich höher sind als die höheren zweigeschossigen Gebäude in den beiden Teilgeltungsbereichen. Vereinzelt gibt es bereits Wohngebäude in zweiter Reihe (im straßenabgewandten Grundstücksteil) und es liegen auch unterschiedliche bauliche Tiefen der straßenseitigen Bauzeile vor. Die Grundstücke sind mit ca. 38,50 m im Teilbereich 1 und bis zu knapp 44,0 m Tiefe im Bereich im Teilgeltungsbereich 2 sehr groß. Die älteren Gebäude in den Planteilgebieten stammen aus den 60er Jahren und wurden in einigen Fällen bereits durch neuere Gebäude ersetzt oder umgebaut und modernisiert. Aufgrund der sehr tiefen Grundstücke wird in den Planteilbereichen ebenso wie in anderen vergleichbaren Lagen des Stadtgebiets noch ein gewisses Nachverdichtungspotential gesehen, das im Zuge künftiger Neubebauung oder bei Umbauvorhaben genutzt werden könnte. Der vorliegende Bebauungsplan soll hier den entsprechenden planungsrechtlichen Rahmen schaffen.

In einem Bereich nördlich der Ober-Schultheiß-Schremser-Straße und einem Bereich nördlich der Kettelerstraße soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine ergänzende Wohnbebauung „in zweiter Reihe“ der Grundstücke oder alternativ auch eine tiefere Bebauung über die bisherige hintere Bauflucht hinaus vorbereitet bzw. zugelassen werden. Nachdem im betreffenden Bereich bislang nur Nebengebäude in zweiter Reihe errichtet wurden, jedoch keine Hauptnutzung, ist ein Einfügen nach § 34 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Fläche bzw. Lage auf dem Grundstück für eine Hauptnutzung im rückwärtigen Grundstücksteil überwiegend nicht gegeben.

Die ergänzende Bebauung von bestehenden Wohngrundstücken bzw. die planungsrechtliche Vorbereitung einer höheren baulichen Ausnutzung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und liegt daher auch im öffentlichen Interesse, denn es gelingt hierdurch, die Wohnraumversorgung zu verbessern, ohne dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Das Bauleitplanverfahren wurden durch die Stadt Bürstadt zunächst für zwei einzelne Pläne eingeleitet. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der Kongruenz der Ziele der beiden Bauleitplanverfahren werden beide Bauleitplanverfahren hier in einem Verfahren bzw. Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen zusammengefasst.

I.1.2 Geltungsbereiche des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen innerhalb der bestehenden Wohnsiedlungsfläche Bürstadts. Beide Teilgeltungsbereiche sind von jeweils 4 Straßen umschlossen. Der Teilgeltungsbereich 1 ist durch die Siegfriedstraße im Norden, die Wolfstraße im Osten, die Ober-Schultheiß-Schremser-Straße im Süden und die Straße „Am Entenpfad“ im Westen begrenzt. Der Teilgeltungsbereich 2 ist durch die Straße „Am Bildstock“ im Norden, die Boxheimerhofstraße im Osten, die Kettelerstraße im Süden und die Wolfstraße im Westen begrenzt. Die Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes liegen im Stadtquartier östlich der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim, südlich der Nibelungenstraße, nördlich der B47 und westlich des Sportparkgeländes der Stadt Bürstadt.

Der Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke der Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 347/1, Nr. 347/3, Nr. 348/1, Nr. 349, Nr. 350, Nr. 351, Nr. 352, Nr. 353, Nr. 354, Nr. 355, Nr. 356, Nr. 357, Nr. 358, Nr. 359, Nr. 360, Nr. 361, Nr. 362, Nr. 363, Nr. 563, Nr. 364, Nr. 365, Nr. 366, Nr. 367, Nr. 368, Nr. 369, Nr. 370, Nr. 371, Nr. 372, Nr. 373, Nr. 374, Nr. 375, Nr. 376, Nr. 377 (teilweise), Nr. 378/1, Nr. 380, Nr. 563 (teilweise), Nr. 566 (teilweise), Nr. 567 (teilweise) und Nr. 569 (teilweise). Der Teilgeltungsbereich hat eine Größe von 22.585 m².

Der Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke der Gemarkung Bürstadt Flur 21, Flurstücke Nr. 559/1, Nr. 563 (teilweise), Nr. 614 (teilweise), Nr. 615/1, Nr. 615/2, Nr. 615/3, Nr. 616, Nr. 617, Nr. 618, Nr. 619, Nr. 620/1, Nr. 620/2, Nr. 621, Nr. 622, Nr. 624, Nr. 625, Nr. 626/1, Nr. 626/2, Nr. 627, Nr. 628, Nr. 629/1, Nr. 629/2, Nr. 630, Nr. 631 (teilweise), Nr. 632, Nr. 633, Nr. 634, Nr. 635/1, Nr. 635/2, Nr. 636, Nr. 637, Nr. 638, Nr. 639, Nr. 640, Nr. 641, Nr. 642, Nr. 643, Nr. 644, Nr. 645, Nr. 646, Nr. 647, Nr. 648/3, Nr. 648/4, Nr. 648/5 und Nr. 664/1 (teilweise). Der Teilgeltungsbereiche hat eine Größe von 27.145 m².

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in nachfolgender Abbildung durch die gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschult-heiß-Schremser-Str.“ in Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, März 2021; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 26.01.2021)

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP$_{2010}$ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet vollständig als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.

Die Festsetzung von Wohngebieten entspricht den Zielen der regional- und Landesplanung, weshalb die vorliegend beabsichtigte Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Darstellung und Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

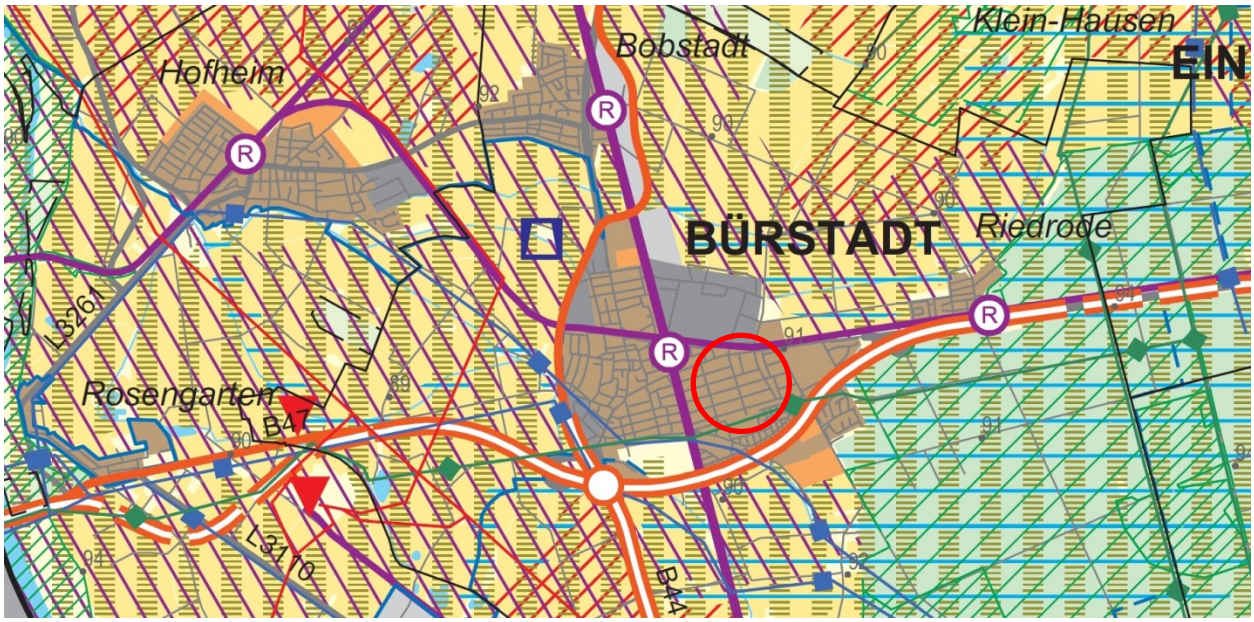


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Der seit 08.02.2003 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bürstadt, der im Maßstab 1:5.000 vorliegt, stellt den Planbereich zu großen Teilen als „Wohnbaufläche“ dar. In Teilgeltungsbereich 2 ist eine Teilfläche als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gekennzeichnet. Diese Spielplatzfläche wurde bei der Neukonzeption der innerstädtischen Spielplatz- und Grünflächen vor einigen Jahren aufgrund nur noch sehr geringer Frequentierung als nicht mehr erforderlich beurteilt und bereits an private Eigentümer bzw. ins Eigentum einer Kirchengemeinde veräußert. Große Spielplatzflächen wurden im Bereich der Alla-Hopp-Anlage geschaffen und weitere Spiel- und Bewegungsflächen werden im Bereich der zentralen Sportanlage entstehen. Die im Bereich dieser früheren Spielplatzfläche gebildeten Bauplätze sollten bislang auf Grundlage § 34 BauGB bebaubar sein. Mit dem jetzt aufzustellenden Bebauungsplan wird eine etwas höhere bauliche Ausnutzung im Sinne der Innenentwicklung und maßvollen Nachverdichtung ermöglicht.

Der Bebauungsplan selbst kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne zwar aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, jedoch gelten hier für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren vereinfachte Verfahrensvorgaben, wonach eine Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplans anstelle eines formellen Änderungsverfahrens ausreichend ist. Im Rahmen einer künftigen Berichtigung soll die bisherige Grünflächendarstellung durch eine Darstellung als Wohnbaufläche ersetzt werden. In allen anderen Bereichen ist der Bebauungsplan bereits aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

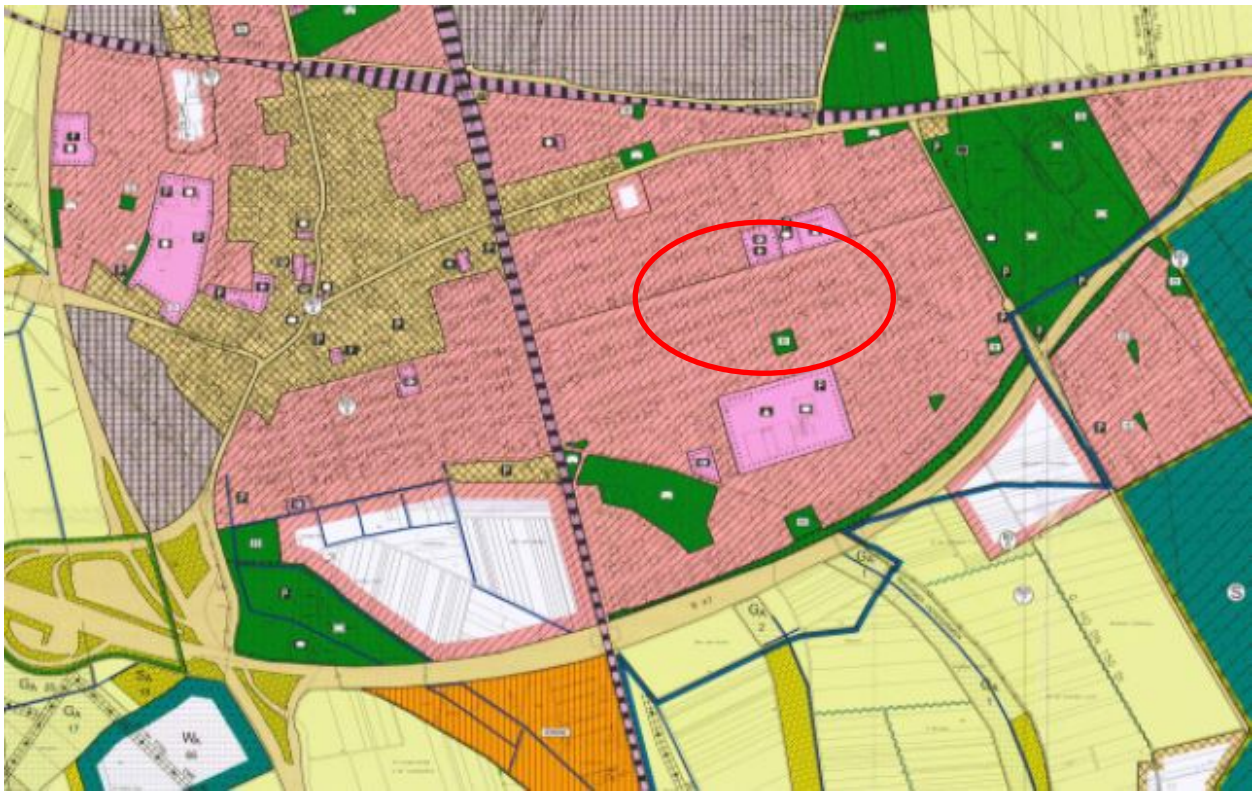


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem seit 08.02.2003 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 23.03.2021 unter https://buergergis.kreis-bergstrasse.de)

Im Übrigen sind die Flächen des Plangebietes bislang unbeplant und hinsichtlich der Bebaubarkeit derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Planungsrechtlich gesehen handelt es sich bei dem Bereich derzeit um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB, wobei zur Realisierung des Wunsches nach einer Nachverdichtung durch Baulückenschluss und Zweitreihenbebauung derzeit kein ausreichend verbindlicher Beurteilungsmaßstab für eine entsprechende dichtere bauliche Nutzung besteht und zur städtebaulichen Ordnung daher zwingend ein Bebauungsplan erforderlich wird.

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. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich erst in deutlicher Entfernung zum Plangebiet, sodass auch mittelbare Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Planung auszuschließen sind.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Die Planung 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 im Rahmen einer qualifizierten Planung gewährleistet.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bebaut und befindet sich im Stadtkern der Stadt Bürstadt. In und um die Geltungsbereiche ist eine kleinteile Wohnbebauung mit Einzel- und wenigen Doppelhäusern zu finden. Der Teilgeltungsbereich 1 ist durch die Siegfriedstraße im Norden, die Wolfstraße im Osten, die Ober-Schultheiß-Schremser-Straße im Süden und die Straße „Am Entenpfad“ im Westen begrenzt. Östlich des Teilgeltungsbereiches 1 befindet sich das Gelände der Katholischen Kirche „St. Peter“ und der Schillerschule Bürstadt. Der Teilgeltungsbereich 2 ist durch die Straße „Am Bildstock“ im Norden, die Boxheimerhofstraße im Osten, die Kettelerstraße im Süden und die Wolfstraße im Westen begrenzt.

Im Plangebiet besteht keine einheitliche Bauweise. Die Wohnhäuser wurden überwiegen in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Einige Gebäude weisen aber auch eine einseitige oder sogar zweiseitige Grenzbebauung auf. Die meisten der Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurden grenzständig errichtet, auch wenn hierfür in den meisten Fällen keine entsprechende „Privilegierung“ nach § 6 HBO (Hessische Bauordnung) gegeben sein dürfte. Im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität im Plangebiet sollten künftige Gebäude vorrangig in der offen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Bei bestehender Grenzbebauung auf Nachbargrundstücken macht aber ggf. auch künftig eine Grenzbebauung Sinn, die daher als Ausnahme auch künftig zugelassen werden soll. Im Rahmen einer offenen Bauweise sind zudem auch Doppelhäuser und Hausgruppen möglich. Hausgruppen sind aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur aber eher nicht zu erwarten.

Abbildung 4: Luftbild des Teilgeltungsbereiches 1 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadt Bürstadt, März 2021)

Abbildung 5 Luftbild des Teilgeltungsbereiches 2 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadt Bürstadt, März 2021)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die beiden Teilgeltungsbereiche sind vollständig über die bestehenden angrenzenden Straßen erschlossen. Neubauten können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Bei einer Zweitreihenbebauung soll die Erschließung über das Vorderliegergrundstück gesichert werden. Hierbei können sich benachbarte Grundstücke auch auf eine gemeinsame Erschließung der rückwärtigen Bauflächen zusammenschließen. Im Falle realer Grundstücksteilungen ist die Erschließung der straßenabgewandten Grundstücksflächen ggf. durch Baulasten zu sichern.

Eine bauliche Nachverdichtung geht ggf. auch mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung und somit mit zusätzlich anfallendem Niederschlagswasser einher. Auch die anfallende Schmutzwassermenge wird infolge einer Nachverdichtung höher sein als derzeit. Im Bebauungsplan besteht daher vor allem in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser ein Regelungsbedarf, damit das bestehende Kanalnetz nicht überlastet wird.

In fußläufiger Entfernung zu den Teilgeltungsbereichen befinden sich zwei Schulen der Stadt Bürstadt. Auch der Bahnhof Bürstadt ist maximal 1,5 km entfernt, von dort können mit den Nah- und Fernverkehrszügen der Deutschen Bahn regionale und überregionale Ziele erreicht werden. Die Bushaltestelle „Wolfstraße“ an der Schillerschule ist in maximal 500 m aus beiden Teilgeltungsbereichen füßläufig zu erreichen. Die Buslinie 652 „Stadtbus Bürstadt“ hält dort im 30 min Takt.

Sollten in den betroffenen Gebieten (im Rahmen der Bebauung in zweiter Reihe) Abrisse von Gebäuden mit Gas- oder Trinkwasser-Hausanschlüssen geplant sein, so müssen die folgenden Beantragungen durch den Bauherren stattfinden:

- Beantragung der Leitungstrennung(sechs Monate vor Abriss)

- Beantragung des Zählerausbau (sechs Monate vor Abriss)

- Plananfrage(eine Wochen vor Abriss und unmittelbar vor Abriss)

Bei Zweitreihenbebauung bzw. Grundstücksteilungen ist die grundbuchrechtliche Sicherung der Hausanschlussleitungen erforderlich.

