

STADT BÜRSTADT

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „AM BIBLISER PFAD – ERSTER TEILABSCHNITT“ – 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Fassung zur erneuten Offenlage

JANUAR 2023

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	4
3. Verfahren	5
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	6
4.1. Landesentwicklungsplan	6
4.2. Regionalplan Südhessen	8
4.3. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
4.4. Flächennutzungsplan	11
4.5. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	11
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	13
5.1. Naturschutzrecht	13
5.2. Wasserrecht	13
5.3. Denkmalschutz	14
6. Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt	14
6.1. Standortortkonzept	15
6.2. Nahversorgungsstandort Nord: Fachmarktstandort „Bibliser Pfad“	16
6.3. Sortimentsliste	18
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	19
7.1. Vorhandene Nutzung	19
7.2. Vorhandene Erschließung	19
7.3. Technische Infrastruktur	20
7.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	20
7.5. Artenschutz	21
7.6. Bodenschutz	23
8. Planung	23
8.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers	23
8.1.1. Zielsetzung der Fa. ALDI	23
8.1.2. Umfang der Erweiterung	23
8.1.3. Sortimentsstruktur	24
8.2. Bewertung des Planungsvorhabens in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt	25
8.2.1. Geplante Erweiterung Aldi am Standort Mainstraße 133	25
8.2.2. Bewertung des Vorhabens im Kontext mit weiteren Einzelhandelsvorhaben in Bürstadt	26

Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023

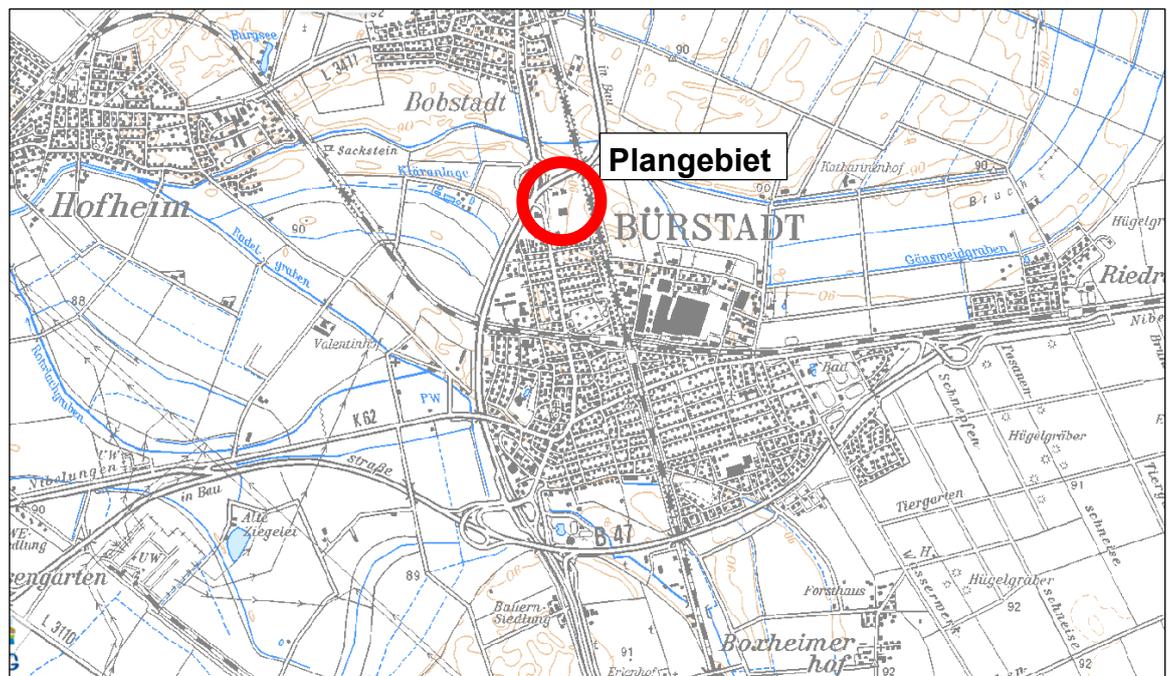
8.3.	Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	29
8.3.1.	Umfang der Änderung	30
8.3.2.	Art der baulichen Nutzung	30
8.3.3.	Maß der baulichen Nutzung	31
8.3.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	31
8.3.5.	Bauweise	32
8.3.6.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	32
8.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
8.5.	Grünordnung	32
8.6.	Verkehrerschließung	35
8.7.	Versorgung	35
9.	Bodenordnung	35

Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bürstadt in der Gewanne "Am Bibliser Pfad" zwischen der B 44 im Westen und der Bahnlinie im Osten.

Es umfasst die Fläche eines bestehenden Lebensmittel-Discountmarkts und weist eine Größe von ca. 8.650 m² auf.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 5 und umfasst das Flurstück 27/2 vollständig. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 27/3
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 37/2
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2/12, 2/3, 35/4, 35/5 und 37/2.
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 7/2 und 2/12.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Firma ALDI betreibt auf dem Flurstück 27/2, Mainstraße 133, einen Einzelhandelsmarkt. Der Markt entspricht zudem aufgrund seiner Nutzungszeit

von mittlerweile über 15 Jahren und der in dieser Zeit eingetretenen Veränderungen im Handel, aber auch bei den Ansprüchen der Kunden, nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt.

Daher strebt die Fa. ALDI im Rahmen der allgemeinen Erneuerung ihrer Filialen an, auch die Filiale in Bürstadt zu modernisieren. Hierbei soll der bestehende Markt durch einen Anbau um 221 m² von derzeit 979 m² Verkaufsfläche (VK) auf zukünftig 1.200 m² Verkaufsfläche in Richtung Süden erweitert werden.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI widerspricht jedoch den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt“ aus dem Jahr 2002 insbesondere in Hinblick auf die maximal zulässige Grundfläche und die überbaubare Grundstücksfläche. Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Sicht der Stadt Bürstadt hat sich am nördlichen Stadtrand an der Mainstraße ein Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt, der für die örtliche Nahversorgung von großer Bedeutung ist und der daher gesichert, aber auch im Rahmen einer gesamtstädtischen Konzeption zur Entwicklung des Einzelhandels so entwickelt werden soll, dass Bürstadt seinen Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung und die Bevölkerung im raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsbereich weiterhin ausreichend gerecht wird. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt räumt dabei bestehenden Betrieben, insbesondere Lebensmittelmärkten, eine bestandssichernde Modernisierungs-, Aufwertungs- und Erweiterungsmöglichkeit ein.

Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da es sich hier um die Planung eines strukturprägenden Anbieters des Grundbedarfs handelt.

Planerische Zielsetzung der Stadt Bürstadt für die Änderung des Bebauungsplanes ist somit im Rahmen der übergeordneten Zielsetzung einer langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Bürstadt insbesondere eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1. Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen (2000) führt in seinem Kapitel IV "Siedlungsstruktur" die Ziele für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auf. Als zentraler Grundsatz wird hier genannt:

„Die verbrauchernahe Versorgung muss – unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen Grundversorgung – in zumutbarer Erreichbarkeit auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen möglichst erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.“ (LEP, 2000, Punkt 4.1.2).

Als weitere wichtige Regelungen sind das Zentralitäts- bzw. Kongruenzgebot, das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot sowie das

Beeinträchtigungsverbot zu beachten. Dazu führt der Landesentwicklungsplan Hessen (2000) näher aus:

Zentralitätsgebot:

„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.“

Kongruenzgebot:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen.“

Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte) können davon ausgenommen werden.“ (Städtebauliches Integrationsgebot)

„Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte, Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.“

Beeinträchtigungsverbot:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer

bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Gemeinde- und Dorferneuerungsmaßnahmen.“

Die Einhaltung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans in Kapitel 8.6 dargelegt.

4.2. Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17. Oktober 2011 ist der Bereich des Planungsgebiets als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dargestellt. Westlich und Östlich des Plangebiets schließen sich Vorranggebiet Industrie und Gewerbe an. Dabei ist das westliche Vorranggebiet im Bestand dargestellt, während das östliche als Planung ausgewiesen ist.

Gemäß den im Regionalplan Südhessen verankerten Grundsätzen der Raumordnung sind die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten.

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist, gemäß den Zielen der Raumordnung, grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Stadt und in anderen Städten und Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt zu erwarten sein.

Weiterhin ist im Regionalplan Südhessen geregelt, dass regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den Versorgungsbereichen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung anzusiedeln sind. In den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Beide Zielsetzungen beziehen sich auf die Ansiedlung von Betrieben. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine bestandsorientierte Erweiterung eines vorhandenen großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Einhaltung der Vorgaben des Regionalplans wird in Kapitel 9.6 dargelegt.

4.3. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

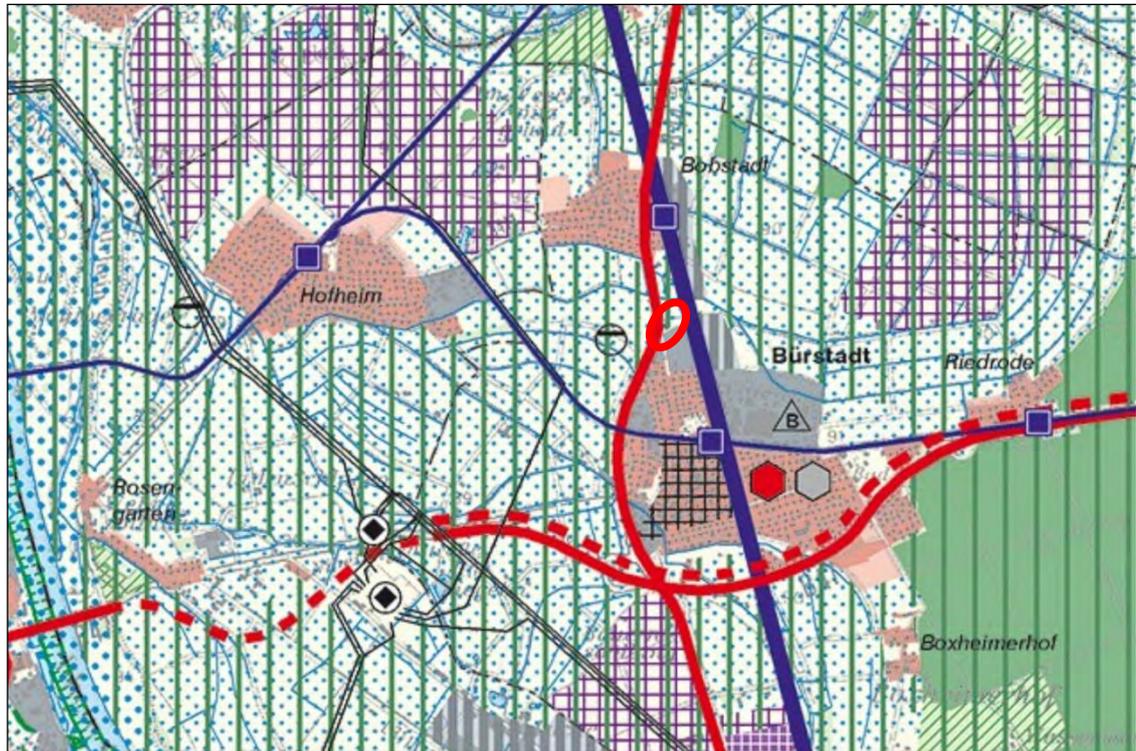
Gemeindebezogene Vorgaben

Der Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar stuft die Stadt Bürstadt als Mittelzentrum ein. Mittelzentren haben die Aufgabe, Waren und Dienste des gehobenen, über die Grundversorgung hinausgehenden Bedarfs anzubieten. Neben der Grundversorgung, welche auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren auch Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs.

Flächenbezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt. Die Planung passt sich damit an die Ziele der Raumordnung an.

Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023



Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortstadt und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortstadt,

Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023

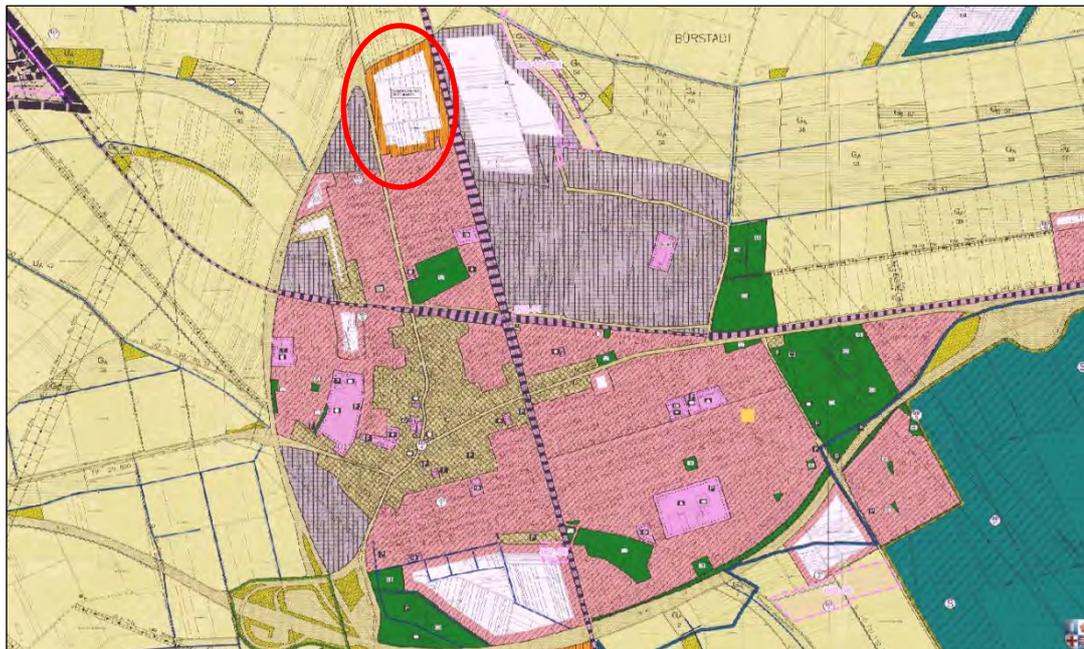
anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot)

- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

4.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt weist die Fläche als Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel im Bestand aus.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