I.1.6 Belange des Artenschutzes

Zur Vermeidung von natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Nachdem es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt und konkrete Projektplanungen zur baulichen Nachverdichtung nur für wenige Grundstücke bestehen, werden die Maßnahmen des Artenschutzes perspektivisch für künftige bauaufsichtliche Verfahren bzw. künftige Baumaßnahmen festgesetzt. Die Festlegung der Maßnahmen berücksichtigt mögliche artenschutzrechtliche relevante Sachverhalte im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“. Die Maßnahmen wurden durch einen bei der Stadt Bürstadt beschäftigten Biologen aufgrund örtlicher Bestandsaufnahmen ermittelt.

Im Falle von baulichen Veränderungen kann sich ein Bedarf für Artenschutzmaßnahmen ergeben, die ggf. auch vorlaufend zu den eigentlichen Baumaßnahmen zu realisieren ist, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Nachdem es sich um relativ komplexe fachliche Zusammenhänge handelt, die für Laien kaum zu erfassen sind, sollte bei Baumaßnahmen im Vorfeld eine fachlich qualifizierte Person im Sinne einer ökologischen Bauberatung hinzugezogen werden. In Einzelfällen kann diese Leistung ggf. durch Mitarbeiter der Stadt erbracht werden. Auch externe Sonderfachleute z.B. aus dem Bereich der Biologie oder Landespflege können bei Bedarf hinzugezogen werden. Die Verantwortung für das Vermeiden von artenschutzrechtlichen Verboten liegt allein beim Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmenvorschläge des Umweltfachbeitrags werden als Festsetzungen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) bzw. Hinweise (Empfehlungen) in den Bebauungsplan übernommen. Die fachliche Herleitung der entsprechenden Maßnahmen und damit deren Begründung ist im Teil II „Umweltbelange“ dieser Begründung zu finden. (Typbezeichnungen für die Fledermaus- und Nistkästen sind der Produktpalette der Firma Schwegler entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar).

> Gehölzschutz/Gehölzerhalt: Vorhandene Bäume und Gehölze im Eingriffsbereich (siehe Bestandskarte: strukturreiche/gehölzreiche Gartenflächen) sind - soweit möglich – zu erhalten und in diesem Fall bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung zu schützen.
>
> Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fällenden Bäumen: Bei unvermeidlich zu fällenden Bäumen ist unmittelbar vor der Rodung eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich evtl. vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen und ggf. diese auf Besatz zu prüfen. Alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren (s.a. Beschränkung der Rodungszeiten für Höhlenbäume).
>
> Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Setzzeit d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen. Da die Baumhöhlen jedoch auch in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.
> Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, muss jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft werden; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich

zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen. Werden Fledermäuse angetroffen ist die jeweilige Höhlenöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Beschränkung der Rodungszeit für alle höhlenfreien Gehölze: Die zur Fällung/Rodung bestimmten Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, – gefällt oder gerodet werden.

CEF 1 Installation von Fledermauskästen (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für den Verlust von (potenziell nutzbaren) Quartierstrukturen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten durch die Rodung von Höhlenbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen Die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachgewiesen sind.

CEF 2 Installation von Nistgeräten (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; es sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter aufzuhängen. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B, Nisthöhle 2M, Nisthöhle 3S, Nisthöhle 2GR, Nischenbrüterhöhle 1N sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen Die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen um ggf. Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.
Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich qualifiziertes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Regelungen zu Gebäudearbeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden evtl. als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an ihrer Bausubstanz (Fassade und Dachstuhl) oder auch Abriss sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.
Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder Nestlingen muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar mit den Arbeiten zu beginnen. Die UNB erhält

in diesem Fall einen Ergebnisbericht.
Anmerkung: Alternative und funktional gleichwertige Maßnahmen wie beispielsweise eine unmittelbare, vorlaufende Kontrolle sind ebenfalls zulässig. Die UNB erhält in diesen Fällen eine fachliche Begründung und einen Ergebnisbericht.

I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Die geplanten Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Infolge der baulichen Nachverdichtung ist mit einem steigenden Trinkwasserbedarf zu rechnen. Der Trinkwasserverbrauch ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Stadt Bürstadt abgedeckt.

Der Aspekt des schonenden Umgangs mit Trinkwasser ist durch die einschlägige Gesetzgebung sowie Regelwerke und Verordnungen bereits umfassend bestimmt.

Insgesamt ergeben sich aus Sicht der Stadt Bürstadt aufgrund des geringen Umfangs der Nachverdichtung für die wasserwirtschaftlichen Belange keine planerisch zu bewältigenden Konflikte.

I.1.7.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der zulässigen GFZ von 0,8 ein Löschwasserangebot von mindestens 96 m³/h über zwei Stunden bei ausreichenden Druckverhältnissen vorzusehen. Diese Löschwassermenge ist auch für die bereits bestehende bauliche Dichte erforderlich und sollte über das Trinkwassernetz gegeben sein. Im Zweifel sind für die künftigen baulichen Nachverdichtungen entsprechende nachweise zu führen. Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitstellt werden.

Im Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr wird auf die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie den Anhang 14 H-VV TB: „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten. Hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einer überschwemmungsgefährdeten Fläche (siehe Textliche Festsetzungen C.1.3 Überschwemmungsgefahr) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen. Auf eine notwendige Prüfung der Rechtsvorschriften mittels Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im bauaufsichtlichen Verfahren bei Objektplanungen mit Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen von mehr als 8,0 m über der Geländeoberkante, die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich ist, welches mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen ist und die Belange des vorbeugenden Brandschutzes (hier: Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges) berücksichtigt.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitstellt werden.

I.1.7.3 Wasserqualität

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

I.1.7.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III) des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms (WSG-ID 431-055) beginnt in einer Entfernung von knapp 0,5 km südöstlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

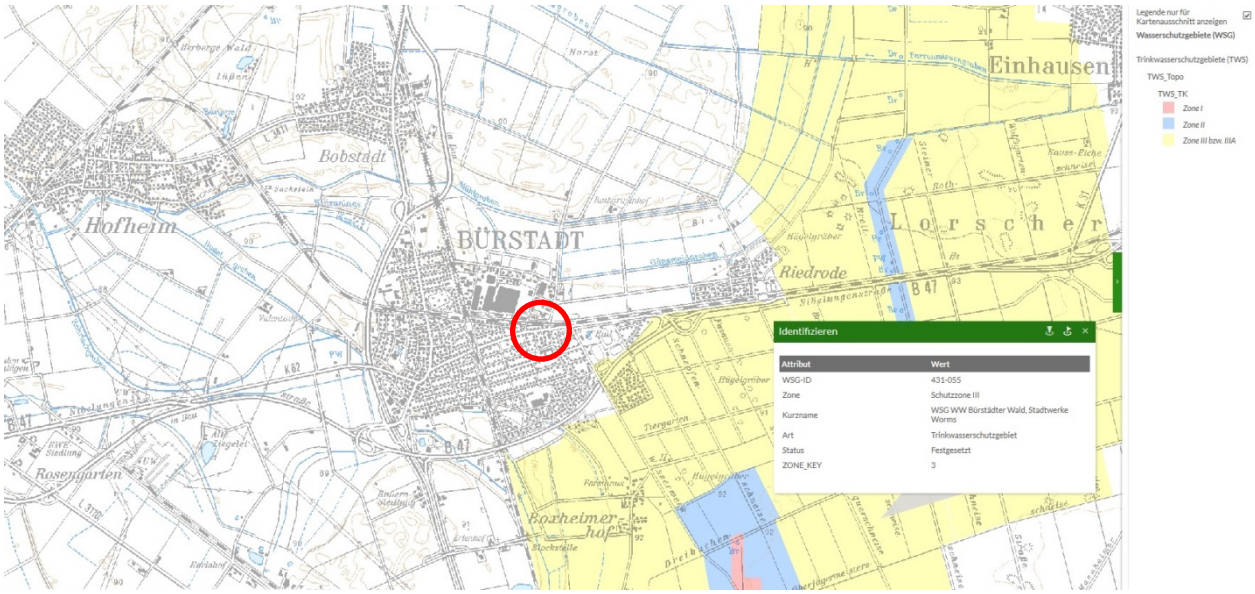


Abbildung 6: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 23.03.2021 unter http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de)

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins, welches eine ausreichend große Entfernung aufweist, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.7.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die bauliche Bodenversiegelung innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs kann sich infolge der angestrebten baulichen Nachverdichtung erhöhen. Zur Minimierung der Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelung wird die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagwassers festgesetzt.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zu versickern. Die Grundstücke weisen hierfür ausreichende Freiflächen auf. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Bei ausnahmsweiser Ableitung in die Abwasseranlage ist die zulässige Einleitemenge auf 10 $l/_{s\ ha}$ beschränkt. (Hinweis: Dieser Wert ist durch geeignete technische Einrichtungen wie Retentionszisternen, Stauraumkanäle oder durch andere Maßnahmen wie z.B. Gründächer mit dem Entwässerungsantrag fachlich qualifiziert nachzuweisen)

I.1.7.6 Abwasser

Niederschlagwasser aus Bereichen, die starker Verschmutzung unterliegen, ist als Abwasser über die öffentliche Abwasseranlage abzuleiten.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die über das Abwassernetz abzuleitende häusliche Schmutzwassermenge im Rahmen einer baulichen Nachverdichtung zunehmen wird. Durch die bislang nicht gegebene und künftig festgesetzte Niederschlagswasserversickerung wird diese Zunahme des Abwasseranfalls mehr als kompensiert, so dass von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des kommunalen Abwassernetzes auszugehen ist.

I.1.7.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.7.8 Grundwasserstand/Vernässungsgefahr

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. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Oktober 2015) mit ca. 3-4 m angegeben. Demzufolge 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. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen. Der Planbereich wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums (www.rpda.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (www.bmu.de/download/dateien/hochwasserschutz030400-pdf) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen.

I.1.7.9 Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die

Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Bürstadt verlangt werden.

I.1.8 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz

Der Stadt Bürstadt liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Aufgrund der früheren Grünlandnutzung bzw. seitherigen wohnbaulichen Nutzung ist nach Einschätzung der Stadt Bürstadt nicht von entsprechenden Verunreinigungen auszugehen.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Grundsätzliche haben die unversiegelten Böden eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die *natürlichen Bodenfunktionen* im Naturhaushalt. Im Rahmen der Innenentwicklung bereits bebauter Siedlungsflächen tritt dieser Aspekt auch aufgrund der bereits durch die bestehende Bebauung erfolgte anthropogene Veränderung der Böden des Plangebiets jedoch in den Hintergrund. Die Realisierung der Flächenschonenden Innenentwicklung ist allgemein unter dem Aspekt der Belange des Bodenschutzes zu begrüßen. Zudem erfolgt mit dem Bebauungsplan indirekt die Festsetzung einer Mindestgrünflächenanteils auf den Baugrundstücken von 30%, der aktuell zumindest auf einigen Grundstücken durch die vielen baulichen nebenanlagen nicht gegeben sein dürfte.

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der GRZ begrenzt. Dennoch geht mit der weiteren baulichen Nutzung zumindest in einigen Fällen auch bislang ungestörter Boden verloren. Auch die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz insbesondere des Oberbodens wird hingewiesen.

Die bauliche Innenentwicklung des Siedlungskörpers entspricht den regelmäßig erhobenen Forderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, da hierdurch die Außenentwicklung des Stadtgebiets minimiert werden kann. Im Plangebiet ist heute bereits eine entsprechende große Bodenversiegelung zulässig, so dass die Planung nicht mit weitergehenden Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden ist. Zudem handelt es sich im Plangebiet aufgrund der bestehenden Bebauung und Grundstücksnutzung um stark anthropogen veränderte Böden.

I.1.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches ~~und in dessen unmittelbarer Umgebung~~ sind der Stadt Bürstadt keine Kulturdenkmäler nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bekannt. Bodenfunde aus dem Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt.

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich jedoch in der Umgebung eines Kulturdenkmals, nämlich der Kath. Pfarrkirche St. Peter. Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf einer Genehmigung, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Im Sinne des § 18 Abs. 2 HDSchG ist demnach bei baulichen Veränderungen der Gebäude Wolfstraße 7 und Oberschultheiß-Schremser-Straße 58 eine Denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es wird 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 - Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss / Glockenbau, 64283 Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

I.1.10 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Um kampfmittelbedingte Risiken für die späteren baulich genutzten Flächen auszuschließen, wurde der Kampfmittelräumdienst neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt. ~~Eine entsprechende Anfrage erfolgt im Rahmen der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Bauleitplanung. Je nach Ergebnis werden entsprechende Untersuchungen veranlasst oder entsprechende Hinweise im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.~~

Eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.1.11 Energiewende / Klimaschutz

Die Belange der Energiewende und des Klimaschutzes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan im Vergleich zu anderen Bauleitplänen der Kommune nur unwesentlich betroffen. Der geringe Umfang der Planung und die weitgehend bereits bestehende Bebauung lassen verschiedene Maßnahmen (z.B. zur zentralen Wärmeversorgung des Plangebietes) ausscheiden. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), sind seitens der Bundesregierung unter Abwägung klimatischer, wohnungswirtschaftlicher und wirtschaftlicher Belange beschlossen und befinden sich ständig in der Anpassung an sich verändernde Randbedingungen. Eine darüber hinaus gehende Regelung auf städtischer Ebene erscheint für das vorliegende Plangebiet nicht erforderlich.

Hinsichtlich der klimabedingt zu erwartenden Zunahme der Häufigkeit von Starkregenereignissen wurde ein entsprechender Hinweis mit einigen Empfehlungen zur Minimierung des Schadensrisikos aufgenommen.

Um die Flächenerwärmung im Stadtgebiet trotz baulicher Nachverdichtung zu minimieren, werden Baumanpflanzungen festgesetzt. Diese reduzieren durch Verschattung die Flächenerwärmung und wirken zudem auch durch die Wasserverdunstung über die Blätter positiv auf das Stadtklima. Auch Maßnahmen wie z.B. die Niederschlagwasserversickerung und auch die Begrenzung der baulich nutzbaren Flächen (mind. 30% Grünflächen auf jedem Grundstück erforderlich) wirken sich positiv auf die Klimabelange aus. Zudem wird die Dachbegrünung empfohlen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt jedoch nicht, da wegen der weitgehend bestehenden Bebauung sonst der Grundsatz der Gleichbehandlung nicht gegeben wäre. Zudem würde ein Zwang zur Dachbegrünung die bauliche Innenentwicklung deutlich verteuern, was dem

entsprechenden Ziel der Stadt entgegenstehen könnte. Dachbegrünung sollte auf freiwilliger Basis erfolgen und hat selbstverständlich große positive Effekte für das Stadtklima und die Reduzierung des Niederschlagwasseranfalls.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereiche werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind neben dem Wohnen auch verschiedene nicht störende andere Nutzungen zulässig, wodurch eine flexiblere Grundstücksnutzung möglich wird als bei Reinen Wohngebieten (WR). Nachdem hier bereits einige entsprechende Nicht-Wohnnutzungen im Bestand anzutreffen sind, wäre mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets ein erheblicher Nachteil für die Besitzer der entsprechenden Immobilien bzw. ein Eingriff in den Bestandsschutz gegeben, was nicht beabsichtigt ist, auch wenn das Reine Wohngebiet gewisse Vorteile hinsichtlich der Wohnqualität bedeuten würde.

Die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ebenso ausgeschlossen wie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Hierdurch werden von entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem durch Kundenverkehr in den Nacht- und Ruhezeiten führen können. Aufgrund dieser nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen erscheint der entsprechende Ausschluss angemessen und begründet.

Das über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzte Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch den in der Nutzungsschablone nach § 17 BauNVO angegebenen Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Zur optimalen Aktivierung der Zweitreihenbebauung sind Zufahrten und ggf. auch Stellplätze auf den straßenseitigen Grundstücksteilen zugunsten der rückwärtigen Bebauung erforderlich, die zu einer höheren Nutzung durch befestigte Freiflächen führen kann. Die entsprechend höhere Bodenversiegelung wird zur Erreichung des Ziels der Innenentwicklung und baulichen Nachverdichtung in Kauf genommen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 wäre die Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 19 BauNVO ohnehin bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Die geringfügige Erweiterung der Zulässigkeit bis zu einem Wert von 0,7 wird durch festgesetzte Maßnahmen wie z.B. die Versickerung von Niederschlagswasser oder Vorgaben für die Grundstücksbepflanzung kompensiert. Für die Herstellung von Tiefgaragen kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zugelassen werden, sofern die Tiefgarage mindestens extensiv begrünt wird und hierfür eine Substrat- oder Bodenschicht von mindestens 40 cm Stärke über der Tiefgarage ausgebracht wird. Hiermit sollen Tiefgaragen „gefördert“ werden, um durch die Verlegung des Parkens unter die Erde eine Option zu schaffen, die ebenerdige Aufenthalts- und Wohnqualität zu erhöhen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,50 m begrenzt. Durch die festgesetzte Höhe wird die Ortstypik des baulichen Bestandes im Plangebiet und in der Umgebung berücksichtigt. Die im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhen werden als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und lösen keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus, da ja bei offener Bauweise die Grenzabstände nach § 6 HBO einzuhalten sind und hiermit im Allgemeinen auch ausreichende Sozialabstände

gewährleistet sind. Es gibt im Plangeltungsbereich bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen, die eine Firsthöhe von etwas über 12 m aufweisen. Auch die beiden bestehenden dreigeschossigen Wohngebäude weisen eine Firsthöhe von nur ca. 12,50 m auf, so dass die jetzt getroffene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Bestandshöhen aufgreift und auf den überwiegenden Grundstücken damit noch eine Erhöhung der Bebauung im Sinne der Innenentwicklung z.B. durch Aufstockungen oder auch weitere Dachgauben zulässt. Auf eine gestaltungsrechtliche Festsetzung zur Begrenzung der Höhe von Flachdächern wird hier hingewiesen. Diese Festsetzung wird später an andrer Stelle der Begründung noch dargelegt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe zunächst in beiden Straßen zu ermitteln. Diese Werte sind dann zu mitteln. Der sich ergebende Mittelwert der Straßenhöhen ist die für das Eckgrundstück geltende Bezugshöhe.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) auf bis zu 10% der Gebäudegrundfläche in den Wohngebieten um bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien z.B. auch durch aufgeständerte Solaranlagen zu ermöglichen. Da bei Abluftanlagen aufgrund des Immissionsschutzrechtes zuweilen auch größere Höhen erforderlich werden können, wird hierfür eine entsprechende Ausnahmeregelung vorgesehen.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Wohngebietes gewährleistet sind.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Wohngebietsflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um eine angemessene Nachverdichtung mit einem hohen Angebot an Wohnraum zu schaffen, gelten generell die Vorgaben einer offenen Bauweise, die Länge der Hausformen wird auf maximal 35,0 m begrenzt, um die bestehende überwiegend kleinteilige bauliche Struktur des Gebiets dauerhaft zu erhalten. Als Ausnahme kann eine einseitige oder zweiseitige Grenzbebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits zulässigerweise errichtet wurde (Baugenehmigung liegt vor) oder wenn auf dem Nachbargrundstück an der gemeinsamen Grenze bereits angebaut wurde. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, sofern dies zur Berücksichtigung bestehender legal errichteter Bebauung in den bauaufsichtlichen Verfahren erforderlich ist. Hier bestehen z.B. einige Gebäude mit Grenzabständen, die geringer sind als die nach heute geltender HBO (§ 6 HBO) erforderlichen Abstände.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung als zusammenhängende Bauflächen über die bestehenden Grundstücksgrenzen hinaus festgesetzt. Somit könnten z.B. auch Grundstücke zusammengelegt oder neu aufgeteilt werden, um die bauliche Nutzung zu optimieren. Gebäude der Hauptnutzung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

I.2.3 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird zur Klarstellung im Rahmen des späteren Planvollzuges festgesetzt, dass Stellplätz, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Bei Garagen muss zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche in der Achse der Garagenzufahrt ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden. Bei Carports kann dieser Abstand unterschritten werden, sofern ein Abstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m stützenfrei und frei von Seitenwänden oder sonstigen Sichthindernissen ist. Durch einen entsprechenden Bau von Carports ist die Ausfahrt gefahrlos möglich, auch wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 3,0 m beträgt.

Dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze und deren möglichst benutzerfreundlichen Ausführung (z.B. keine Tore zwischen Straße und Stellplatzflächen) kommt eine besondere Bedeutung bei der Nachverdichtung von Stadtquartieren zu, da bei zu wenigen Stellplätzen in den relativ engen Straßenräumen ggf. Konflikte durch zu großen Parkdruck auf den öffentlichen Raum entstehen könnten.

I.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.2.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist an den Fassaden zu den seitlichen Nachbargrenzen sowie mindestens einer weiteren Fassadenseite ein Fassadenrücksprung des Staffelgeschosses gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss von mindestens 0,50 m vorzusehen. Für Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis maximal 15° Dachneigung wird die maximal zulässige Höhe des obersten Fassadenabschlusses des obersten Geschosses (Traufwandhöhe oder Attika) auf maximal 10,50 m begrenzt. Hierbei ist es unerheblich, ob es sich bei dem obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder Staffelgeschoss handelt. Durch diese Festsetzung soll ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der planungsrechtlich begrenzten maximal zulässigen Gebäudehöhe zu einer zu starken Wohnraumverdichtung z.B. durch vier Vollgeschosse mit Flachdach kommen kann. Drei Vollgeschosse mit zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss z.B. im Rahmen eines Satteldaches können aber realisiert bzw. als örtlich angemessen im Rahmen der planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzung bauordnungsrechtlich zugelassen werden.

Die zulässige Dachneigung wird auf einen Wert von maximal 45° begrenzt. Als Dachform werden Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer zugelassen. Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass bei geneigten Dachflächen ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Dachmaterialien zu verwenden. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig. Begrünte Dächer werden aus Gründen damit verbundenen ökologischen Aufwertung und der damit erzielten Reduzierung der Niederschlagswasserableitung von den Dachflächen ausdrücklich empfohlen.

I.2.4.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

I.2.4.3 Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebietes zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten. Kunststoffzäune, sowie das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebietes fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen – mit Ausnahme von Eiben - ist hingegen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten. Bei der Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind mindestens 80% aus heimischen Gehölzarten.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für Eidechsen, Kleinsäugetiere und Insekten als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen dieser Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Ortsbildes bzw. der gewünschten Offenheit des Plangebiets in der Höhe auf 1,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleinsäugetiere zu gewährleisten. Höhere blickdichte Einfriedungen sind aus Gründen der Kriminalprävention ungünstig und können sogar zu „Angsträumen“ führen, da sie die soziale Kontrolle und mögliche Einsicht z.B. bei Einbruchsdelikten verhindern.

I.2.4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als private Gartenflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebietes zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

Mindestens 10% der nicht baulich genutzten Grundstücksfläche ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Bestehende Strauch- und Heckenflächen werden angerechnet, sofern diese Sträucher und Hecken aus Arten der Liste der Textfestsetzungen bestehen. (Hinweis: Zypressen-, Thuja-Hecken und sonstige nicht heimische Arten werden ausdrücklich nicht angerechnet.) Mit dieser Festsetzung sowie den planungsrechtlich als anzupflanzen festgesetzten Bäumen soll eine gewisse Durchgrünung des Plangebiets im Sinne der Wohnqualität aber auch einer ökologischen Mindestqualität des Siedlungsraums sowie eine Minderung der Flächenerwärmung und hierdurch ein besseres innerstädtisches Kleinklima erzielt werden.

I.2.5 Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist. Bei ausnahmsweiser Ableitung in die Abwasseranlage ist die

zulässige Einleitemenge auf 10 $l/_{s\,ha}$ beschränkt. (Hinweis: Dieser Wert ist durch geeignete technische Einrichtungen wie Retentionszisternen, Stauraumkanäle oder durch andere Maßnahmen wie z.B. Gründächer mit dem Entwässerungsantrag fachlich qualifiziert nachzuweisen) Die gewünschte bauliche Nachverdichtung führt ggf. zu zusätzlicher Bodenversiegelung und hierdurch zu einer Zunahme des Niederschlagswasseranfalls auf befestigten Flächen oder Dachflächen. Nachdem das städtische Abwasserkanalnetz zumindest in Teilen bereits hoch ausgelastet ist, soll mit der Versickerung und nur ausnahmsweisen gedrosselten Einleitung eine Überlastung des Kanalnetzes ausgeschlossen werden. Zudem kann so die Beeinträchtigung des Wasserkreislaufs durch die zusätzliche Bebauung gemindert werden.

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind aus gleichem Grund mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen, damit Individuenverluste z.B. von Reptilien oder Kleinsäugern vermieden werden.

Zur Förderung der Wanderung und des genetischen Austausches von Kleinsäugern und Reptilien ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Leuchten sind so anzubringen, dass sie nur nach unten abstrahlen. Hierdurch soll die Lichtverschmutzung im Stadtgebiet gemindert und vor allem der Lockeffekt für Insekten minimiert werden.

I.2.6 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB

I.S.d. § 9 (5) BauGB und gemäß § 13 (3) des Gesetzes zur Anpassung des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt zu kennzeichnen:

Vernässungsgefahr:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

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. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca.3-4 m angegeben. Demzufolge 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.

Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Bürstadt verlangt werden.

Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt wird. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass diese Überflutungsflächen bis nach Einhausen im Osten reichen und damit die kompletten Siedlungsflächen von Bürstadt mit Stadtteilen überdecken.

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 den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für den Rhein

(Blattschnitte: G - 13), die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt werden, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) oder des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ_{100}) überschwemmt werden kann. 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 Gefahrenkarten sind im Plangebiet bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein Überschwemmungen bis zu 200 cm möglich. 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. Der Planbereich wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Es wird 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.

In den Gebieten bereits vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind zur Vermeidung von Verschmutzungen bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zwingend erforderlich. Es sind insbesondere keine weiteren öffentlichen Erschließungsflächen über die bestehenden Flächen hinaus erforderlich. Durch Veränderungen von Grundstückszuschnitten z.B. durch die Zusammenlegung oder Teilung von Grundstücken können sich ggf. weitere Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung ergeben. Entsprechende Veränderungen können auf Grundlage von Notarverträgen oder Teilungsvermessung erfolgen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4

BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurde eine entsprechende Bestandskartierung vorgenommen und ergänzend erläutert (siehe Anlage zur Begründung). Aufgrund dieser Biotopausstattung und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden, tritt im Plangebiet keine wesentliche maßgebliche Verschlechterung des allgemeinen Umweltzustandes ein und es sind keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben die Belange des Artenschutzes. Ein qualifizierter städtischer Mitarbeiter (Biologe) hat die artenschutzrechtliche Überprüfung im Sinne einer Worst-Case-Abschätzung vorgenommen. Auf Basis dieses Worst-Case-Szenarios wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt (siehe Kapitel I.1.6). Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG ein, sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Artikel 16 FFH-Richtlinie erforderlich ist.

Aus Sicht der Stadt Bürstadt sind im Rahmen der vorliegenden Planung die Belange von Natur und Landschaft aus den genannten Gründen angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

II.1 Einleitung

Der vorliegende Bebauungsplan überplant in zwei Teilgeltungsbereichen (TG) bereits bebaute Teile des bislang nicht beplanten Innenbereichs. Im Sinne einer Nachverdichtung werden rückwärtige Gartenbereiche zwischen den Häuserzeilen nördlich der „Oberschultheiß-Schremser-Str.“ (TG 1) und nördlich der Kettelerstraße (TG 2) für eine Bebauung vorbereitet.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist keine Umweltprüfung und damit kein regulärer Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine planungsbedingt auszugleichenden Eingriffe. Demgemäß entfällt auch eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.

Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Verfahrens angemessen zu beachten, insbesondere sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, die artenschutzrechtlichen Aspekte der Planung vorausschauend zu betrachten und ggf. durch geeignete Festsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Beurteilung und angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes wird für den Geltungsbereich der reale Biotopbestand erhoben, bewertet und die artenschutzrechtliche Betroffenheit abgeschätzt.

Die faktisch zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch die Planung werden beschrieben und festzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Sicherung und Aufwertung formuliert.

II.2 Bestandssituation

Abbildung 1: Luftbild des Teilgeltungsbereichs 1 (nördlich der „Oberschultheiß-Schremser-Straße“); Zustand 2018

Abbildung 2: Luftbild des Teilgeltungsbereichs 2 (nördlich der „Kettelerstraße“); Zustand 2018

II.2.1 Biotope: Bestand und Bewertung

Eine Geländeaufnahme erfolgte am 31.03.2020, Nachgänge am 23.06. und 30.11.2020. Erschwert wurde die Biotopaufnahme durch die Unzugänglichkeit und eine nur begrenzte Einsehbarkeit der durchweg rein privaten Gartenbereiche. Letztlich ließen sich jedoch wichtige Strukturen erfassen und eine Bewertung vornehmen. Zur rein informellen Einordnung (Biotopwertbilanzierung ist im vorliegenden Verfahren nicht durchzuführen) erfolgt die Bestandsdarstellung und eine Biotopbewertung in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der aktuell gültigen Fassung. Beschrieben und dargestellt (s. Bestandspläne im M. 1:1.000) wird der angetroffene Zustand. Angegebene Maße von Gehölzen sind geschätzt. Erhoben wurde die gesamte Siedlungsfläche in beiden Teilgeltungsbereichen, mit Gebäuden, Nebenflächen und Gartenbereichen.

Teilgeltungsbereich 1 ist begrenzt durch die Siegfriedstraße im Norden, die Oberschultheiß-Schremser-Straße im Süden, die Straße Am Entenpfad im Westen und die Wolfstraße im Osten. Alle Grundstücke sind oder waren bereits bebaut. Eine Baulücke/Baustelle besteht aktuell in der Oberschultheiß-Schremser-Straße 50, wo ein kleineres Gebäude in zweiter Reihe niedergelegt und die gesamte Fläche bereits für eine neue Bebauung vorbereitet wurde.

Teilgeltungsbereich 2 ist begrenzt durch die Straße Am Bildstock im Norden, die Kettelerstraße im Süden, die Wolfstraße im Westen und die Boxheimerhofstraße im Osten. Auch hier sind fast alle Grundstücke bereits bebaut. Zwei Baulücken bestehen im Bereich der Kettelerstraße Nr. 66 und Nr. 82. Diese Flächen sind jeweils etwa 750 m² groß. Eine größere Freifläche von knapp 2.200 m² besteht im Südwesten des TG 2. Auf dieser (jetzt gehölzfreien) ehemaligen Park-/ Spielplatz-Fläche sind im Kataster bereits mehrere Wohnplätze vorgesehen (Kettelerstraße Nrn. 56, 58 und 60) was im Zuge der Planung ggf. noch verändert wird.

Im gesamten Geltungsbereich (TG1 und TG2) wurden die folgenden Biotop- und Nutzungstypen dokumentiert:

1)	Struktur- und gehölzreiche Gartenflächen	Typ 11.222 (25 WP/m²)
2)	Große Brachfläche (nur TG2)	Typ 09.123 (25 WP/m²)
3)	Wiese im besiedelten Bereich (nur TG 2)	Typ 11.225 (23 WP/m²)
4)	Strukturarme Gartenflächen (durch Zier- und Nadelgehölze teilw. etwas aufgewertet)	Typ 11.221 (14 - 18 WP/m²)
5)	Rohboden-Fläche / vorbereitete Baustelle (nur TG 1) (wie Gartenfläche ohne Vegetation)	Typ 11.221 (14 WP/m²)
6)	Dachflächen, nicht begrünt, (ohne und mit Regenwassernutzung)	Typ 10.710/10.715 (3/6 WP/m²)
7)	Versiegelte / gepflasterte Flächen	Typ 10.510/10.520 (3 WP/m²)
8)	Teilversiegelte Flächen / Schotter / Grober Kies	Typ 10.530 (6 WP/m²)

Bestehende Versiegelung:

Im Teilgeltungsbereich 1 (nördl. OS-Schremserstr) sind von rund 19.000 m² des Plangebietes:

- bereits 12.000 m² (rd. 63 %) durch Gebäude, Nebenflächen und Wege versiegelt oder teilversiegelt.
- 6.600 m² (knapp 34 %) sind gärtnerisch angelegt, davon rund 700 m² durch naturschutzfachlich hochwertigere Gehölze und Bäume und weitere rd. 700 m² sind mit Zier- und Nadelgehölzen bepflanzt.
- Knapp 600 m² (3 %) sind abgeräumt und als Baustelle vorbereitet.

Im Teilgeltungsbereich 2 (nördl. Kettelerstraße) sind von rund 24.200 m² des Plangebietes:

- bereits ca. 12.200 m² (rd. 50 %) durch Gebäude, Nebenflächen und Wege versiegelt oder teilversiegelt.
- ca. 8.8.00 m² (rd. 36 %) sind gärtnerisch angelegt, davon knapp 1.300 m² mit naturschutzfachlich hochwertigeren Gehölze und Bäumen bepflanzt.
- Zusätzlich sind rd. 3.200 m² (rd. 13 %) mit ruderalen Wiesen oder Brachflächen als Baustelle vorbereitet.

Beschreibung und Darstellung relevanter Flächen und Biotoptypen
(Nummerierung entspricht der Kennzeichnung in der Legende der Bestandspläne (M. 1:1.000) für die beiden Teilgeltungsbereiche 1 und 2):

1) Struktur- und gehölzreiche Gartenflächen (Typ 11.222)

Die Gärten in beiden Teilgeltungsbereichen des Bebauungsplans sind – soweit sie nicht versiegelt oder sogar bebaut sind – überwiegend durch eine eher arten- und strukturarme Grünausstattung geprägt. In einigen Gärten finden sich aber auch höherwertigere Strukturen (in den Bestandsplänen mit dunkelbraun gefärbter Signatur).

Teilgeltungsbereich 1: Vor allem in den hinteren Gartenbereichen sind vereinzelt Gebüsche und Sträucher (auch als naturnahe Hecken), insbesondere aber auch größere Einzelbäume oder kleine Baumgruppen vorhanden. Es handelt sich bei den Sträuchern/Gebüschen dieser Flächen weitgehend um einheimische Arten (Prunus div. spec., Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Strauchweiden u.a. Dazwischen sind auch nicht einheimische Blühsträucher anzutreffen, wie Forsythie, Kirschlorbeer, Blutpflaume, Schneeballarten, Flieder und andere. Bei den Bäumen sind vor allem einige Obstbäume vertreten (Apfel, Kirsche, Walnuss), aber auch Birke, Kastanie, Weide (Salix spec. u.a. Korkenzieherweide) Ahorn, u.a. Die Bäume sind vereinzelt bis 20 m hoch mit Durchmessern in Einzelfällen von 30 – 50 cm.