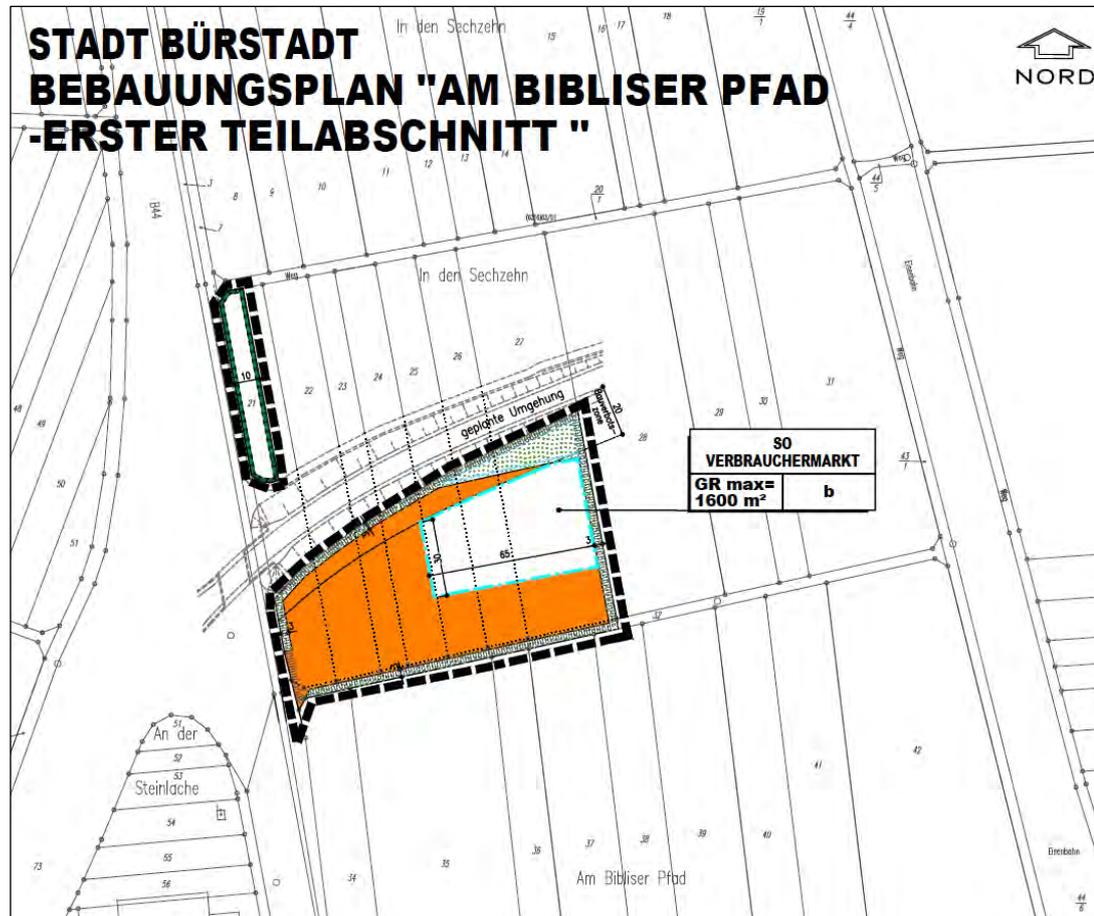


Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt (Ausschnitt)

4.5. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt“ mit Satzungsbeschluss vom 24.04.2002.

Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023



Planzeichnung des Bebauungsplans „Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 24.04.2002.

Der Bebauungsplan „Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt“ trifft für das Plangebiet die folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ unter Ausschluss von Wohnnutzung. Weitergehende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind nicht getroffen.
- Maximal zulässige Grundfläche von 1.600 m²
- Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden
- Wandhöhe maximal 5 m bzw. Firsthöhe maximal 10 m
- Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen, die eng um das zwischenzeitlich realisierte Gebäude gezogen sind, begrenzt

- Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist entsprechend der offenen Bauweise definiert, lässt jedoch Gebäude bis 65 m Länge zu.
- Die Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist je 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einer Baumscheibe von mindestens 4 m² anzupflanzen.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu 20% mit einem Strauch je 1,5 qm, einem Laubbaum II. Ordnung je 50 qm bzw. einem Laubbaum I. Ordnung je 100 qm zu bepflanzen
- Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-22° auszugestalten
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von max. 6 qm und einer Höhe von max. 11 m zulässig. Wechsellichtanlagen sind unzulässig
- Maximale Höhe von Einfriedungen: 2,2 m.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

5.1. Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet ist – wie ganz Bürstadt – Teil des Naturparks Bergstraße – Odenwald.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete bestehen für den Bereich des Planungsgebiets nicht.

5.2. Wasserrecht

Hochwassergefährdung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten ist jedoch davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbrech, überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind daher 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.

Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried

Das Planungsgebiet liegt zudem innerhalb des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704. Dessen Vorgaben sind zu beachten.

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. dessen direkten Umfeld liegt jedoch ein Bodendenkmal (Bürstadt 26; mehrperiodische Fundstelle), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist. Entsprechend der Stellungnahme von hessenArchäologie zum Bebauungsplan vom 29.03.2021 ist daher während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Der Mutterboden ist mit einer ungezählten Baggerschaufel abzuziehen. Beim Auftreten von archäologischen Resten ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, damit die archäologischen Reste dokumentiert und geborgen werden können.

6. Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt

Zur Steuerung des Einzelhandels verfolgt die Stadt seit dem Jahr 2009 ein kommunales Einzelhandelskonzept, das u. a. Strategien zur Entwicklung der Innenstadt als zentralem Einkaufsbereich und zur Sicherung der sonstigen Standortlagen beinhaltet. Um den Handelsstandort Bürstadt in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld auch weiterhin zukunftsfähig aufstellen zu können, hat die Stadt Bürstadt im Jahr 2022 eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erstellen lassen („Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bürstadt“, erstellt durch GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, September 2022). Dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde am 15.03.2023 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt zugestimmt.

Das Einzelhandelskonzept hat folgende in Bezug auf die vorliegende Planung wesentlichen Inhalte:

6.1. Standortortkonzept

Unter Berücksichtigung der Einzelhandelsverteilung, der komplementären Einrichtungen und der städtebaulichen Gegebenheiten sieht das Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt ein zweistufiges Standortstruktur vor:

- Zentraler Versorgungsbereich:

Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Bürstadt (und somit schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs) ist die Innenstadt von Bürstadt. Durch die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in diesen Standortbereich konzentriert werden. Um die gewünschten Konzentrationseffekte zu bewirken, ist die vorgeschlagene Abgrenzung kleiner als die im Regionalplan. Dieser Bereich ist in seiner Struktur zu sichern und bezüglich der Angebotsstruktur, des Städtebaus, der Nutzungsvielfalt und der Immobiliensituation weiter zu entwickeln.

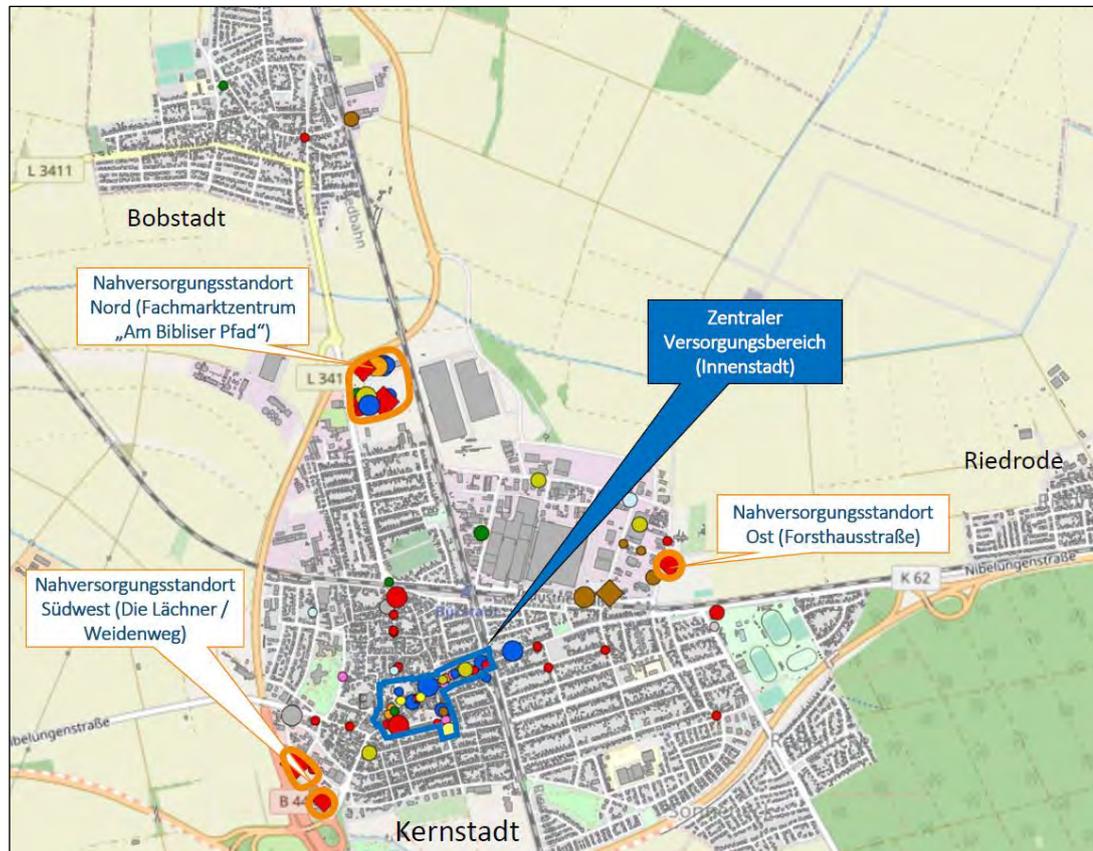
- Nahversorgungsstandorte:

Die Nahversorgungssituation in Bürstadt wird in hohem Maße von dem Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ und den weiteren Lebensmittelmärkten bestimmt. Diese gewachsenen, wohngebietsnahen Angebotsstandorte sollen durch die Ausweisung von Nahversorgungsstandorten anerkannt werden. Die Lebensmittelmärkte mit ihrem nahversorgungsrelevanten Warenangebot haben eine elementare Funktion für die Aufrechterhaltung der Grundversorgung und eine prägende Bedeutung für die Versorgungsstruktur des Mittelzentrums Bürstadt; sie sind daher zu sichern.

Als „Nahversorgungsstandorte“ in Bürstadt werden folgende Bestandsstandorte benannt:

- Nahversorgungsstandort Nord: Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“,
- Nahversorgungsstandort Ost (Forsthausstraße),
- Nahversorgungsstandort Südwest (Die Lächner /Weidenweg).

Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023



Standortstruktur des Einzelhandelsstandorts Bürstadt gemäß der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bürstadt“; GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

6.2. Nahversorgungsstandort Nord: Fachmarktstandort „Bibliser Pfad“

Zum Nahversorgungsstandort Nord (Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“) werden im Einzelhandelskonzept folgende näheren Ausführungen getroffen:

„Der Standort an der Mainstraße 129 – 137 liegt am nördlichen Rand der Kernstadt und wird um-grenzt von der Mainstraße, der B 44, der Trasse der Riedbahn und einem Fußweg, der es von der anschließenden Wohnbebauung trennt. Hier gruppieren sich zwei großflächige Lebensmittelmärkte (EDEKA Krebs, Aldi) und zwei zusätzliche Gebäude mit weiteren Ladeneinheiten (zumeist durch Fachmarkt Konzepte belegt) um einen großen gemeinsamen Parkplatz. Der derzeitige Besitz umfasst Anbieter für Lebensmittel (Vollsortimenter, zwei Discounter, zwei Backshops), Drogeriewaren, Heimtierbedarf, Mode / Textilien, Schuhe und Haushaltswaren, außerdem eine Spielhalle (im Gebäude Mainstraße 139).

Der Lebensmittelvollsortimenter, die Lebensmitteldiscounter und die meisten der übrigen Fachmärkte sind an dem Standort seit dem Jahr 2002 bzw. 2007 etabliert. Ziel der dortigen Ansiedlung war die Etablierung von großflächigen

Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
 Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023

Lebensmittelmärkten und Fachmärkten, die in der sehr kleinteilig strukturierten Bürstädter Innenstadt nicht untergebracht werden konnten. Damit konnte die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Bürstadt entscheidend gestärkt werden.

(...)

Mit der attraktiven Kombination aus Lebensmittel- und Fachmärkten (u. a. dem einzigen Drogeriemarkt am Ort) übernimmt der Standort eine prägende Funktion für das Angebotsprofil des Mittelzentrums Bürstadt. Zudem eignet sich der Standort mit seiner verkehrsgünstigen Lage aber auch gut dazu, Grundversorgungsfunktionen für den Stadtteil Bobstadt und den Nordwestteil der Kernstadt zu übernehmen.

(...)

Um die langfristige Vermietbarkeit der Objekte zu erhalten und damit städtebaulich negative Leerstände zu vermeiden, sollte im Rahmen des Bestands auch eine gewisse Flexibilität möglich sein. Hierzu ist für die Zukunft auch eine moderate Bestandsentwicklung am Standort (einschließlich bestandsorientierte Modernisierungen) grundsätzlich denkbar, wenn diese ohne wesentliche Sortiments- und Flächenausweitungen geschieht. Bei Einzelvorhaben wird hierzu ggf. eine entsprechende Auswirkungsanalyse erforderlich. Zum Schutz und zur Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur kommen zukünftige Modernisierungsmaßnahmen (einschließlich bestandsorientierte Erweiterungen) insbesondere bei den Lebensmittelmärkten und dem Drogeriemarkt in Betracht. Bedingung hierfür ist, dass von dem Vorhaben nachweisbar keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt oder auf andere Nahversorgungsstandorte ausgehen.

Jedoch sollten an diesem Nahversorgungsstandort keine zusätzliche Branchen von nahversorgungs- oder innenstadtrelevanten Sortimenten wie z. B. Apothekenwaren, Floristik, Bücher, Schreibwaren, Sportartikel usw. angesiedelt werden, um diesen Standort nicht noch weiter auszuweiten und damit Potenziale für die Innenstadt zu schmälern. Dies betrifft insbesondere Branchen mit üblicherweise kleinteiligen Angebotsformaten, welche auch in der Innenstadt gute Ansiedlungsbedingungen vorfinden. Anbieter von nicht-zentrenrelevanten Waren (z. B. Fahrräder / E-Bikes, Matratzen, Teppiche, Bodenbeläge, Öfen, Grills / Zubehör, Motorradbekleidung / -Zubehör) können hingegen im gesamten Fachmarktzentrum angesiedelt werden.

Hierzu kommen auch die beiden östlich unmittelbar angrenzenden, derzeit noch unbebauten Grundstücke in Betracht. Vor einer dortigen Etablierung von großflächigem Einzelhandel wäre allerdings zunächst eine Auswirkungsanalyse zu erstellen, die die Auswirkungen des Vorhabens (insbesondere der Randsortimente) auf die Innenstadt prüft.“ (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bürstadt“; GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 2022, S. 65 ff).

Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023

6.3. Sortimentsliste

Neben der räumlichen Abgrenzung von Versorgungsbereichen bildet das Sortimentsleitbild den zweiten wesentlichen Baustein des Einzelhandelskonzeptes, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in Bürstadt gezielt gesteuert werden kann.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Bürstadt ist hierzu folgende Liste, die sich in ihrer Untergliederung an den Sortimentslisten im Regionalplan Südhessen 2010 und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 orientiert, enthalten:

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

Sortimentsliste für die Stadt Bürstadt „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bürstadt“; GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 2022, S. 57.

Gegenüber der bisher geltenden „Bürstädter Liste“ aus dem Jahr 2009 erfolgt nun die Benennung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Zeitungen / Zeitschriften), die eine Unterkategorie der zentrenrelevanten Sortimente bilden. Darin wird der Einordnung in den Regionalplänen gefolgt. Diese Güter des täglichen Bedarfs sollen nur an integrierten Standorten angesiedelt werden, wo sie zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung beitragen können. Außer in der Innenstadt sollten diese Artikel deshalb auch in der Nähe von größeren Wohnquartieren erhältlich sein.

Ansonsten ist die bisherige „Bürstädter Liste 2009“ weitgehend unverändert übernommen worden. Die meisten Abweichungen resultieren aus sprachlichen Anpassungen an die Vorgaben der Regionalpläne bzw. aus der Schließung vorhandener Definitionslücken angesichts eingetretener Sortimentsentwicklungen in den vergangenen Jahren.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit bereits mit einem Lebensmittelmarkt der Fa. ALDI sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut.