Teilgeltungsbereich 2: In den zentral gelegenen Bereichen des TG 2 sind in einigen Gärten in größerer Zahl Gebüsche, Sträucher (auch als naturnahe Hecken), größere Einzelbäume und auch kleine Baumgruppen vorhanden. Es handelt sich bei den Sträuchern/Gebüschen häufig um einheimische Arten (Prunus div. spec., Holunder, Hartriegel, Weißdorn, Felsenbirne, Hasel u.a. Dazwischen sind auch nicht einheimische Blühsträucher wie Forsythie, Goldröschen (Kerria japonica), Pfeifenstrauch, Flieder und andere. Auch Nadelgehölze (Eibe, Chamaecyparis) sind dabei. Bei den Bäumen sind ebenfalls einheimische Gehölze vertreten (u.a Ahorn, Birke und Weide (Salix spec.); die größten Bäume – wenn auch nicht standortgerecht - sind zwei zentral stehende Fichten (vgl. Abb. 4). mit über 15 m Höhe und 30 – 40 cm Durchmesser. Außerdem sind hier auch einige Obstbäume vorhanden (v.a. Apfel, Kirsche, 4 – 8 m hoch, 20 bis 40 cm im Durchmesser); allerdings keine solitären Großbäume.

Naturschutzfachliche Bewertung (TG1 und TG2):

Die beschriebenen gehölzreichen Gartenflächen sind als naturschutzfachlich hochwertige Bereiche einzustufen. Der Wert liegt dabei vor allem auch in möglichen Habitatfunktionen für die Fauna.

Hinweise zum Artenschutz:
Zu berücksichtigen ist eine mögliche Nutzung der gehölzreichen Strukturen durch artenschutzrechtlich relevante Arten oder Artengruppen. Strukturbedingt kommen hierfür grundsätzlich infrage:

- in Hecken sowie Baum(höhlen) brütende, mow. siedlungstolerante Vögel,
- Fledermäuse, die Spalten/Höhlen an/in Bäumen zum Schlafen nutzen.

Für diese Spezies ist sicherzustellen, dass durch die Beseitigung von Gehölzen die Verbotstatbestände des §44 (1) BNatSchG nicht eintreten.

Auswirkung der Planung:
In welchem Umfang und welche Gehölze (Sträucher und Bäume) konkret planungsbedingt im Rahmen der Nachverdichtung entnommen werden, ist noch nicht absehbar und wird erst im Rahmen der Umsetzung erkennbar. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu folgenden Aspekten zu treffen (detailliert dargestellt in Kapitel II.3 „Festsetzungen und Maßnahmen“):

- Regelungen zum Gehölzschutz/Gehölzerhalt und Gehölzersatz
- Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fällenden Bäumen.
- Beschränkung der Rodungszeiten für Gehölze, insbesondere für Höhlenbäume
- Installation von Nistkästen
- Installation von Fledermauskästen
- Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung bzw. Einhaltung ist auf Ebene des konkreten Bauantrags zu kontrollieren.

2) Große Brachfläche (Typ 09.123), (nur TG2)

Die gehölzfreie, ehemalige Parkfläche wurde bereits wiederholt freigeschnitten Zum Aufnahmezeitpunkt wurde die Fläche von einer gräserdominierten, mäßig artenreichen Ruderalflur eingenommen.

Vertreten darin sind, außer Gräsern wie Dactylis glomerata, Poa trivialis und auch Lolium perenne, nitrophytische Ruderalarten wie Cirsium und Carduus div. spec. (Disteln), Brennnesseln, Löwenzahn (Taraxacum officinale agg.), Taubnesseln (Lamium purpureum) u.a. Lückige Stellen häufig mit einjährigen Arten wie Erophila verna, Erigeron annuus, Poa annua, Veronica persicaria. Ansonsten zunehmend auch Wiesenarten wie Achillea millefolia, Trifolium repens, Plantago lanceolata u. dgl. Vor allem an den Rändern finden sich noch Sträucher aus der vormaligen Bestockung: Mahonie, Forsythie, Cotoneaster u.m.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Auf der Brachfläche sind bislang keine artenreichen Biotope entstanden, Sonderstandorte liegen nicht vor. Die botanische Artenausstattung entspricht der erwartbaren ubiquistischen Zusammensetzung ruderal beeinflusster Gartenbereiche im Siedlungsraum.

Abbildung 3: „Brachfläche“ im Südwesten des Teilgeltungsbereichs 2 (Ecke Wolfstraße/Kettelerstraße)

Hinweise zum Artenschutz:
Für eine Nutzung der ruderal begrünten Fläche durch Bodenbrüter ist die Fläche in ihrer jetzigen Beschaffenheit und auch aufgrund der unmittelbaren Lage an einer Straßenkreuzung sehr wenig geeignet. Hinweise auf eine entsprechende Nutzung waren nicht festzustellen. Durch das Freischneiden fand bisher auch keine weitergehende Sukzession statt. Somit sind an dieser Stelle bislang keine hochwertigen Lebensräume entstanden. Artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Tierarten wurden bei der Geländeaufnahme nicht festgestellt.

Auswirkung der Planung:
Die Flächen sind bereits in Hinblick auf eine bauliche Nutzung vorbereitet worden. Im Zuge der Baumaßnahmen wird die Brachfläche weitgehend beseitigt werden.
Um artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sicher zu vermeiden, sind folgende Festsetzungen zu treffen:

Bauvorbereitende Bodenarbeiten (Abschieben der Vegetationsdecke) sind in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich geeignete Person sicherzustellen, dass die Beseitigung der Bodenvegetation artenschutzrechtlich unbedenklich ist und keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.
Die Umsetzung bzw. Einhaltung ist auf Ebene des Bauantrags zu kontrollieren.

3) Wiese im besiedelten Bereich (Typ 11.225) (nur TG2)

Als gräserdominierte, mow. regelmäßig - zumindest aber jährlich - gemähte „Wiese im besiedelten Bereich“ (s. Abb. 4) stellt sich die Fläche einer „Baulücke“ in der Kettelerstraße 66 dar (ähnlich auch im rückwärtigen Bereich einer weiteren, erst kürzlich bebauten Fläche in der Kettelerstraße).

Die Wiese ist nicht besonders artenreich, Obergräser wie Dactylis glomerata, Poa trivialis, auch Festuca pratensis und Arrhenatherum elatius dominieren; abschnittweise (in stärker gestörten Bereichen) sind auch Ruderalarten häufig, so beispielsweise Lamium album und L. purpureum, Taraxacum officinale agg., Glechoma hederacea oder auch Urtica dioica.

Im Osten wird die Fläche durch eine üppige Gehölzvegetation gesäumt, wie sie in den Gartenflächen des Geltungsbereichs nicht allzu häufig ist (s. Beschreibung Fl. 1)

Naturschutzfachliche Bewertung:

Die vorhandene Wiese ist kein besonders artenreiches Biotop. Die botanische Artenausstattung entspricht der erwartbaren ubiquistischen Zusammensetzung ruderal beeinflusster Wiesen im Bereich von Siedlungsflächen.

Abbildung 4: „Baulücke“ in der Kettelerstr. 66 (TG 2): Wiesenfläche; rechts mit begrenzender Gehölzvegetation

Hinweise zum Artenschutz:
Für eine Nutzung der Wiese durch Bodenbrüter ist die Fläche v.a. aufgrund der Lage in einer nicht störungsarmen Lücke zwischen Wohnbebauung und der Kulissenwirkung benachbarter Gehölze nicht geeignet. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Spezies kommt die Fläche nicht in Betracht.

Auswirkung der Planung:
Die Fläche ist bereits in Hinblick auf eine bauliche Nutzung vorbereitet worden. Durch eine Bebauung geht die Wiesenfläche weitgehend verloren. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, entsprechende Festsetzung hier nicht erforderlich. Grundsätzlich ist die Festsetzung zu beachten, dass nicht bebaute Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind.

4) Arten- und strukturarme Gartenflächen (Typ 11.221)

Die relativ kleinen Vorgartenbereiche sind – soweit nicht versiegelt oder geschottert – mit Rasenflächen oder kleinen Zierbeeten gestaltet. Vereinzelt reicht die Bebauung bis an den Straßenrand, oder es kommen Kiesel mit sehr großen Korngrößen zum Einsatz („Steinbeete“). Wenige Vorgärten sind auch struktur- und gehölzreicher bepflanzt. (s. Abb. 5).

Abbildung 5: Ziergehölzreicher Vorgarten Ecke Siegfriedstraße/Am Entenpfad (TG 1)

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind einzelne Grundstücke (nahezu) komplett versiegelt, die Bebauung reicht teilweise bereits bis in die zweite Reihe.

Überwiegend sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen relativ arten- und strukturarme Gärten ausgeprägt: Neben einer Bewirtschaftung als Nutzgarten mit Beeten, Obststräuchern und vereinzelt auch kleinen Obstbäumen, ist eine Nutzung als Ziergarten mit Rasenflächen und Ziergehölzen, vor allem Koniferen relativ häufig. In diesen „kontrolliert begrünten“ Flächen befinden sich nicht selten Wege oder andere befestigte / teilbefestigte Flächen mit Gartenhütten, Pavillons, Spielgeräten, (dauerhaften) Schwimmbassins, Trampolinen, auch kleine Lagerflächen finden sich dort. Gelegentlich begrenzen Schnitt- oder Formhecken (oft Nadelgehölze wie Thuja oder auch Eibe) die Gartengrundstücke.

Die arten- und strukturarmen Gartenflächen werden in den Bestandsplänen wie folgt differenziert:

- Die meist etwas heterogeneren Nutz- und Ziergartenflächen als häufigster Gartentyp in gelber Grundsignatur,
- davon unterschieden die meist sehr gleichförmigen, häufig gemähten artenarmen Rasenflächen (in hellgrün),
- Flächen mit Nadelgehölzen, häufig Formhecken (in dunkelgrün),
- Flächen mit anderen Ziergehölzen (in hellbraun).

Abbildung 6: „Baulücke“ Kettelerstr. 82 (TG 2) mit arten- und strukturarmen Gartenflächen: hier Rasen

Naturschutzfachliche Bewertung:

Wesentliches und verbindendes Merkmal der beschriebenen Gartenflächen ist eine mow. intensive Nutzung. Vorhandene Grünstrukturen sind dadurch meist artenarm (Rasenflächen) oder als Kultur- oder Zierpflanzen naturschutzfachlich nur gering bis mäßig bedeutsam.

Von etwas höherem Wert sind dabei Ziergehölze und Hecken aus Nadelgehölzen, da diese, je nach Situation, im Einzelfall als Nistplatz faunistisch genutzt werden können (in der Bewertungskarte entsprechend mit höherer Bedeutung (Bewertung: mittel) dargestellt). Ein in der Regel nicht seltener Rückschnitt dieser Gehölze ist allerdings zu beachten.

Hinweise zum Artenschutz:
Für ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten fehlen grundsätzlich in der bestehenden Siedlungssituation die Standortvoraussetzungen, insbesondere die ausreichend ungestörten Flächen und Rückzugsmöglichkeiten.
Vorkommen von Reptilien, insbesondere Zaun- oder Mauereidechsen sind in den Flächen nicht zu erwarten.
Davon abweichend ist eventuell mit Brutvorkommen einiger Siedlungs-affiner Heckenbrüter zu rechnen, welche ggf. hierfür vereinzelt Ziergehölze, eher aber noch die vorhandenen, dichteren Nadelgehölz-Hecken (z.B. auch aus Eibe) nutzen.

Auswirkung der Planung:
In welchem Umfang durch eine Bebauung Gartenflächen verändert werden, wird erst im Rahmen der Umsetzung erkennbar. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sind in Ermangelung der faunistischen Ausstattung für den überwiegenden Teil der strukturärmeren Flächen nicht zu erwarten. Entsprechende Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich. Grundsätzlich sind die Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sowie zur Gestaltung und Durchgrünung der Gartenflächen zu beachten.

Hinsichtlich einer möglichen Nisttätigkeit in Nadelgehölzhecken oder Ziergehölzen wird durch die Festsetzung einer

- Beschränkung der Rodungszeiten für Gehölze

sichergestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) nicht eintreten.

Die Umsetzung bzw. Einhaltung ist auf Ebene des konkreten Bauantrags zu kontrollieren.

5) Rohbodenfläche/vorbereitete Baustelle (Typ 11.221), (nur TG 2)

Parzelle Nr. 376 (Oberschultheiß-Schremser-Straße Nr. 50) ist vollständig abgeräumt und als Baustelle vorbereitet.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Die Fläche ist in ihrem jetzigen Zustand ohne eine maßgebliche naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Bedeutung.

Hinweise zum Artenschutz:
Die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Berücksichtigung ist nicht gegeben.

Auswirkung der Planung:
Grundsätzlich sind die Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sowie zur Gestaltung und Durchgrünung der Gartenflächen zu beachten.

6) Dachflächen (Typ 10.710 / 10.715)

Dachflächen, insbesondere der Wohnhäuser, sind unbegrünt und - soweit erkennbar - weitgehend ohne Regenwassernutzung, die aber im Einzelfall auch nicht auszuschließen ist. Dächer von Garagen und Carports sowie Gartenhütten, Pavillons und dergleichen, die sich oft in den Gartenbereichen befinden, sind weitestgehend ebenfalls unbegrünt. Häufiger anzunehmen ist hier eine Niederschlagsableitung in die umgebenden Grünflächen.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Als weitgehend unbelebte Oberfläche haben unbegrünte Dachflächen keinen maßgeblichen Biotopwert an sich. Zu beachten ist allerdings eine mögliche faunistische Besiedlung bzw. Nutzung der Bestandsgebäude.

Hinweise zum Artenschutz:
Zu berücksichtigen ist die mögliche Nutzung von Dachüberständen, wettergeschützten Hohlräumen, hinterfliegbaren Verkleidungen etc. durch siedlungsaffine und gebäudenutzende Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) und Vogelarten (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe). Bei Abriss und Umbau sind hier die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten und ggf. für ausreichenden Habitat-Ersatz zu sorgen

Auswirkung der Planung:
Durch die geplante Bebauung in zweiter Reihe wird der Lebensraum von gebäudenutzenden Tierarten grundsätzlich eher erweitert als beeinträchtigt. Festsetzungen sind jedoch zu treffen hinsichtlich:

- Schonung/Sicherung von Tieren bei Abriss / Umbau von Bestandsgebäuden

- Sicherstellung von begrünten/unbebauten Freiflächen in den Gartenbereichen, die als Lebensraum zu erhalten bzw. zu schaffen sind.

7) Versiegelte / Nahezu versiegelte Flächen (Typ 10.510 / 10.520)

8) Teilversiegelte / geschotterte Flächen (Typ 10.530)

Abbildung 7: Versiegelte und teilversiegelte Flächen, hier im Abstandsbereich zwischen Bebauung und Straße (Ecke Kettelerstraße/Boxheimerhofstraße; TG 2)

Im Vorgartenbereich bzw. den Abstandsflächen zwischen Bebauung und Straße (s. Abb. 7), aber oft auch großflächig neben und hinter den Häusern befinden sich unbegrünte Asphalt-, Beton- oder Pflasterflächen, manchmal sind auch geschotterte Flächen anzutreffen, in die als Zierelemente vereinzelt Pflanzen/Pflanzgruppen oder kleinere Gehölze eingesetzt sind.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Als weitgehend unbelebte Oberfläche haben versiegelte und unbegrünte teilversiegelte Flächen keinen maßgeblichen Biotopwert an sich. Kleinklimatisch wirken sich diese Flächen ungünstig aus.

Hinweise zum Artenschutz:
Die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Berücksichtigung ist nicht gegeben.

Auswirkung der Planung:
Durch die neue Bebauung entstehen voraussichtlich weitere versiegelte Flächen. Eine besondere Berücksichtigung der vorhandenen Flächen ist nicht erforderlich.