Die umgebenden Baugrundstücke im Süden und Osten weisen ähnliche Bauungsstrukturen auf, da sie alle durch Einzelhandelsbetriebe mit den dazu gehörigen Stellplätzen genutzt werden.

Richtung Norden wird das Planungsgebiet durch die in Dammlage verlaufende Bundesstraße B 44 begrenzt, Richtung Osten durch die Mainstraße (frühere B 44).

7.2. Vorhandene Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch eine kurze Stichstraße an den Kreisverkehrsplatz in der Mainstraße verkehrlich erschlossen. Die Mainstraße stellt als örtliche Hauptverkehrsstraße die Verbindung des Planungsgebiets Richtung Süden mit der Innenstadt her. Richtung Norden erfolgt mit dem Anschluss an die Umgehungsstraße im Zuge der B 44 eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Die Anbindung des Planungsgebiets an das öffentliche Straßennetz ist verkehrsgerecht ausgebaut. Ausbauerfordernisse im Zuge der Erweiterung des Markts sind nicht erkennbar.

Im öffentlichen Personennahverkehr besteht eine Anbindung durch die Haltestelle „Fachmarktzentrum“, die durch die Stadtbuslinie 652 werktags zwischen

etwa 5.30 und 20.30 Uhr in einem 30-Minuten-Takt bedient wird. Durch diese Linie ist eine Anbindung an die Innenstadt und die Wohnbereiche Bürstadts sowie an Bobstadt gewährleistet.

7.3. Technische Infrastruktur

Die Versorgung der Einzelhandelsnutzungen mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch die bestehenden Leitungen in der angrenzenden Straße. Ausbauefordernisse an den bestehenden Leitungsanlagen sind nicht erkennbar.

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls an die bestehenden Leitungen in der angrenzenden Straße. Auch hier sind Ausbauefordernisse nicht erkennbar.

Das Niederschlagswasser wird nördlich des bestehenden Markts zur Versickerung gebracht.

7.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet zeigt sich im Bestand weitgehend versiegelt. Von der Gesamtfläche von ca. 8.650 m² sind ca. 6.900 m² baulich befestigt. Unversiegelte Flächen finden sich nur in Form von schmalen Verkehrsgrün- und Abstandsgrünflächen im Bereich der Stellplätze der Fa. ALDI und in der Abstandsflächen zur B44. Die Grünflächen bestehen überwiegend aus kleineren Einzelbäumen und –sträuchern auf einer artenarmen Saumvegetation. Die einzige größere zusammenhängende Fläche befindet sich rückwärtig des Markts, zwischen der Anlieferungszone und der B44. Diese Fläche dient der Versickerung des Niederschlagswassers.



Bestandssituation im Planungsgebiet. Luftbild aus Geoportal Hessen.

Zwischen den Stellplätzen bzw. an deren Rand stehen 25 Laubbäume, die im Zuge der Errichtung des Markts vor ca. 15 Jahren gepflanzt wurden.

Die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Grundwasserneubildung sind durch den hohen Versiegelungsgrad der Fläche stark eingeschränkt.

Das Siedlungsbild wird hauptsächlich durch die bestehende gewerbliche Bebauung auf dem Grundstück selbst und im Umfeld bestimmt.

7.5. Artenschutz

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. Vegetationsbestände finden sich vorrangig in Form kleinflächiger Zier- und Randgrünflächen. Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Biotopbestände bestehen im gesamten Planungsgebiet nicht.

Dennoch ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

*Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
 Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023*

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Bei dem vorhandenen Gebäude ergeben sich gemäß einer Begehung im September 2022 keine Hinweise auf Nestbauten oder vorhandene Nischen für Fledermäuse. Bei den vorhandenen Bäumen und Sträuchern kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese von anspruchslosen Vogelarten des Siedlungsraums als Brutstätte genutzt werden. Bäume mit Baumhöhlen wurden jedoch nicht festgestellt. Aufgrund des geringen Alters der Bäume sind Baumhöhlen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sowie von streng geschützten Holzkäferarten in Betracht kämen, auch nicht zu erwarten. Insofern sind artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Fledermäuse und streng geschützte Holzkäferarten auszuschließen.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es, wenn gegebenenfalls erforderliche Rodungsarbeiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar durchgeführt werden.

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

7.6. Bodenschutz

Hinweise auf eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen liegen nicht vor.

8. Planung

8.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers

8.1.1. Zielsetzung der Fa. ALDI

Die Firma ALDI betreibt auf dem Flurstück 27/2, an der Mainstraße 133, einen Einzelhandelsmarkt. Der Markt entspricht zudem aufgrund seiner Nutzungszeit von mittlerweile fast 15 Jahren und der in dieser Zeit eingetretenen Veränderungen im Handel, aber auch bei den Ansprüchen der Kunden, nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt.

Daher strebt die Fa. ALDI im Rahmen der allgemeinen Erneuerung ihrer Filialen auch die Filiale in Bürstadt zu modernisieren. Hierbei soll der bestehende Markt durch einen Anbau von derzeit 979 m² Verkaufsfläche (VK) auf zukünftig 1.200 m² VK in Richtung Süden erweitert werden. Ursprünglich beabsichtigt war eine Verkaufsfläche von 1.248 m². Die Verkaufsflächenerweiterung soll hierbei in erster Linie einer großzügigeren Warenpräsentation, der Schaffung breiterer Verkehrsflächen, der technischen Modernisierung des Marktes sowie der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe bei der Warenbestückung dienen.

Mit der Erweiterung am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Bürstadt.

8.1.2. Umfang der Erweiterung

Die derzeitige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes am Standort „Mainstraße 133“ beträgt derzeit ca. 979 m² und soll auf bis zu 1.248 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die Erweiterung des Gebäudes soll durch eine Erweiterung nach Süden erfolgen.

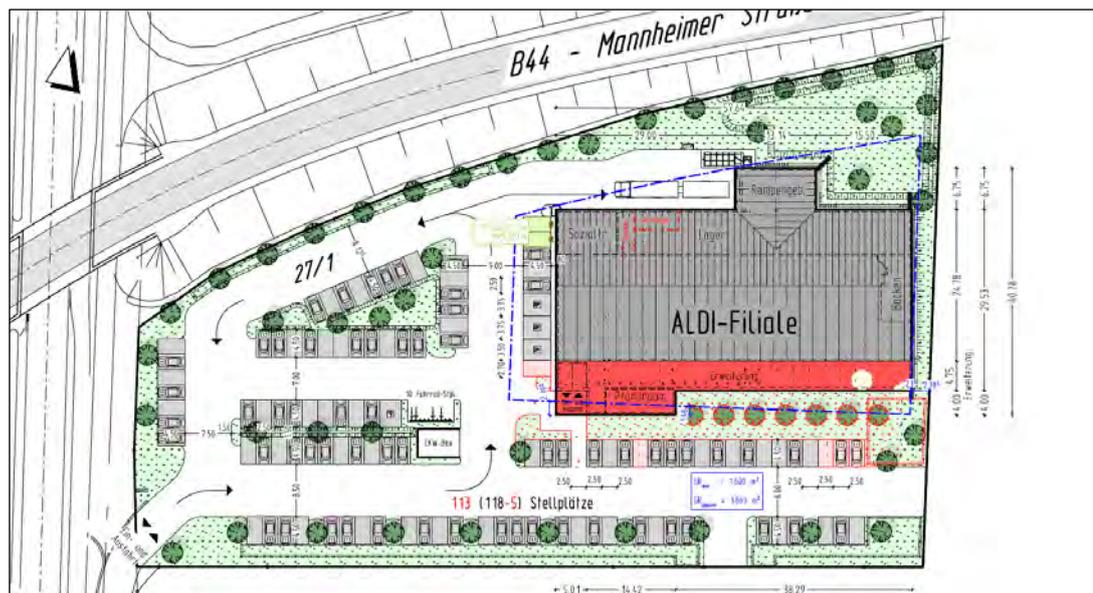
Durch die Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	979 m ²	1.200 m ²	+ 221 m ²
Gebäudegrundfläche	1.640 m ²	1.869 m ²	+ 229 m ²

Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023

Stellplätze	118	113	- 5
-------------	-----	-----	-----

Die Zahl der Stellplätze verringert sich gegenüber dem bisherigen Zustand um 5 Plätze. Die Zahl notwendiger Stellplätze wird jedoch weiterhin überschritten.



Lageplan der geplanten Erweiterung

ohne Maßstab

8.1.3. Sortimentsstruktur

Bei dem Aldi-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsoriment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind. Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. ALDI wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI eine Veränderung der Angebotspalette

ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

8.2. Bewertung des Planungsvorhabens in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt

8.2.1. Geplante Erweiterung Aldi am Standort Mainstraße 133

Zum konkret geplanten Vorhaben der Erweiterung des ALDI-Markts nimmt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bürstadt wie folgt Stellung:

„Im Fachmarktzentrum „Am Bibliser Pfad“ verfügt der Aldi-Markt an seinem Bestandsstandort an der Mainstraße 133 über eine aktuelle Verkaufsfläche von ca. 979 m². Der Betreiber möchte nun seinen Markt durch einen Anbau auf eine künftige Verkaufsfläche von ca. 1.248 m² VK erweitern. Die Erweiterung umfasst also ca. 269 m² VK (+ 27,5 %). Außerdem bedingt das Vorhaben eine geringe Überschreitung des Baufensters nach Süden hin. Eine Sortimentsausweitung soll mit dem Vorhaben aber nicht einhergehen.

Am Vorhabenstandort gilt der Bebauungsplan „Am Bibliser Pfad 1. Teilabschnitt“, der hier ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ sowie eine maximale Grundfläche von 1.600 m² ausweist.

Für die Planung wurde am 04.05.2020 eine Auswirkungsanalyse von Stadt+Handel vorgelegt. Darin wird für das Erweiterungsvorhaben von einer zusätzlichen Umsatzleistung in Höhe von ca. 2,3 – 2,8 Mio. € (davon ca. 1,8 – 2,2 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,2 – 0,3 Mio. € für Non-food-Randsortimente) ausgegangen. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Schluss, dass „das Vorhaben ... konform zu den wesentlichen Zielsetzungen des [Einzelhandelskonzepts] Bürstadt 2009 [sei] bzw. ... diesen nicht entgegen[stehe]. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener und/oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere die des Innenstadtzentrums Bürstadt sowie auf die Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen in Bürstadt und den Umlandkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO [seien] von dem Planungsvorhaben nicht zu erwarten.“

Der Bestandsstandort von Aldi liegt gemäß der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Bürstadt im Nahversorgungsstandort Nord. Nahversorgungsstandorte sollen gesichert werden, um in Bürstadt eine optimale flächendeckende Nahversorgungsstruktur zu erhalten und ein qualifiziertes Angebot insbesondere von Lebensmitteln und Drogeriewaren bereitzustellen. Im Rahmen dessen sind bestehenden Anbietern von Lebensmitteln und Drogeriewaren an Nahversorgungsstandorten auch bestandsorientierte Modernisierungen zuzubilligen, sofern hiervon keine Gefährdungen des zentralen Versorgungsbereichs ausgelöst werden. Allerdings sollte die Verkaufsfläche analog zu Lidl auf 1.200 m² begrenzt werden und ggf. mit vergleichbaren

Sortimentsfestlegungen versehen werden.“ (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bürstadt“; GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 2022, S. 77).

8.2.2. Bewertung des Vorhabens im Kontext mit weiteren Einzelhandelsvorhaben in Bürstadt

In der Stadt Bürstadt bestehen neben den Erweiterungsabsichten der Fa. ALDI drei weitere Vorhaben, deren Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Gesamtkontext zu betrachten sind. Bei den drei weiteren Vorhaben handelt es sich um:

- die geplante Erweiterung eines LIDL-Markts am Standort Weidenweg 2 von 1.000 m² Verkaufsfläche auf 1.200 m² Verkaufsfläche.
- die geplante Erweiterung / Objektverlagerung einer Drogeriemarkt-Filiale der Fa. Rossmann am Standort Mainstraße 135. Geplant ist eine Verlagerung des Drogeriemarktes innerhalb des Fachmarktzentrums „Am Bibliser Pfad“ in das Gebäude Mainstraße 131 und eine damit einhergehende Erweiterung von 600 m² auf ca. 750 m² Verkaufsfläche.
- Die geplante Erweiterung eines Netto-Markts am Standort Forsthausstraße 1. Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf ca. 955 m² (zzgl. Backshop).

Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (GMA, September 2022) sind die vier vorliegenden Erweiterungsvorhaben jedes für sich genommen unschädlich für die Versorgungsstruktur von Bürstadt. Allerdings könnten verstärkende Effekte auftreten, insbesondere durch die drei Lebensmittelmärkte (Aldi, Lidl, Netto), aber auch im Fachmarktzentrum Am Bibliser Pfad (Aldi). Daher wurden insbesondere die möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt bei einer Kumulation aller Erweiterungsvorhaben geprüft.

Aus Sicht der Stadt Bürstadt, aber auch der übergeordneten Planungsträger, soll sichergestellt werden, dass die Sortimentsüberschneidungen und damit die Wettbewerbswirkungen gegenüber der Innenstadt möglichst gering gehalten werden. Aus der folgenden Abbildung wird deutlich, dass insbesondere Aldi am Einkaufsschwerpunkt Am Bibliser Pfad Überschneidungen mit Betrieben in der Bürstadter Innenstadt hat. Dagegen weisen die in der Nähe von Wohnquartieren befindlichen Lebensmittelmärkte von Lidl und Netto eine stärker ausgeprägte Nahversorgungsfunktion auf, insbesondere auch deshalb, da sie kaum Überlappungen ihrer fußläufigen Einzugsgebiete mit denen anderer Lebensmittelmärkten aufweisen und daher wertvolle Elemente der räumlichen Nahversorgungstruktur bilden.

Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023

Betreiber	Aldi	Lidl	Netto
Marktstellung im Umland	ausgeprägt	mittel	gering
Beitrag zur mittelzentralen Versorgungsfunktion (Sortiment)*	begrenzt	begrenzt	begrenzt
Beitrag zur gesamtstädtischen Nahversorgungsstruktur (Lage)**	gering	mittel	sehr hoch
Nahversorgungsfunktion (Einwohner im Radius 10 Min.)***	1.230	2.450	960
Sortimentsüberschneidungen mit etablierten Innenstadtanbietern	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Fazit	Strukturprägender Markt, Modernisierung sinnvoll	Strukturprägender Markt, Modernisierung sinnvoll	Strukturprägender Markt, Modernisierung sinnvoll
<p>* hier: möglichst geringe Sortimentsüberschneidungen mit anderen strukturprägenden Anbietern ** hier: möglichst geringe räumliche Überlappung mit anderen strukturprägenden Anbietern des Sortiments *** fußläufige Distanz, georeferenzierte Ermittlung mit Regiograph</p>			

Vergleich der vorliegenden Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und Sortimentsüberschneidungen mit Anbietern im zentralen Versorgungsbereich von Bürstadt (aus: GMA, September 2022, S. 81)

Bei den drei Lebensmittelmärkten liegen vergleichsweise austauschbare Angebotskonzepte vor. Hier sind vor allem die Standorte der einzelnen Märkte zu betrachten.

Darüber hinaus sind jedoch auch die Leistungsfähigkeiten und die Höhe der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte infolge der geplanten Erweiterungen zu beachten. So ist denkbar, dass bei Addition der drei Vorhaben Auswirkungen auf den Innenstadt-Bestand eintreten könnten.