Zusammenfassende Biotopbewertung

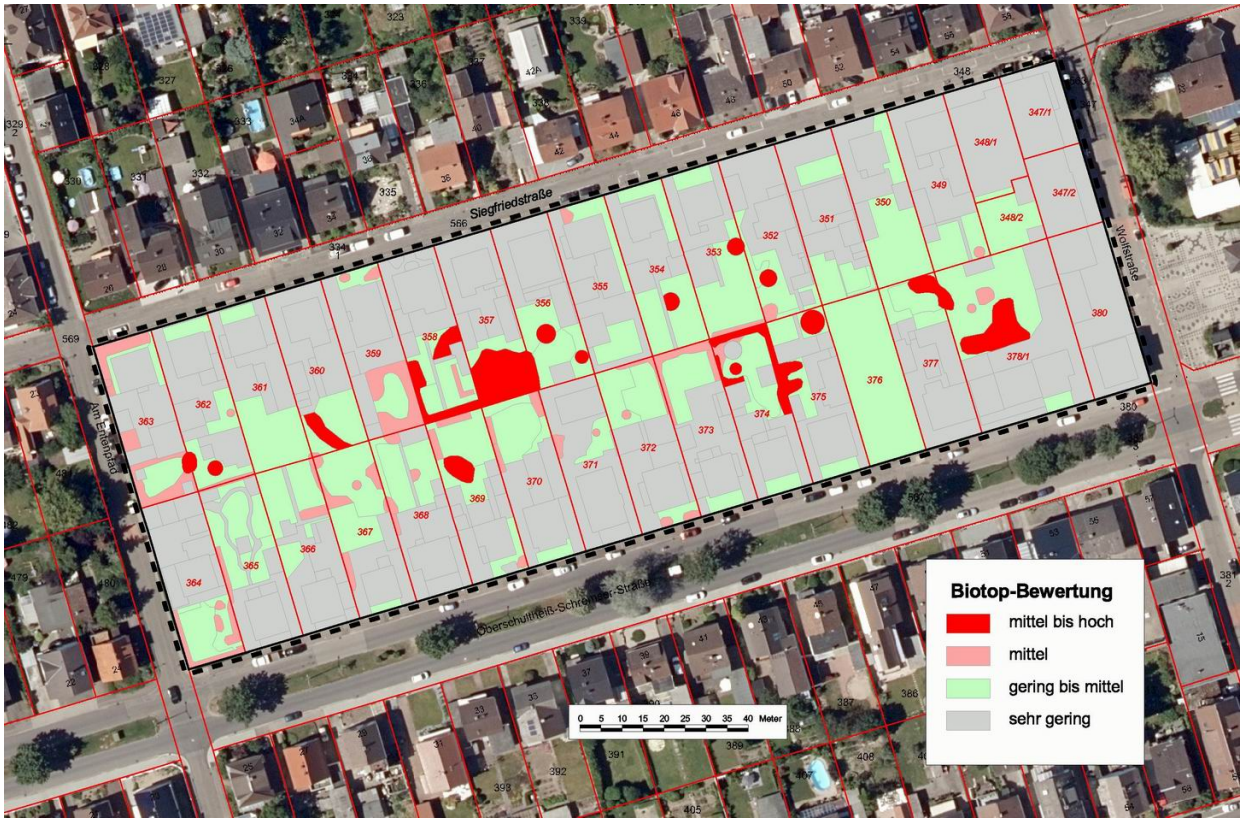


Abbildung 8 Bewertung der Biotopausstattung im Teilgeltungsbereich 1

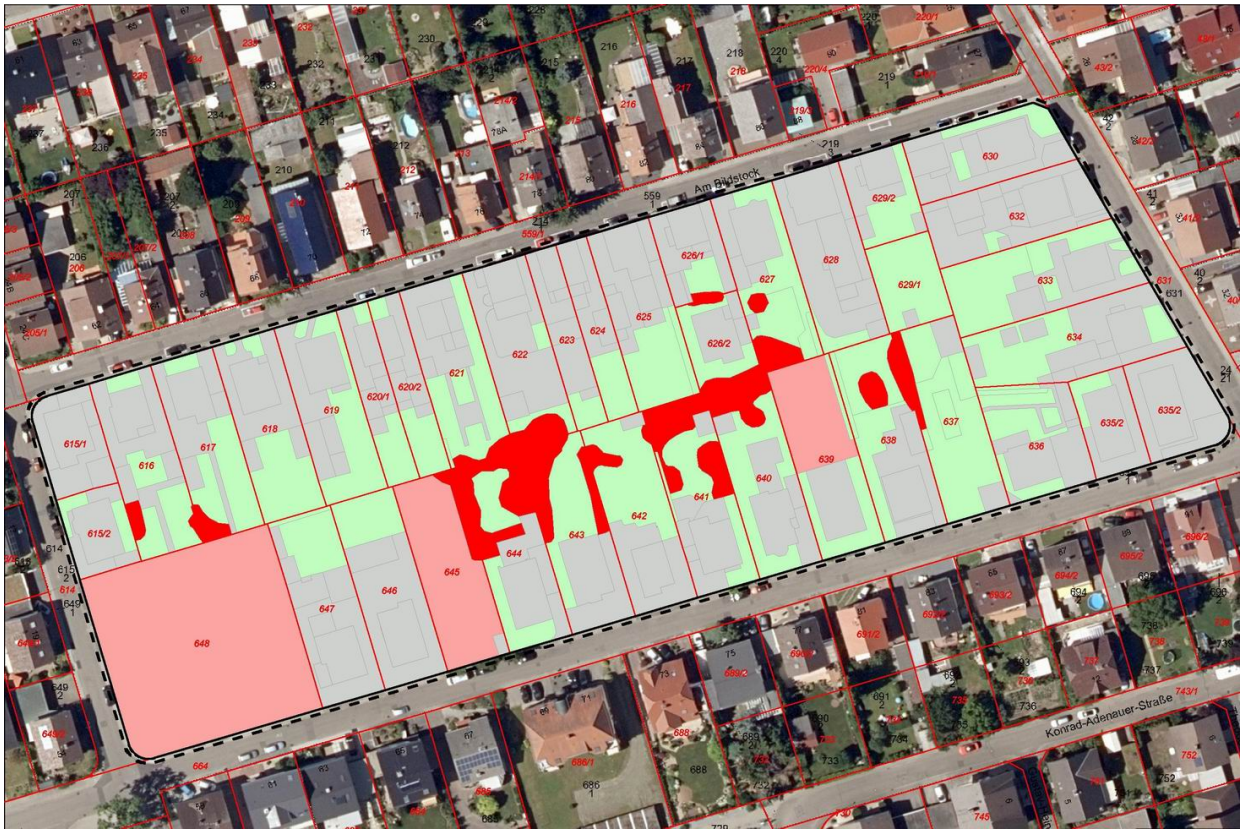


Abbildung 9 Bewertung der Biotopausstattung im Teilgeltungsbereich 2

Große Teile des Geltungsbereichs sind naturschutzfachlich wenig bedeutsam.

- Als sehr geringwertig sind versiegelte und teilversiegelte Flächen sowie Dachflächen einzustufen (graue Flächen in Abb. 8 und 9.)
- Gering- bis mittelwertig sind strukturarme Gartenflächen (Nutz- und Ziergärten mit Spielgeräten, Rasenflächen, (hellgrüne Flächen in Abb. 8 und 9).
- Von mittlerem Wert (Darstellung in hellrot) sind (geordnete) Gehölzbereiche: Form- und Schnitthecken, Koniferen (-Hecken), Ziergehölze u. dgl. sowie nitrophytische Brachflächen und ruderale Wiesen. (Bei Brache und Wiese (nur TG 2) handelt sich um Flächen, die für eine Bebauung bereits vorgesehen sind und mow. regelmäßig abgeräumt / gemäht werden um sie offen zu halten).
- Relativ hochwertig sind die strukturreichen Gartenflächen, geprägt durch Sträucher und Bäume (Darstellung in dunkelrot). Der Wert liegt hier vor allem auch in der möglichen faunistischen Nutzbarkeit.

Fazit: Bei der Umwandlung von Gartenflächen zu Flächen für Wohnbebauung sind Eingriffe in die Nutzungstypen mit geringem bis mittlerem naturschutzfachlichem Wert aus Sicht des Biotopschutzes als weitgehend unproblematisch zu beurteilen. Die Artenausstattung ist wenig sensibel, und in den umgebenden und den neu entstehenden Siedlungsflächen regelmäßig anzutreffen (Ubiquisten). Die hochwertigeren gehölzgeprägten Flächen sind soweit möglich zu erhalten. Insbesondere unter artenschutzrechten Gesichtspunkten sind hier Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu treffen.

II.2.2 Fauna und Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die streng und besonders geschützten Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG definiert.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,

2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,

3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf Grundlage der vorliegenden Habitatstrukturen und Lebensraumpotenziale beurteilt. Eine systematische Artenerfassung erfolgte nicht, da die von Eingriffen betroffenen Siedlungsflächen bereits selbst Teil einer anthropogenen Störungskulisse darstellen und keine Hinweise auf eine artenschutzrechtlich bedeutsame Ausstattung des Plangebietes vorlagen.

Im Rahmen der Biotoptypenerfassung wurde das Plangebiet - soweit das ohne zu massives Eindringen in die Privatsphäre der Wohnflächen möglich war - begangen bzw. erfasst. Auf Grundlage der vorliegenden Nutzungsstrukturen wurde das Plangebiet hinsichtlich möglicher Habitatpotenziale für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten bewertet und die artenschutzrechtliche Betroffenheit dargestellt (vgl. Kapitel II.1.1 „Hinweise zum Artenschutz“).

II.2.3 Sonstige Schutzgüter

Da eine Umweltprüfung in diesem Verfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist, entfällt die Analyse weiterer Schutzgüter.

II.2.4 Schutzgebietskulisse

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, Trinkwasserschutzgebieten oder Gebieten des Netzes Natura 2000.

Im Eingriffsgebiet sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

II.3 Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Biotopausstattung

Durch die Planung wird eine Bebauung in zweiter Reihe vorbereitet, und damit voraussichtlich eine umfangreiche Beseitigung der dargestellten und beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen im jetzigen Gartenbereich. Da für die Gartenbereiche bislang keine planerischen strukturellen Vorgaben bestehen, unterscheiden sich im Bestand (wie beschrieben) die Nutzungen der Grundstücke hinsichtlich Grünausstattung und Versiegelungsgrad teilweise erheblich.

Hier greift der vorliegende Bebauungsplan ordnend ein und sorgt durch entsprechende Festsetzungen für eine Sicherung der Grünausstattung, die erforderliche Berücksichtigung des Artenschutzes und die Integration weiterer Umweltbelange.

II.4 Maßnahmen und Festsetzungen

II.4.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Ersatzmaßnahmen für den eventuellen Entfall von Höhlenbäumen (Installation von Nisthilfen und Fledermauskästen) sind ggf. vor Beginn der nächsten Brut- und Setzzeit durchzuführen, also spätestens bis im Februar eines Jahres (sog. CEF-Maßnahme).
(Typbezeichnungen für die Fledermaus- und Nistkästen sind der Produktpalette der Firma Schwegler entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar).

- Gehölzschutz/Gehölzerhalt: Vorhandene Bäume und Gehölze im Eingriffsbereich (siehe Bestandskarte: strukturreiche/gehölzreiche Gartenflächen) sind - soweit möglich – zu erhalten und in diesem Fall bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung zu schützen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt.

- Gehölzersatz: Für eingriffsbedingt zu rodende Bäume über 25 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1m Höhe) sind Ersatzbäume zu pflanzen. Je entfallendem Baum ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang anzupflanzen.

  Berücksichtigung im Bebauungsplan: Diese Maßnahme wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Maßnahme des Gehölzersatzes werden Anwohner, welche bereits ihr Grundstück begrünt haben gegenüber jenen, die nichts gepflanzt haben benachteiligt. Innerhalb der bebauten Siedlungsgebieten ist in der Regel ausreichend Baumpflanzungen vorhanden, sodass auf eine Festsetzung zum Gehölzersatz verzichtet werden kann. Im Bebauungsplan werden alternativ Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen getroffen.

- Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fällenden Bäumen: Bei unvermeidlich zu fällenden Bäumen ist unmittelbar vor der Rodung eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich evtl. vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen und ggf. diese auf Besatz zu prüfen. Alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren (s.a. Beschränkung der Rodungszeiten für Höhlenbäume).

  Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt.

- Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Setzzeit d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen. Da die Baumhöhlen jedoch auch in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.
  Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, muss jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft werden; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen. Werden Fledermäuse angetroffen ist die jeweilige Höhlenöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

  Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmenalternative ist im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen ungünstig und wird daher nicht berücksichtigt. Insbesondere bei späteren Maßnahmen könnte ein „Verschließen von Öffnungen“ ggf. unsachgemäß ausgeführt sogar Verbotstatbestände begünstigen, weshalb die Alternative eine fachliche Beurteilung und Begleitung voraussetzt und daher nur bei Bedarf über eine naturschutzrechtlich zu genehmigende Befreiung ermöglicht werden sollte.

- Beschränkung der Rodungszeit für alle höhlenfreien Gehölze: Die zur Fällung/Rodung bestimmten Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, – gefällt oder gerodet werden.

  Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- CEF 1 Installation von Fledermauskästen (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für den Verlust von (potenziell nutzbaren) Quartierstrukturen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten durch die Rodung von Höhlenbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette

auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen Die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- CEF 2 Installation von Nistgeräten (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; es sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter aufzuhängen. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B, Nisthöhle 2M, Nisthöhle 3S, Nisthöhle 2GR, Nischenbrüterhöhle 1N sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen Die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

  Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- Regelungen zur Baufeldfreimachung (gilt nur für die große Brachfläche im Südwesten des Teilgeltungsbereichs 2): Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um ggf. Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.
  Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich qualifiziertes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

  Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmenalternative ist im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen ungünstig und wird daher in Form einer Ausnahme berücksichtigt. Dies gewährleistet durch die Genehmigungspflicht der Ausnahme ein behördliches Verfahren und hierdurch die Kontrollmöglichkeit für die notwendige Einschaltung der ökologischen Baubegleitung bzw. einer fachlich geeigneten Person für die Baufeldfreigabe.

- Regelungen zu Gebäudearbeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden evtl. als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an ihrer Bausubstanz (Fassade und Dachstuhl) oder auch Abriss sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.
  Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder Nestlingen muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar mit den Arbeiten zu beginnen. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.
  Anmerkung: Alternative und funktional gleichwertige Maßnahmen wie beispielsweise eine

unmittelbare, vorlaufende Kontrolle sind ebenfalls zulässig. Die UNB erhält in diesen Fällen eine fachliche Begründung und einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmenalternative ist im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen ungünstig und wird daher nicht berücksichtigt. Insbesondere bei späteren Maßnahmen könnte eine unsachgemäße Ausführung sogar Verbotstatbestände begünstigen, weshalb die Alternative eine fachliche Beurteilung und Begleitung voraussetzt und daher nur bei Bedarf über eine naturschutzrechtlich zu genehmigende Befreiung ermöglicht werden sollte.

II.4.2 Maßnahmen zur Berücksichtigung weiterer Belange von Natur und Landschaft

Außer den Maßnahmen zum Artenschutz sind die folgenden Maßnahmen zur Berücksichtigung der weiteren Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplan zu berücksichtigen. (Maßnahmen mit nur empfehlendem Charakter sind entsprechend gekennzeichnet).

- Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden.
- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang anzupflanzen.

  Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Fläche, auf der je ein Laubbaum anzupflanzen ist, wird in den Textfestsetzungen im Sinne der Umsetzbarkeit auf je 400 m² erhöht. Bei einer baulichen Nutzung von 70% bleiben lediglich 30% des für die Bepflanzung des Grundstückes mit Bäumen. Bei einer Grundstücksgröße von 500 m² wären dies 150 m², auf welchen 2 Laubbäume gepflanzt werden müssten, die für ein gutes Wachstum ca. 100 m² Fläche benötigen.
- Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung aus Arten gem. Pflanzliste bzw. mind. 80 % heimischen Gehölzarten. Keine Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie reinen Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung.
- Oberboden ist zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien: Private Fußwege sowie Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Verwendung von insektenfreundlichen und nach unten abstrahlende Beleuchtung für die Grundstücksfreiflächen
- Bei allen Baumaßnahmen, die Bodenveränderungen hervorrufen, ist vorsorglich auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- (Empfehlung) Dachflächen, insbesondere Dächer mit geringer Neigung, sollten extensiv begrünt werden. Im Fall einer Solarnutzung ist zu prüfen, ob evtl. eine ergänzende Dachbegrünung sinnvoll ist (Erhöhung der Effizienz der Anlage aufgrund Kühlung durch das Gründach).
- (Empfehlung) Große Fassaden sollten begrünt werden.

- (Empfehlung) Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet werden.
- (Empfehlung) Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sollten Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden.
- Bei allen festgesetzten Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
  - Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
  - Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
  - Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

  Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig

II.4.3 Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

Laubbäume

Einheimisch:
Acer campestre* (Feldahorn), Acer platanoides* (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Weiß-/Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa* (Edelkastanie), Fagus sylvatica (Rotbuche), Juglans regia (Walnuss), , Malus sylvestris* (Wildapfel), Prunus avium* (Vogelkirsche), Prunus domestica* (Pflaume), Prunus padus* (Traubenkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba* (Silberweide), Salix caprea* (Salweide), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aria* (Mehlbeere), Sorbus aucuparia* (Eberesche/Vogelbeere), Sorbus domestica* (Speierling), Tilia cordata* (Winterlinde), Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze* in Arten und Sorten und diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

Nicht einheimisch aber m.o.w. eingebürgert bzw. häufig gepflanzte Zuchtformen:
Aesculus x carnea* (Rotblühende Rosskastanie), Corylus colurna (Baumhasel), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulenhainbuche), Fagus sylvatica „Fastigiata“ (Säulenbuche), Magnolia i.S. (Magnolien), Morus alba* (Weiße Maulbeere), Morus nigra* (Schwarze Maulbeere), Pyrus calleryana* (Stadtbirne), Prunus serrulata* „Kanzan“ (Japanische Blütenkirsche), Quercus robur „Fastigiata“ (Pyramideneiche) Robinia pseudoacacia* (Scheinakazie).

Sträucher/Hecken

Acer campestre* (Feldahorn), Buddleja davidii* (Schmetterlingsflieder), Buxus sempervirens* (Buchsbaum), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas* (Kornelkirsche), Cornus sanguinea* (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna* (Weißdorn), Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare* (Liguster), Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), Prunus spinosa* (Schlehe), Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), Rosa canina* (Hundsrose), Rosa rubiginosa* (Weinrose), Salix purpurea* (Purpurweide), Salix viminalis* (Korbweide), Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), Sarothamnus scoparius* (Besenginster), Taxus baccata (Eibe), Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht.

Kletter- und Rankpflanzen

Einheimisch:
Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), Hedera helix* (Efeu), Lonicera caprifolium* (Geißblatt/Jelängerjelieber), Rosa* i.S. (Kletterrosen in Sorten)

Nicht einheimisch aber m.o.w. eingebürgert bzw. häufig gepflanzte Zuchtformen:
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus i.S. (Wilder Wein in Sorten), Polygonum aubertii (Schlingknöterich).