Für eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben der drei Lebensmittelmärkte werden die Ergebnisse der Auswirkungsanalysen der drei Vorhaben mit den prognostizierten Mehrumsätzen und den daraus resultierenden Umverteilungswirkungen innerhalb von Bürstadt in der folgenden Tabelle gegenübergestellt.

Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023

Vorhaben	Aldi	Lidl	Netto	Summe**
Künftige Verkaufsfläche	1.248 m ²	1.200 m ²	955 m ²	3.403 m ²
Erweiterung (Verkaufsfläche)	269 m ² (+ 27 %)	100 m ² (+ 9 %)	155 m ² (+ 19 %)	474 m ² (+ 16 %)
Mehrumsatz durch Vorhaben (insgesamt)*	2,3 – 2,8 Mio. €	0,6 – 0,7 Mio. €	0,4 Mio. €	3,3 – 3,8 Mio. €
... davon Nahrungs- und Genussmittel*	1,8 – 2,2 Mio. €	0,5 – 0,6 Mio. €	0,3 – 0,4 Mio. €	2,7 – 3,1 Mio. €
Umverteilung Gesamtstadt	4 – 6 %	1 %	< 1 %	6 – 8 %**
Umverteilung Innenstadt*	4 %	1 – 2 %	< 1 %	6 – 7 %
... davon Nonfood*	0,5 Mio. €	0,1 Mio. €	< 0,1 Mio. €	0,6 – 0,7 Mio. €
Mögliche Beeinträchtigungen in der Innenstadt*	keine	keine	keine	denkbar
* gemäß vorliegenden Auswirkungsanalysen für Vorhaben Aldi und Lidl bzw. gutachterlicher Einschätzung des Vorhabens Netto in diesem Bericht				
** ohne Berücksichtigung von gegenseitigen Kannibalisierungseffekten von Aldi, Lidl und Netto				

Auswirkungen der geplanten Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in Bürstadt (aus: GMA, September 2022, S. 82)

In der Kumulation errechnet sich im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umverteilungsquote von ca. 6 – 7 % zu Lasten von Anbietern in der Bürstadter Innenstadt. Die Umsatzverluste werden ganz überwiegend den dortigen Netto-Citymarkt an der Wilhelminenstraße betreffen. Dieser wurde kürzlich modernisiert und kann auf ein „eigenes“ Einzugsgebiet ohne größere Überschneidungen mit denen anderer Lebensmittelmärkte zurückgreifen, allerdings weist er gegenüber den übrigen Lebensmittelmärkten in Bürstadt doch einen spürbaren Größenunterschied auf. Eine Bestandsgefährdung kann hieraus zwar nicht unmittelbar geschlussfolgert werden, jedoch ist eine Beeinträchtigung der zukünftigen Entwicklungspotenziale dieses Sortiments im zentralen Versorgungsbereich nicht ganz auszuschließen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (GMA, September 2022) empfiehlt daher eine Beschränkung der zukünftigen Verkaufsflächen aller Lebensmitteldiscounter auf jeweils maximal 1.200 m² VK.

Im Nonfoodbereich könnten in der Innenstadt Fachanbieter von Schreib- und Spielwaren, Textilien, Elektrowaren oder Floristik durch die zeitgleichen Modernisierungen der drei Lebensmitteldiscounter mit ihren entsprechenden Randsortimenten beeinflusst werden. Dies betrifft insbesondere Aldi und Lidl, da Netto nur ein eingeschränktes Randsortimentsangebot aufweist und auch weniger ausgeprägt auf Aktionswaren ausgerichtet ist.

Um solche Beeinträchtigungen vollständig ausschließen zu können, sind die Randsortimente bei allen Lebensmitteldiscountern zu begrenzen. Als festzuschreibende Obergrenzen für die ständigen Randsortimente Schreibwaren, Zeitschriften und Haushaltswaren wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (GMA, September 2022) ein Wert von jeweils 20 m² Verkaufsfläche empfohlen. Bei Spielwaren, Textilien, Schuhen, Elektrowaren, Geschenk- und Dekorationsartikeln, die auch von Aldi und Lidl nicht ständig, sondern nur im Rahmen von periodisch wechselnden Aktionen offeriert werden, sollte gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (GMA, September 2022) die Obergrenze bei jedem Betrieb auf jeweils 40 m² Verkaufsfläche festgelegt werden, bei einer gleichzeitigen Begrenzung des Nonfood-II-Sortiments (inkl. hierzu gehörige Randsortimente) auf insgesamt maximal 120 m² Verkaufsfläche.

Die vorgenannten Empfehlungen führen dazu, dass zunächst nur Netto und Lidl die von Ihnen vorgesehenen Erweiterungen in voller Größe vollziehen können. Das Erweiterungsvorhaben von Aldi wird hingegen nur in verringerter Größe durchgeführt werden können (ursprünglich beabsichtigt war eine Verkaufsfläche von 1.248 m²), um den Angebotsbestand und die Entwicklungsspielräume des zentralen Versorgungsbereiches von Bürstadt zu erhalten.

Eine solche Priorisierung der Erweiterungsvorhaben der drei Lebensmittelmärkte erscheint auch vor dem Hintergrund ihrer unterschiedlichen Stellenwerte innerhalb der räumlichen Nahversorgungsstruktur in Bürstadt gerechtfertigt. Zwar hat auch der Aldi-Markt eine hohe Bedeutung für die Nahversorgungsstruktur – dies zeigt bereits seine Zugehörigkeit zum ausgewiesenen Nahversorgungsstandort Nord – jedoch ist hier durch die Nachbarschaft zu Penny und Edeka eine gewisse Redundanz gegeben, während Lidl und Netto geringere räumliche Überlappungen mit anderen Lebensmittelmärkten aufweisen.

Zugleich führen die Modernisierungsmaßnahmen dazu, dass das in Bürstadt gegebene Angebotsspektrum gestützt wird und noch weitere Ausbaupotenziale für kleinere Einzelhandelsbetriebe erhalten bleiben. Damit kann auch die perspektivisch wachsende Bevölkerung im Stadtgebiet adäquat und wohnungsnah versorgt werden.

8.3. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

Nachdem das geplante Vorhaben unter der Maßgaben einer Verringerung der angestrebten Verkaufsfläche von ursprünglich geplanten 1.248 m² auf 1.200 m² und einer Begrenzung der Verkaufsflächen für Randsortimente insgesamt und für einzelne Sortimente mit den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (GMA, September 2022) konform geht und auf Grundlage der Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (GMA, September 2022) eine Anpassung an die einzelhandelsbezogenen Ziele der

Raumordnung unterstellt werden kann, sind folgende Änderungen des Planungsrechts vorgesehen:

8.3.1. Umfang der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt“ wird für die Fläche des Einzelhandelsmarkts als Neufassung des bisherigen Bebauungsplans ausgestaltet. Der Ursprungsbebauungsplan, mit Satzungsbeschluss vom 24.04.2002, wird somit überlagert und durch die 1. Änderung in dessen Geltungsbereich vollständig ersetzt. Die 1. Änderung gibt damit für seinen Geltungsbereich das gültige Planungsrecht abschließend wieder.

Soweit der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt“ – 1. Änderung den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt“ in der Fassung vom 24.04.2002 nicht überlagert, bleibt der Ursprungsbebauungsplan unverändert gültig. Dies betrifft eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unmittelbar nördlich der Bundesstraße B 44.

8.3.2. Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird an der Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ festgehalten. Allerdings wird die Zweckbestimmung entsprechend den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von „Verbrauchermarkt“ in „Lebensmittel-Discounter“ geändert bzw. konkretisiert. Zudem werden künftig ergänzend konkretere Bestimmungen zur zulässigen Nutzung getroffen.

Zugelassen wird im Sondergebiet „Lebensmittel-Discounter“ ein der örtlichen Nahversorgung dienender Einzelhandel insbesondere für Lebensmittel sowie – in Zu- und Unterordnung zum Sortiment Lebensmittel – für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bürstadt Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren, E-Zigaretten), Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.200 m². Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt unter Beachtung einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen auf Grundlage der Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bürstadt. Hierzu wird auf die Kapitel 6.3 und 9 der Begründung verwiesen.

Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind zudem auch sonstige Sortimente zulässig. Zu den sonstigen Sortimenten gehören auch die bei

Discountmärkten üblichen, regelmäßig wechselnden Aktionsartikel. Die Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten Sortimente muss allerdings entsprechend den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts auf maximal 120 m² (= 10% der gesamten Verkaufsfläche) begrenzt sein, um nachteilige Auswirkungen auf den kleinteiligen Einzelhandel in der Innenstadt zu vermeiden. Im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsfläche für alle innenstadtrelevanten Sortimente wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente zusätzlich beschränkt auf

- jeweils maximal 20 m² für die Sortimente Schreibwaren, Zeitschriften und Haushaltswaren und
- jeweils maximal 40 m² für die Sortimente Spielwaren, Textilien, Schuhe, Elektrowaren, Geschenk- und Dekorationsartikel.

Die Gliederung nach zentrenrelevanten Sortimenten, was sich in innenstadtrelevante- und nahversorgungsrelevante Sortimente gliedert, und die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ergibt sich aus der in Kapitel 6.3 dargestellten Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bürstadt.

8.3.3. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche von 1.600 m² wird entsprechend der konkreten Planung auf 1.900 m² erhöht. Die bisherige Möglichkeit, die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 zu überschreiten, wird bezogen auf das Ergebnis übernommen. Allerdings wird künftig beachtet, dass der Versiegelungsgrad nur über die als Sondergebiet festgesetzte Fläche zu berechnen ist. Der Wert von 0,8 hatte sich auf die Gesamtfläche des Katastergrundstücks bezogen. Auf dieser Grundlage wurde auch die Genehmigung des bestehenden Gebäudes mit seiner Stellplatzanlage erteilt.

Künftig wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche daher auf 0,9 – jedoch nur noch bezogen auf die als Sondergebiet festgesetzte Fläche - erhöht. Damit wird planungsrechtlich keine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit geschaffen (vgl. Flächenbilanz in Kapitel 8.5).

Auch die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

8.3.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der konkreten Vorhabenplanung neu abgegrenzt und umfasst damit neben dem bereits bestehende Gebäude auch die geplante Erweiterungsfläche, die südlich an die bereits festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche angrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche weitet sich demnach nach Süden aus.

8.3.5. Bauweise

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan bleibt die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht nach wie vor der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 65 m.

8.3.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird auf eine Beschränkung bei der Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen verzichtet. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind damit im gesamten Plangebiet – soweit die Flächen nicht als private Grünflächen festgesetzt sind - zulässig.

8.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb einer Baufläche im Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ sowie aufgrund der geplanten Erweiterung eines bestehenden Gebäudes erscheinen gestalterische Festsetzungen bzw. andere bauordnungsrechtliche Festsetzungen z.B. zur Zahl der Stellplätze oder zur Begrünung nicht erforderlich.

Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen.

Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung soll, ausgehend vom bestehenden Bebauungsplan, weiterhin maximal 22° betragen. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für eine Mindestdachneigung von 10° wird jedoch nicht mehr gesehen. Daher werden künftig auch Flachdächer zulässig sein.

Werbeanlagen

Um ein zu starkes Überprägen des Plangebiets mit Werbeanlagen zu vermeiden, ist zusätzlich zu Werbeanlagen am Gebäude maximal eine freistehende Werbeanlagen entsprechend dem genehmigten Bestand mit einer Höhe von maximal 8 m über der Geländeoberfläche und einer Breite von maximal 2,50 m zulässig.

Auch werden Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen aufgrund ihrer besonderen Störwirkung, die auch über das Plangebiet hinausgehen kann, ausgeschlossen.

8.5. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und

Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023

Landschaft zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Grundlage der Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist dabei ein Vergleich zwischen bisheriger und künftiger planungsrechtlicher Situation. Dieser Vergleich zeigt folgendes Bild:

Biotoptypen	Bisheriges Planungsrecht	Künftiges Planungsrecht	Differenz
<i>versiegelte Flächen</i>			
Maximal zulässige Grundfläche Gebäude	1.600 qm	1.900 qm	+ 300 qm
Zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 – bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs	5.320 qm	4.840 qm	- 440 qm
Zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,9 – bezogen auf die als Sondergebiet festgesetzte Fläche (7.490 m ²)			
Summe versiegelbare Fläche	6.920 qm	6.740 qm	- 180 qm
<i>unversiegelte Flächen</i>			
Randgrünflächen	1.200 qm	1.160 qm	- 40 qm
Sonstige Grünflächen bei Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 – bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs, abzgl. Randgrünflächen	530 qm		+ 220 qm
Sonstige Grünflächen bei Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,9 – bezogen auf die als Sondergebiet festgesetzte Fläche (7.490 m ²)		750 qm	
Summe unversiegelte Fläche	1.730 qm	1.910 qm	+ 180 qm
Gesamtfläche	8.650 qm	8.650 qm	

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergibt sich somit planungsrechtlich eine Minderung der Versiegelung von 180 m². Entsprechend der konkreten Planung ergibt sich auch gegenüber dem Bestand eine Entsiegelung, da –

*Stadt Bürstadt, Begründung zum einfachen Bebauungsplan "Am Bibliser Pfad – Erster Teilabschnitt" – 1. Änderung
 Fassung zur erneuten Offenlage 26.01.2023/aktualisiert 20.03.2023*

wie in Kapitel 8.1.2 ersichtlich – die an die geplante Gebäudeerweiterung anschließenden Stellplätze zurückgebaut und in Grünflächen umgewandelt werden.

Durch die Planung entstehen somit weder planungsrechtlich noch tatsächlich ausgleichspflichtige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Die Festsetzungen zur Eingrünung werden aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen. Außerdem werden folgende Festsetzungen zusätzlich getroffen:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
 Die Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.
- Dachflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung neu errichtet werden, sind extensiv zu begrünen. Die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
 Die Festsetzung dient der Verbesserung der Wasserrückhaltung und des Kleinklimas.
 Von der Dachflächenbegrünung ausgenommen werden jedoch Vordächern, Dachflächen, die zur Aufstellung betriebstechnischer Anlagen (z.B. Lüftungsgeräte, Wärmetauscher) benötigt werden, sowie Dachflächen in einem Abstand von weniger als 1 m zur Attika bzw. zu den Dachrändern, da hier bautechnische Belange einer Begrünung entgegen stehen.
 Klarstellend wird geregelt, dass eine Nutzung durch Photovoltaikanlagen einer Dachflächenbegrünung nicht entgegen steht.
- Rodungen von Bäumen und Sträuchern dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten gegeben sind.
 Diese Festsetzung übernimmt die artenschutzrechtlich gültigen Rodungszeiten in den Bebauungsplan.
- Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, die nach unten abstrahlen. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
 Mit dieser Festsetzung wird die Durchlässigkeit von Einfriedungen für

Kleintiere sichergestellt.

8.6. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die östlich gelegene Mainstraße, an die das Plangebiet mit einer Zufahrt angeschlossen ist. Durch die vorgesehene Erweiterung des vorhandenen Gebäudes in südliche Richtung ist es nicht notwendig, die bisherige Zufahrt zu verändern. Ausbauerfordernisse ergeben sich durch die Planung nicht.

8.7. Versorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen. Bauliche Maßnahmen an den außerhalb des Planungsgebiets liegenden Erschließungsanlagen sind aufgrund der Planung nicht notwendig.

Das Niederschlagswasser wird – wie bislang – zur Versickerung gebracht.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.