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 13.11.2019 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung innerhalb des in Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Südosten des Stadtgebiets Bürstadt mit dem Ziel der maßvollen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum, die Bebauungspläne „Oberschultheiß-Schremser-Straße A“ und „Kettelerstraße A“ in der Stadt Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das Bauleitplanverfahren wurden durch die Stadt Bürstadt zunächst für zwei einzelne Pläne eingeleitet. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der Kongruenz der Ziele der beiden Bauleitplanverfahren werden beide Bauleitplanverfahren hier in einem Verfahren bzw. Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen zusammengefasst.

Die zunächst getrennt beschlossene Aufstellung von zwei Bebauungsplänen wurde daher für den zusammengefassten Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen als ein Aufstellungsbeschluss am 10.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Das Netto-Bauland des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 43.254 m², woraus sich durch die festgesetzte GRZ von 0,4 eine zulässige Gesamtgrundfläche von ca. 17.302 m² ergibt. 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 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie 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 wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 13.11.2019 beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt wegen der COVID-19-Pandemie auf Grundlage des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) über die Veröffentlichung der Entwurfsplanungen im Internet in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.04.2021 hingewiesen wurde. Daneben werden die Entwurfsunterlagen in dieser Zeit als zusätzliches Informationsangebot im Bürgerbüro im Rathaus der Stadt Bürstadt während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Der Einlass in das Rathaus ist jedoch im Sinne der Einhaltung der Hygiene-Bestimmungen

ausschließlich nach telefonischer Voranmeldung zwecks Terminvereinbarung und bei Anwesenheit von maximal zwei Personen aus dem gleichen Haushalt möglich. Die Öffentlichkeit wird durch die Einstellung der Entwurfsplanungen ins Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung an der Planung beteiligt und es wird die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit besteht, sich beim Bürgerbüro der Stadt Bürstadt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten. Stellungnahmen können während dieser Zeit elektronisch beim Bauamt abgegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Stadt Bürstadt oder im Rahmen einer Einsichtnahme unter den vorgenannten Bedingungen zur Niederschrift abzugeben.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.05.2021 gegeben.

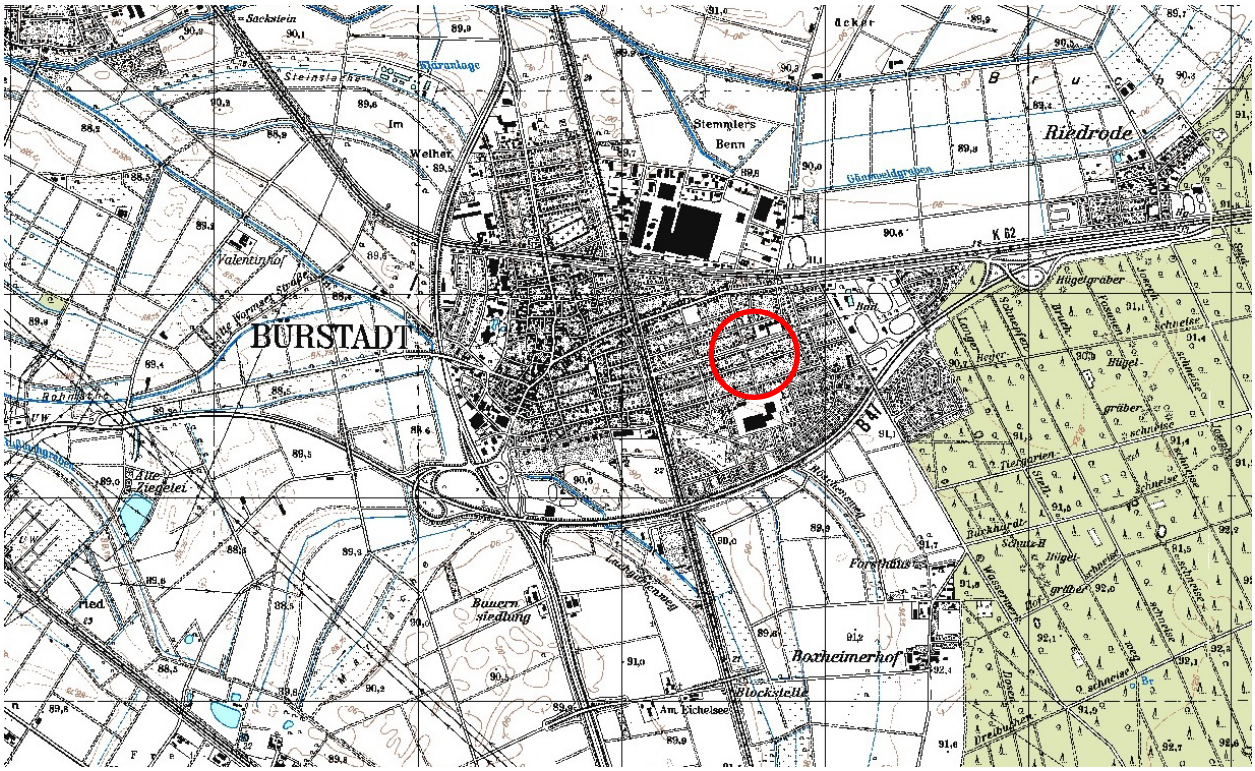
Der Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am __.__.2021 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstraße und Oberschultheiß-Schremser-Str“ in Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) und der Begründung mit Anlagen, tritt durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ordnungsschlüssel: 006-31-05-2981-004-096-00

Stadt Bürstadt

Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“



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

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

Juni 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit den zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereichen des Bebauungsplanes „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“ in Bürstadt. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

A.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches mit der Kennzeichnung „WA“ werden als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

A.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach und flach geneigtem Dach bis max. 15° ist die Festsetzung B.1.1 zu beachten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Für die Herstellung von Tiefgaragen kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zugelassen werden, sofern die Tiefgarage mindestens extensiv begrünt wird und hierfür eine Substrat- oder Bodenschicht von mindestens 40 cm Stärke über der Tiefgarage aufgebracht wird.

A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe zunächst in beiden Straßen zu ermitteln. Diese Werte sind dann

zu mitteln. Der sich ergebende Mittelwert der Straßenhöhen ist die für das Eckgrundstück geltende Bezugshöhe.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 1,00 m werden. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes oder aus sonstigen bauaufsichtlichen Vorschriften ergibt.

A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Wohngebiete (WA) wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei die Länge der Hausformen abweichend hiervon auf maximal 35,0 m begrenzt ist. Als Ausnahme kann eine einseitige oder zweiseitige Grenzbebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits zulässigerweise errichtet wurde (Baugenehmigung liegt vor) oder wenn auf dem Nachbargrundstück an der gemeinsamen Grenze bereits angebaut wurde.

Weitere Ausnahmen wie z.B. geringere Grenzabstände als nach Hessischer Bauordnung erforderlich können zugelassen werden, wenn dies zur Berücksichtigung legal errichteter Bebauung erforderlich ist.

Hinweis: Für die Zulassung der abweichenden Bauweise kann u.U. eine Nachbarzustimmung erforderlich werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn wird daher empfohlen.

A.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Gebäude der Hauptnutzung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

A.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports (offene Garagen bzw. überdachte Stellplätze) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei Garagen muss zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche in der Achse der Garagenzufahrt ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden. Bei Carports kann dieser Abstand unterschritten werden, sofern ein Abstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m stützenfrei und frei von Seitenwänden oder sonstigen Sichthindernissen ist.

A.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.6.1. Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist. Bei ausnahmsweiser Ableitung in die Abwasseranlage ist die zulässige Einleitemenge auf 10 $l/_{s\ ha}$ beschränkt. (Hinweis: Dieser Wert ist durch geeignete

technische Einrichtungen wie Retentionszisternen, Stauraumkanäle oder durch andere Maßnahmen wie z.B. Gründächer mit dem Entwässerungsantrag fachlich qualifiziert nachzuweisen)

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

A.6.2. Gehölzschutz/ Gehölzerhalt

Vorhandene Bäume und Gehölze die erhalten werden sollen, sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung zu schützen.

A.6.3. Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fällenden Bäumen

Bei zu fällenden Bäumen ist unmittelbar vor der Rodung eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich evtl. vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen und ggf. diese auf Besatz zu prüfen. Alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren (s.a. Beschränkung der Rodungszeiten für Höhlenbäume

A.6.4. Beschränkung der Rodungszeit von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze.

Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Setzzeit d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen. Da die Baumhöhlen jedoch auch in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

A.6.5. Beschränkung der Ausführungszeit von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1.Oktober und 28./29. Februar - erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

A.6.6. Verschluss von Bohrlöchern

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

A.6.7. Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

A.6.8. Schutz von Insekten

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (bis maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Leuchten sind so anzubringen, dass sie nur nach unten abstrahlen.

A.6.9. Installation von Fledermauskästen (bei Rodung von Höhlenbäumen)

Als Ersatz für den Verlust von (potenziell nutzbaren) Quartierstrukturen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten durch die Rodung von Höhlenbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte auf dem Eingriffsgrundstück zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Als genehmigungspflichtige Ausnahme können entsprechende Hilfsgeräte auch außerhalb des Eingriffsgrundstücks angebracht werden. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette der Firma Schwegler auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen auch von anderen Herstellern. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen (Hinweis: diese Maßnahmen sind im Freiflächenplan im Rahmen der Bauvorlagen nachzuweisen und zu verorten. Die zuständige Naturschutzbehörde muss zudem einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation erhalten, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachgewiesen sind.)

A.6.10. Installation von Nistgeräten (bei Rodung von Höhlenbäumen)

Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte auf dem Eingriffsgrundstück zu installieren; es sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter aufzuhängen. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette der Firma Schwegler auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B, Nisthöhle 2M, Nisthöhle 3S, Nisthöhle 2GR, Nischenbrüterhöhle 1N sowie funktional vergleichbare Typen auch von anderen Herstellern. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen sicherzustellen (Hinweis: diese Maßnahmen sind im Freiflächenplan im Rahmen der Bauvorlagen nachzuweisen und zu verorten. Die zuständige Naturschutzbehörde muss zudem einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation erhalten, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachgewiesen sind.)

A.6.11. Regelungen zu Gebäudearbeiten

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden evtl. als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an ihrer Bausubstanz (Fassade und Dachstuhl) oder auch Abriss sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Ist diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder Nestlingen muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar mit den Arbeiten zu beginnen. (Hinweis: Die zuständige Naturschutzbehörde muss in diesem Fall einen Ergebnisbericht erhalten.)

A.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum-Hochstamm Laubbaum (z.B. aus der Artenliste in Texthinweis D6) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (Hinweis: Bei der Ermittlung der anzupflanzenden

Baumanzahl ist mathematisch zu runden). Bestehende Bäume werden unter Voraussetzung der Berücksichtigung der Festsetzung A.6.2 angerechnet.

Bei der Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind mindestens 80% aus heimischen Gehölzarten (Arten gemäß Pflanzliste in Texthinweis D6).

Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden.

Mindestens 10% der nicht baulich genutzten Grundstücksfläche ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern (z.B. aus der Artenliste in Texthinweis D6) zu bepflanzen. Bestehende Strauch- und Heckenflächen werden angerechnet, sofern diese Sträucher und Hecken aus Arten der Liste in Festsetzung D6 bestehen. (Hinweis: Zypressen-, Thuja-Hecken und sonstige nicht heimische Arten werden ausdrücklich nicht angerechnet.)

Bei allen festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.6) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Das Anpflanzen von Thuja- oder Chamaecyparis ist nicht zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

B.1.1. Staffelgeschoss

Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist an den Fassaden zu den seitlichen Nachbargrenzen sowie mindestens einer weiteren Fassadenseite ein Fassadenrücksprung des Staffelgeschosses gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss von mindestens 0,5 m vorzusehen.

Für Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis maximal 15° Dachneigung wird die maximal zulässige Höhe des obersten Fassadenabschlusses des obersten Geschosses (Traufwandhöhe oder Attika) auf maximal 10,50 m begrenzt. Hierbei ist es unerheblich, ob es sich bei dem obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder Staffelgeschoss handelt.

B.1.2. Dachausbildung

Bei geneigten Dächern mit mehr als 10° Dachneigung sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Dachmaterialien zu verwenden. Faserzement ist unzulässig. Begrünte Dächer sind darüber hinaus unabhängig von der Dachneigung für alle Gebäude zulässig.

Stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen auf den Dachflächen, die entsprechend zulässig sind. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen und in Richtung von Verkehrsflächen aufweisen.

B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

B.2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

B.2.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig. Kunststoffzäune sowie das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune ist unzulässig.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Als Ausnahme können Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis 1,00 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen – mit Ausnahme von Eiben - zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Artenliste in D6 sind zur Grundstückseinfriedung zulässig.

B.3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 Hessischer Bauordnung (HBO) zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

C.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

C.1.1. Vernässungsgefahr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

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. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der

Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Oktober 2015) mit ca. 3-4 m angegeben. Demzufolge ist 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.

Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

C.1.2. Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Bürstadt verlangt werden.

C.1.3. Überschwemmungsgefahr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

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 den Hochwassergefahrenkarte für den Rhein (Blattschnitt G - 13) die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt werden, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) oder des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ_{100}) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Wasserstände von bis zu 200 cm möglich. 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 (www.rp-darmstadt.hessen.de) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; 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.

Es wird 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.

In den Gebieten bereits vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind zur Vermeidung von Verschmutzungen bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

D. Hinweise und Empfehlungen

D.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich jedoch in der Umgebung eines Kulturdenkmals, nämlich der Kath. Pfarrkirche St. Peter. Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf einer Genehmigung, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Im Sinne des § 18 Abs. 2 HDSchG ist demnach bei baulichen Veränderungen der Gebäude Wolfstraße 7 und Oberschultheiß-Schremser-Straße 58 eine Denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG, 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).

D.2. Ver- und Entsorgungsleitungen

D.2.1. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver-

und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Kabel/ Leitung	Mindestabstand/ lichter Abstand	Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte
Niederspannungskabel	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabel	0,2 m	
Mittelspannungskabel mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitung		10 m
Gas und Wasserbestand mit:		
Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	
Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	
Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr wird auf die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie den Anhang 14 H-VV TB: „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten. Hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einer überschwemmungsgefährdeten Fläche (siehe Textliche Festsetzungen C.1.3 Überschwemmungsgefahr) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen. Auf eine notwendige Prüfung der Rechtsvorschriften mittels Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im bauaufsichtlichen Verfahren bei Objektplanungen mit Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen von mehr als 8,0 m über der Geländeoberkante, die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich ist, welches mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen ist und die Belange des vorbeugenden Brandschutzes (hier: Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges) berücksichtigt.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitstellt werden.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

D.4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bürstadt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

Es wird zudem auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße hingewiesen.

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegen für den Plangeltungsbereich bislang keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Der Stadt Bürstadt liegen bislang keine entsprechenden Informationen vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Im Zuge der Planung und Durchführung von Maßnahmen, die mit einem Eingriff in den Boden verbunden sind, ist die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" (derzeitiges Ausgabedatum: 2019-09) zu beachten.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden gilt:

- Unterhalb 89,5 müNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV[1]) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20[2]) bzw. der LAGA TR Boden[3]) unterschreitet.
- Oberhalb 89,5 müNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20[2]) bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden[3]) unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV[1]) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20[2]) bzw. Z0 der LAGA TR Boden[3]) unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)[1]) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm. [1]) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999
Anm. [2]) LAGA-Regelwerk “Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln” Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 1.9.2018.
Anm. [3]) LAGA-Regelwerk “Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

D.4.1. Gebäudeabriss und Hausanschlüsse

Sollten in den betroffenen Gebieten (im Rahmen der Bebauung in zweiter Reihe) Abrisse von Gebäuden mit Gas- oder Trinkwasser-Hausanschlüssen geplant sein, so müssen die folgenden Beantragungen durch den Bauherren stattfinden:

- Beantragung der Leitungstrennung(sechs Monate vor Abriss)

- Beantragung des Zählerausbau (sechs Monate vor Abriss)

- Plananfrage(eine Wochen vor Abriss und unmittelbar vor Abriss)

Bei Zweitreihenbebauung bzw. Grundstücksteilungen ist die grundbuchrechtliche Sicherung der Hausanschlussleitungen erforderlich.

D.5. Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

D.5.1. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser müssen Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen kann ein mittlerer hoher

Grundwasserstand von ca. 88,5 müNN angenommen werden. Die Sohlen von Versickerungsanlagen dürfen daher nicht tiefer als 89,5 müNN liegen, um einen Mindestgrundwasserabstand von > 1 m zu gewährleisten.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

D.5.2. Gartenbrunnen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

D.6. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.7. und Empfehlung unter Punkt D.8.4.) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

D.6.1. Laubbäume

Einheimisch:
Acer campestre* (Feldahorn), Acer platanoides* (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Weiß-/Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa* (Edelkastanie), Fagus sylvatica (Rotbuche), Juglans regia (Walnuss), , Malus sylvestris* (Wildapfel), Prunus avium* (Vogelkirsche), Prunus domestica* (Pflaume), Prunus padus* (Traubenkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba* (Silberweide), Salix caprea* (Salweide), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aria* (Mehlbeere), Sorbus aucuparia* (Eberesche/Vogelbeere), Sorbus domestica* (Speierling), Tilia cordata* (Winterlinde), Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze* in Arten und Sorten und diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

Nicht einheimisch aber m.o.w. eingebürgert bzw. häufig gepflanzte Zuchtformen:
Aesculus x carnea* (Rotblühende Rosskastanie), Corylus colurna (Baumhasel), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulenhainbuche), Fagus sylvatica „Fastigiata“ (Säulenbuche), Magnolia i.S. (Magnolien), Morus alba* (Weiße Maulbeere), Morus nigra* (Schwarze Maulbeere), Pyrus calleryana* (Stadtbirne), Prunus serrulata* „Kanzan“ (Japanische Blütenkirsche), Quercus robur „Fastigiata“ (Pyramideneiche) Robinia pseudoacacia* (Scheinakazie).

D.6.2. Sträucher/Hecken

Acer campestre* (Feldahorn), Buddleja davidii* (Schmetterlingsflieder), Buxus sempervirens* (Buchsbaum), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas* (Kornelkirsche), Cornus sanguinea* (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna* (Weißdorn), Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare* (Liguster), Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), Prunus spinosa* (Schlehe), Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), Rosa canina* (Hundsrose), Rosa rubiginosa* (Weinrose), Salix purpurea* (Purpurweide), Salix viminalis* (Korbweide), Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), Sarothamnus scoparius* (Besenginster), Taxus baccata (Eibe), Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht.

D.6.3. Kletter- und Rankpflanzen

Einheimisch:
Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), Hedera helix* (Efeu), Lonicera caprifolium* (Geißblatt/Jelängerjelieber), Rosa* i.S. (Kletterrosen in Sorten)

Nicht einheimisch aber m.o.w. eingebürgert bzw. häufig gepflanzte Zuchtformen:
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus i.S. (Wilder Wein in Sorten), Polygonum aubertii (Schlingknöterich).

D.7. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, möglichst weitgehend regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) auch über die Anforderungen der EnEV hinaus zu nutzen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) insbesondere hinsichtlich der Verwendung regenerativer Energien wird verwiesen.

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) festgelegt und vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmenutzung in Hessen“ (5. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise sind zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zum Download zur Verfügung. Bei Bohrungen über 100 m Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen. Weitere Einzelheiten zur Geothermie sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen.

D.8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

D.8.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

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.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

D.8.2. Vorgaben für eine „bienenfreundliche Stadt

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten (siehe Pflanzlisten unter Punkt D.6.).

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

D.8.3. Fledermausschonende Gebäudearbeiten

Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sollten fledermausschonend durchgeführt werden. Dazu sollten lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen oder Dachbleche vor dem Beginn der Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten von Hand entfernt werden. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sollten vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse überprüft werden. Sofern bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

D.8.4. Ökologische Aufwertung des Plangebietes

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, wird empfohlen, an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Es wird empfohlen bei den Gehölzpflanzungen unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen. Es wird empfohlen vorhandene Bäume und Gehölze die erhalten werden sollen, bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen der DIN 18920 gegen Beschädigung zu schützen.

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.6.) zu bepflanzen.

Es wird empfohlen, Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut ausschließlich aus regionaler Herkunft zu verwenden.

D.9. Kampfmittelverdacht

Eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

D.10. Freiflächenplan

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

D.11. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Innenentwicklung Kettelerstraße und Oberschultheiß-Schremser-Straße"

Teilgeltungsbereich 1:

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 347/1, Nr. 347/3, Nr. 348/1, Nr. 349, Nr. 350, Nr. 351, Nr. 352, Nr. 353, Nr. 354, Nr. 355, Nr. 356, Nr. 357, Nr. 358, Nr. 359, Nr. 360, Nr. 361, Nr. 362, Nr. 363, Nr. 563, Nr. 364, Nr. 365, Nr. 366, Nr. 367, Nr. 368, Nr. 369, Nr. 370, Nr. 371, Nr. 372, Nr. 373, Nr. 374, Nr. 375, Nr. 376, Nr. 377 (teilweise), Nr. 378/1, Nr. 380, Nr. 563 (teilweise), Nr. 566 (teilweise), Nr. 567 (teilweise) und Nr. 569 (teilweise)

Teilgeltungsbereich 2:

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 559/1, Nr. 563 (teilweise), Nr. 614 (teilweise), Nr. 615/1, Nr. 615/2, Nr. 615/3, Nr. 616, Nr. 617, Nr. 618, Nr. 619, Nr. 620/1, Nr. 620/2, Nr. 621, Nr. 622, Nr. 624, Nr. 625, Nr. 626/1, Nr. 626/2, Nr. 627, Nr. 628, Nr. 629/1, Nr. 629/2, Nr. 630, Nr. 631 (teilweise), Nr. 632, Nr. 633, Nr. 634, Nr. 635/1, Nr. 635/2, Nr. 636, Nr. 637, Nr. 638, Nr. 639, Nr. 640, Nr. 641, Nr. 642, Nr. 643, Nr. 644, Nr. 645, Nr. 646, Nr. 647, Nr. 648/3, Nr. 648/4, Nr. 648/5 und Nr. 664/1 (teilweise)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt [1]	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	12,50 [2]	Flach-, Pult-, Sattel-, und Walmdach maximal 45°

[1] Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor straßenseitiger Grundstücksmitte (Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe in beiden Straßen zu ermitteln und dann der Mittelwert zu bilden, der dann die Bezugshöhe ist)

[2] Bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis maximal 15° ist die Textfestsetzung B.1.1. zu beachten.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeine Wohngebiete — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St/Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und für Garagen mit ihren Einfahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude Bestand
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- bzw. Überschwemmungsgefährdung — § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 26.01.2021

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 18.09.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 10.04.2021

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. — vom 19.04.2021 bis 21.05.2021

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 14.04.2021

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

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

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den .....

Siegel

Unterschrift Bürgermeisterin

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB — am .....

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den .....

Siegel

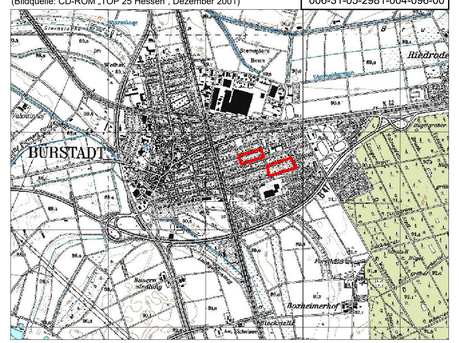
Unterschrift Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

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

Ordnungsschlüssel
006-31-05-2981-004-096-00



Stadt Bürstadt

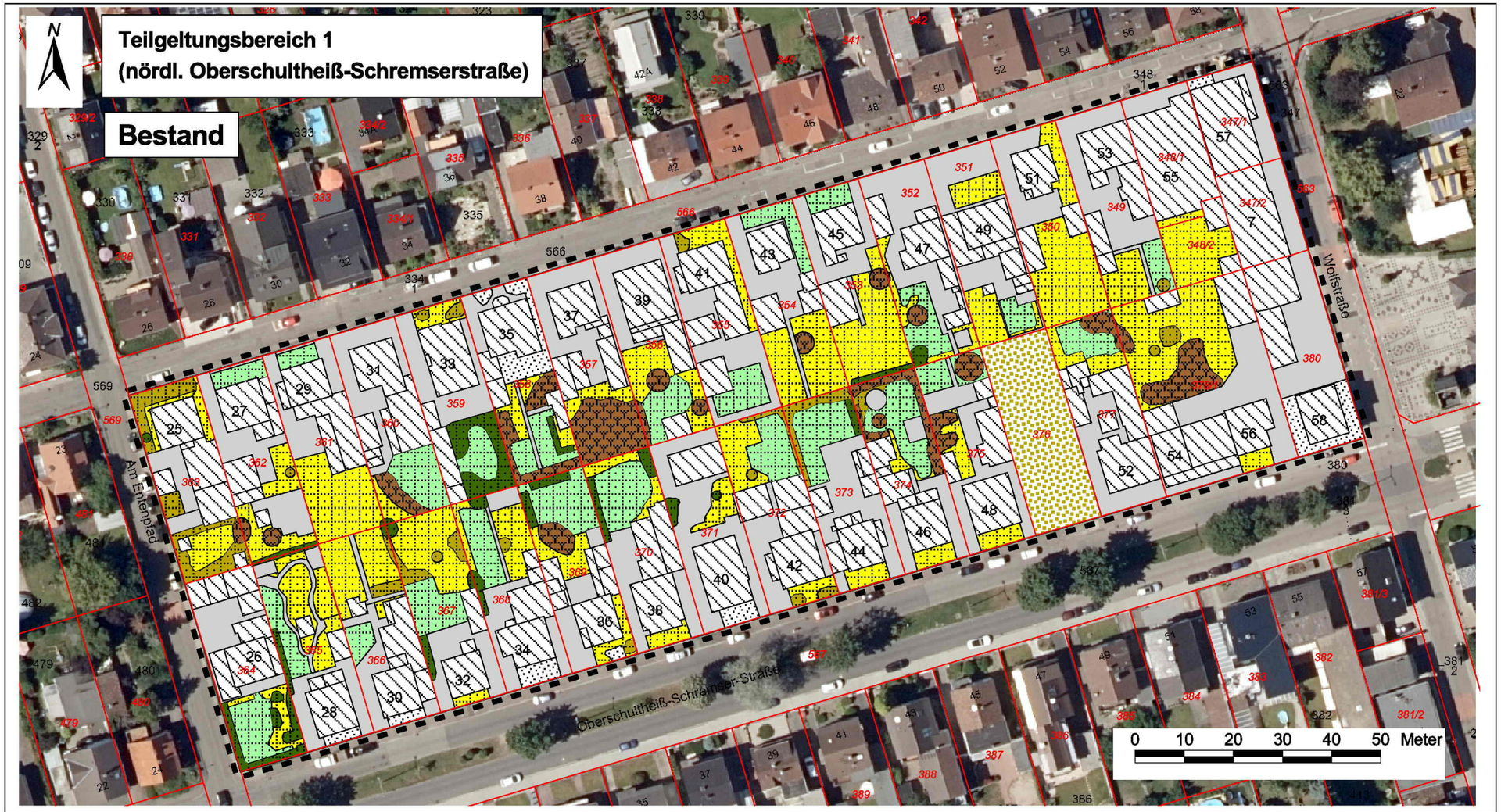
Bebauungsplan "Innenentwicklung Ketteler Straße und Ober-Schultheiß-Schremser- Straße"

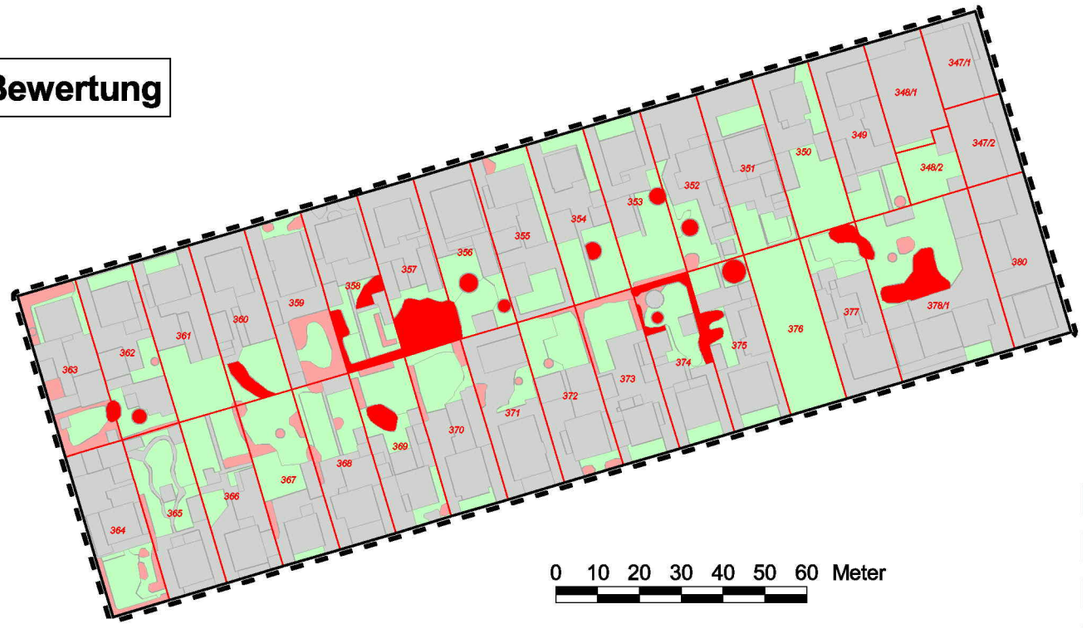
Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	016.056
Datum:	Juni 2021	Plan-Nr.:	s_1000
bearbeitet:	AKB/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de





Biotop-Bewertung

- mittel bis hoch
- mittel
- gering bis mittel
- sehr gering

- Geltungsbereich
- 347 Flurstücksgrenzen
- 26 Haus mit Hausnummer

Bestand Biotop- / Nutzungstypen

- Nr Flächennr. s. Erläuterungsbericht
- 1 Typ 11.222 Struktur-/gehölzreicher Garten (mit Bäumen)
- 2 Typ 09.123 Brachfläche
- 3 Typ 11.225 Wiese im besiedelten Bereich (ruderal)
- 4 Typ 11.221: Arten-/strukturarme Gärten
  - Nutz-/ Ziergarten
  - Rasenfläche
  - Ziergehölze
  - Nadelgehölz- /Thuja-Hecke
- 5 Typ 11.221: Baustelle Rohboden im Gartenbereich
- 6 Typ 10.710 und 10.715 Dachflächen unbegrünt
- 7 Typ 10.510 und 10.520 Versiegelte / Nahezu versiegelte Flächen
- 8 Typ 10.530 Teilversiegelte oder geschotterte Flächen; Beete mit grobem Kies

Stadt Bürstadt

Umweltbelange
zum Bebauungsplan
"Innenentwicklung Kettelerstraße
und Oberschultheiß-Schremserstraße"

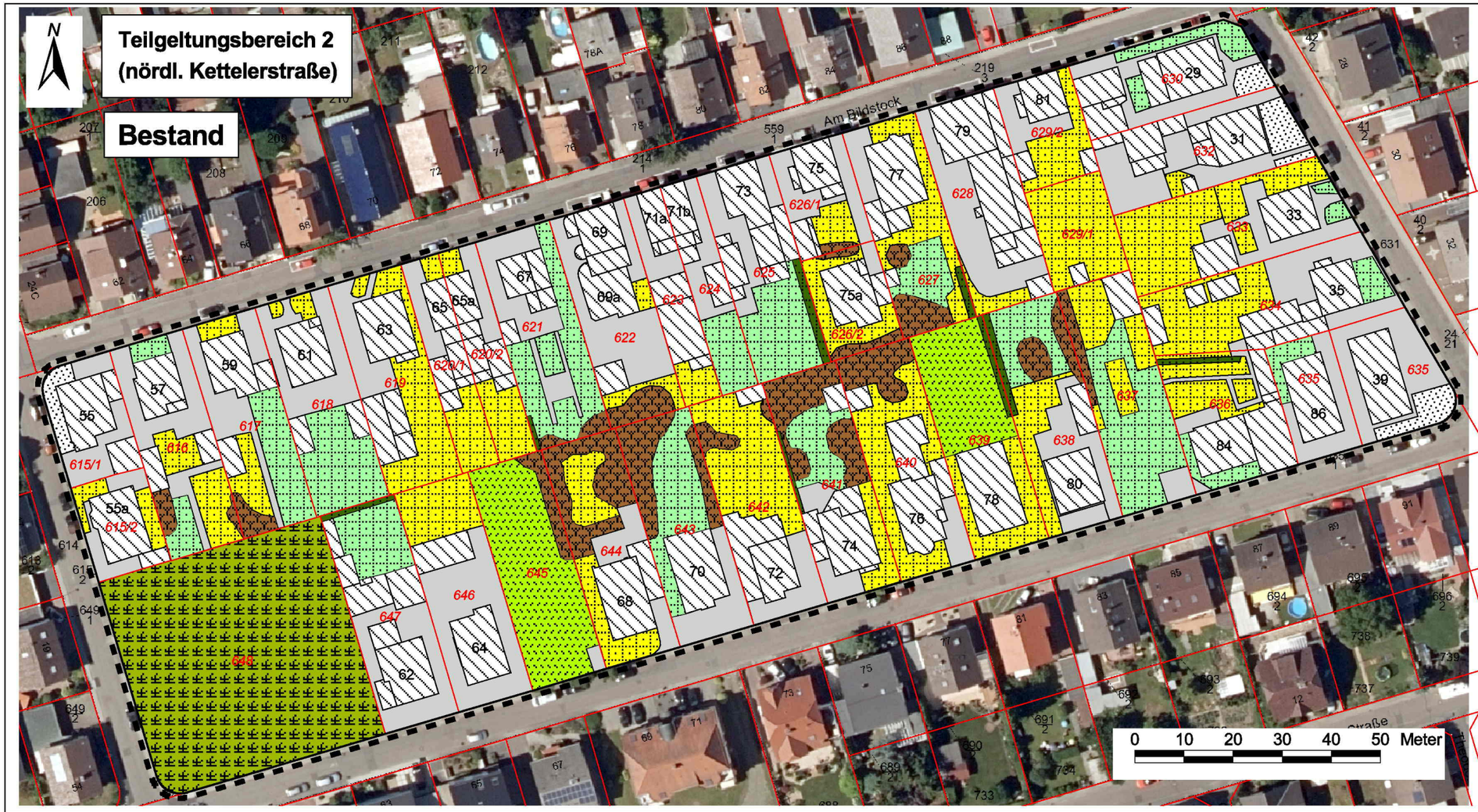
Plan: Biotop- und Nutzungstypen
Teilgeltungsbereich 1
Bestand und Bewertung

Maßstab: 1:1.000 / 1:1.500

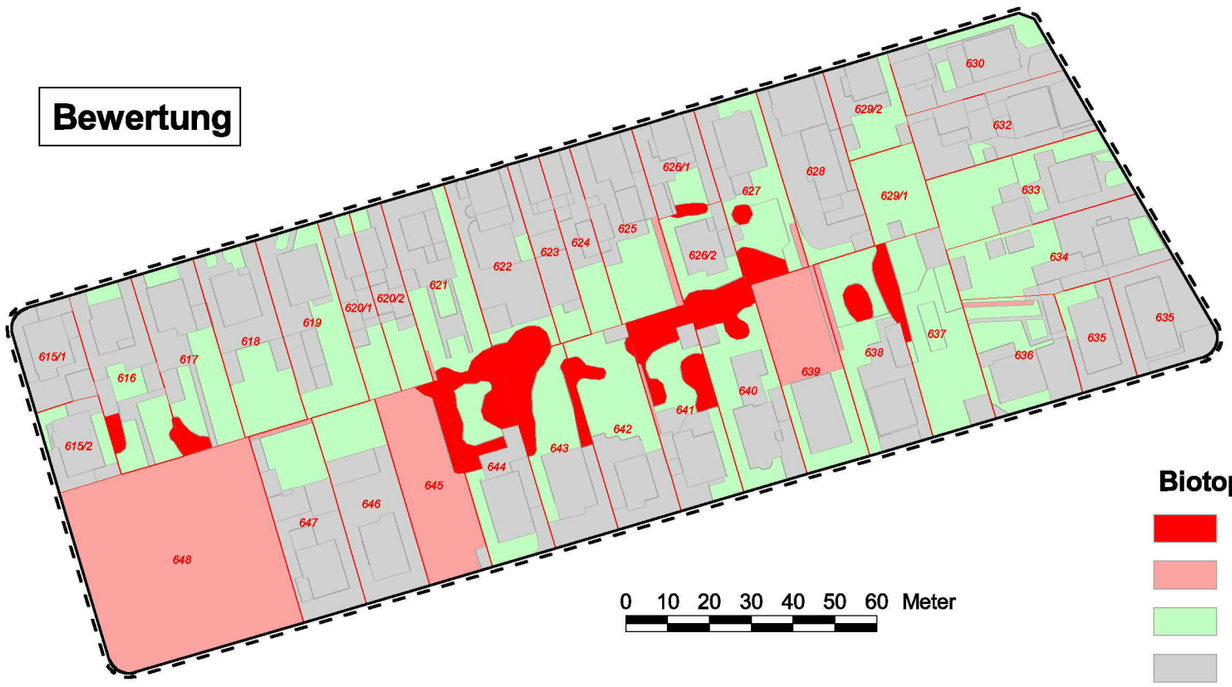
Gez.: HR Datum: Dez. 2020

Teilgeltungsbereich 2
(nördl. Kettelerstraße)

Bestand



Bewertung



Biotop-Bewertung

- mittel bis hoch
- mittel
- gering bis mittel
- sehr gering

- Geltungsbereich
- 347 Flurstücksgrenzen
- 26 Haus mit Hausnummer

Bestand Biotop- / Nutzungstypen

- Nr Flächennr. s. Erläuterungsbericht
- 1 Typ 11.222 Struktur-/gehölzreicher Garten (mit Bäumen)
- 2 Typ 09.123 Brachfläche
- 3 Typ 11.225 Wiese im besiedelten Bereich (ruderal)
- 4 Typ 11.221: Arten-/strukturarme Gärten
  - Nutz-/ Ziergarten
  - Rasenfläche
  - Ziergehölze
  - Nadelgehölz- /Thuja-Hecke
- 5 Typ 11.221: Baustelle Rohboden im Gartenbereich
- 6 Typ 10.710 und 10.715 Dachflächen unbegrünt
- 7 Typ 10.510 und 10.520 Versiegelte / Nahezu versiegelte Flächen
- 8 Typ 10.530 Teilversiegelte oder geschotterte Flächen; Beete mit grobem Kies

Stadt Bürstadt

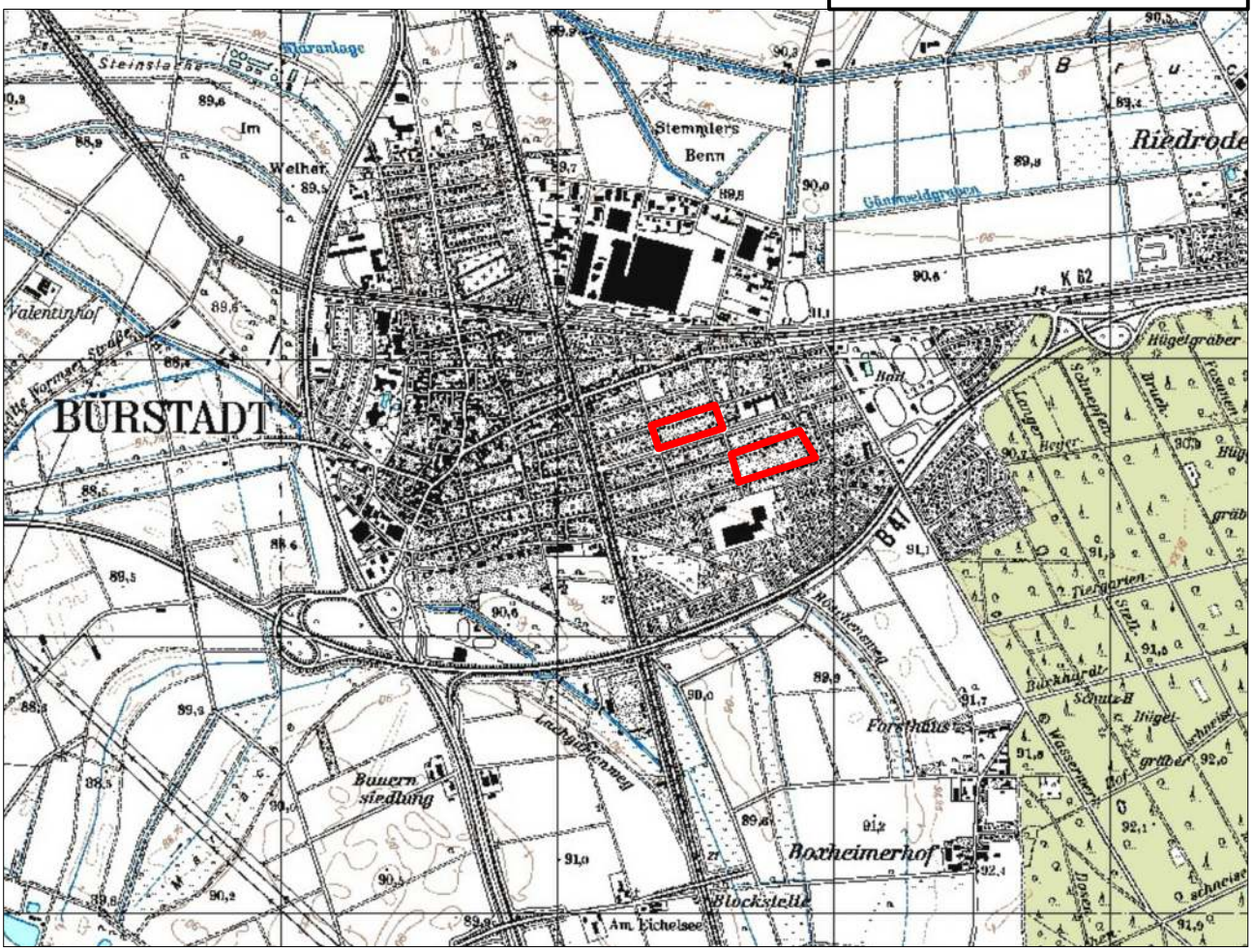
Umweltbelange
zum Bebauungsplan
"Innenentwicklung Kettelerstraße
und Oberschultheiß-Schremserstraße"

Plan: Biotop- und Nutzungstypen
Teilgeltungsbereich 2
Bestand und Bewertung

Maßstab: 1:1.000 / 1:1.500
Gez.: HR Datum: Dez. 2020

Ordnungsschlüssel
006-31-05-2981-004-096-00

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



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Innenentwicklung Ketteler Straße und Ober-Schultheiß-Schremser- Straße"

Maßstab:	1:2.000	Projekt-Nr.	016.056
Datum:	Juni 2021	Plan-Nr.:	s_2000_A3
bearbeitet:	AKB/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Innenentwicklung Kettelerstraße und Oberschultheiß-Schremser-Straße"

Teilgeltungsbereich 1:

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 347/1, Nr. 347/3, Nr. 348/1, Nr. 349, Nr. 350, Nr. 351, Nr. 352, Nr. 353, Nr. 354, Nr. 355, Nr. 356, Nr. 357, Nr. 358, Nr. 359, Nr. 360, Nr. 361, Nr. 362, Nr. 363, Nr. 563, Nr. 364, Nr. 365, Nr. 366, Nr. 367, Nr. 368, Nr. 369, Nr. 370, Nr. 371, Nr. 372, Nr. 373, Nr. 374, Nr. 375, Nr. 376, Nr. 377 (teilweise), Nr. 378/1, Nr. 380, Nr. 563 (teilweise), Nr. 566 (teilweise), Nr. 567 (teilweise) und Nr. 569 (teilweise)

Teilgeltungsbereich 2:

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 559/1, Nr. 563 (teilweise), Nr. 614 (teilweise), Nr. 615/1, Nr. 615/2, Nr. 615/3, Nr. 616, Nr. 617, Nr. 618, Nr. 619, Nr. 620/1, Nr. 620/2, Nr. 621, Nr. 622, Nr. 624, Nr. 625, Nr. 626/1, Nr. 626/2, Nr. 627, Nr. 628, Nr. 629/1, Nr. 629/2, Nr. 630, Nr. 631 (teilweise), Nr. 632, Nr. 633, Nr. 634, Nr. 635/1, Nr. 635/2, Nr. 636, Nr. 637, Nr. 638, Nr. 639, Nr. 640, Nr. 641, Nr. 642, Nr. 643, Nr. 644, Nr. 645, Nr. 646, Nr. 647, Nr. 648/3, Nr. 648/4, Nr. 648/5 und Nr. 664/1 (teilweise)

Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 26.01.2021

M = 1:2.000

Stadt Bürstadt

Beschlussvorlage vom/der Hauptamt	Vorlage-Nr: XIX/HA/0079 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.06.2021 Verfasser: Spreng, Timo

Umsetzung von Klimaneutralität (Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
14.07.2021	Stadtverordnetenversammlung
21.09.2021	Ausschuss für Umwelt, Energie und Mobilität
23.09.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung

Sachverhalt:
Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt ein Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vor, welcher als Anlage beigefügt ist.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14. Juli 2021 beschlossen, dass der Antrag zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung sowie an den Ausschuss für Umwelt- Energie und Mobilität zur weiteren Beratung verwiesen werden soll.

Den Mandatsträgern mit der Bitte um Beratung und Beschlussfassung.

Beschlussvorschlag:
Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, die Bebauungspläne „„Mittelfeld Nord“, „Mittelfeld Süd“, „Am Brückelsgraben Nord, BA I“ sowie „Sonneneck V“ und „Langgewann“ aus Klima- und Umweltschutzgründen zu ändern und ein entsprechendes Verfahren in die Wege zu leiten. In diesem Zusammenhang sind nur Gebäude zuzulassen, die mit Fotovoltaik (mindestens 70% der Dachfläche, ausgenommen Dachfläche >10° Neigung nach Norden), einer Gebäudeheizung basierend auf einer Wärmepumpe und dem Effizienz-Standard KfW 55 ausgestattet sind.
Bei künftig zu beschließenden Bebauungsplänen sowie Änderungen von Bebauungsplänen ist der Klimaneutralität wegen festzuschreiben, dass Gebäude mit Fotovoltaik (mindestens 70% der Dachfläche, ausgenommen Dachfläche >10° Neigung nach Norden) und einer Gebäudeheizung basierend auf einer Wärmepumpe und dem Effizienz-Standard KfW 55 ausgestattet sind.

Timo Spreng
(Parl.-Büro)

Anlage/n:
Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Nibelungenstraße 49, 68642 Bürstadt

An den
Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Franz Siegl
Rathausstr. 2
68642 Bürstadt

Uwe Koch
Fraktionsvorsitzender

Nibelungenstr. 49
68642 Bürstadt
Tel.: 017673220120

Mail:
uwe.valentin.koch@gmail.com

Bürstadt, den 22.06.2021

Betr.: Umsetzung von Klimaneutralität

Sehr geehrter Herr Siegl,

gemäß der Pressemitteilung vom 29.04.2021 des Bundesverfassungsgerichts sind die Regelungen des Klimaschutzgesetzes vom 12.12.2019 nicht ausreichend. Hierbei geht es vor Allem um die Verpflichtung, die Treibhausgase zu reduzieren.
Die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen sieht die **Notwendigkeit** und Möglichkeiten, bis 2050 den gesamten Gebäudebestand in der Bundesrepublik klimaneutral zu gestalten. Ein wesentlicher Faktor hierbei sind die energetischen Möglichkeiten, die unter Anderem in einem Bebauungsplan verbindlich festgelegt werden können. Dies wurde in der Vergangenheit in Bürstadt nicht ausreichend berücksichtigt.
Konkret bedeutet dies:

- den Einsatz von Fotovoltaik. Eine 10kWp Anlage vermeidet pro Jahr ca. 10t CO2 im Vergleich zu Strom aus Kohlekraftwerken und erzeugt durchschnittlich mehr Strom (10.000kWh) pro Jahr, als im gleichen Haus verbraucht wird. Eine solche Anlage erwirtschaftet für den Betreiber innerhalb der Nutzungsdauer (20 Jahre) eine Rendite von ca. 3-5%.
  Mit zunehmendem Stromverbrauch durch z.B. E-Mobilität und Klimaanlage, erhöht sich diese Rendite weiter. Die Errichtung zusammen mit dem Haus spart Kosten und vermeidet zusätzlichen Aufwand durch spätere Umbauten. Auch stellt die Finanzierung für eine Bank zusammen mit der Hausfinanzierung keinerlei Probleme dar.

- Der Einsatz von Fotovoltaik nur auf „Hausdächern“ wird auf lange Sicht nicht genügen, um den Strombedarf möglichst CO2 frei zu erzeugen. Freiflächen können nicht beliebig mit PV belegt werden, da diese Flächen für Landwirtschaft, Verkehr, Siedlungsbau, etc. benötigt werden. Deshalb ist es notwendig, große Dachflächen von Hallen etc. ebenfalls mit PV zu belegen.

- den Einsatz von Wärmepumpen als Heizsystem. Mit zunehmendem Ausbau der Windenergie ist dies die einzige CO2 freie Heizmethode, die zudem besonders in Neubauten mit Fußbodenheizung besonders effizient arbeitet.
  Da ein Heizsystem meist 20-30 Jahre im Einsatz ist, muss dafür gesorgt werden, dass keine fossilen Heizsysteme mehr neu gebaut werden. Gleichzeitig werden hiermit die Eigenheimbesitzer von der steigenden CO2 Abgabe auf fossile Brennstoffe geschützt.

- den Bau von Privat- und Bürogebäuden mit einer fortschrittlichen Wärmedämmung mindestens nach dem Standard KfW 55 oder besser. Dies verringert den Strombedarf im Winter, da im Winter wenig Fotovoltaik-Strom zur Verfügung steht. Nachträgliche Erhöhungen der Wärmedämmung sind unverhältnismäßig teuer, daher schützt der Dämmstandard die Eigenheimbesitzer vor potentiell steigenden Energiekosten für Strom. Nach der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU müssten seit 2021 alle Neubauten ohnehin nach „Niedrigstenergie"-Standard gebaut werden, jedoch wurde diese Richtlinie von der Bundesregierung noch nicht in Deutsches Recht umgesetzt.

Daher beantragen wir dies nun nachträglich in die zuletzt erstellten Bebauungspläne „Mittelfeld Nord", „Mittelfeld Süd", „Am Brückelsgraben Nord, BA I" sowie „Sonneneck V" und „Langgewann" aufzunehmen, sowie auch für künftige Bebauungspläne und Änderungen von Bebauungsplänen festzuschreiben.

Beschluss:
Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, die Bebauungspläne „„Mittelfeld Nord", „Mittelfeld Süd", „Am Brückelsgraben Nord, BA I" sowie „Sonneneck V" und „Langgewann" aus Klima- und Umweltschutzgründen zu ändern und ein entsprechendes Verfahren in die Wege zu leiten. In diesem Zusammenhang sind nur Gebäude zuzulassen, die mit Fotovoltaik (mindestens 70% der Dachfläche, ausgenommen Dachfläche >10° Neigung nach Norden), einer Gebäudeheizung basierend auf einer Wärmepumpe und dem Effizienz-Standard KfW 55 ausgestattet sind.
Bei künftig zu beschließenden Bebauungsplänen sowie Änderungen von Bebauungsplänen ist der Klimaneutralität wegen festzuschreiben, dass Gebäude mit Fotovoltaik (mindestens 70% der Dachfläche, ausgenommen Dachfläche >10° Neigung nach Norden) und einer Gebäudeheizung basierend auf einer Wärmepumpe und dem Effizienz-Standard KfW 55 ausgestattet sind.

Kosten: unbekannt

Mit freundlichen Grüßen

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Bürstad
gez. Uwe Koch