



Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG · In der Wester 1 · 55494 Rheinböllen

**Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG**  
Heisterstraße 4 · 90441 Nürnberg  
Postanschrift: Postfach 84 01 55 · 90257 Nürnberg  
Telefon (09 11) 97 39-0 · Telefax (09 11) 97 39-1 31

Gemeindevorstand der Gemeinde Cölbe  
Herrn Wagner – Bauverwaltung  
Kasseler Str. 88  
35091 Cölbe

**Niederlassung Rheinböllen**  
In der Wester 1 · 55494 Rheinböllen  
Telefon (0 67 64) 30 48-0

**vorab per Email: wagner@coelbe.de**

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Reinböllen,

Wei-sb

22.10.2024

**Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Bürgeln“**

hier:

**EINLEITUNGSANTRAG**

Planungsabsicht:

Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für die geplante Erweiterung der Norma Filiale am nordöstlichen Ortsrand von Bürgeln (Flurstücke 195,196 und 197, Flur 5, Gemarkung Bürgeln)

Antragsteller:

NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG,  
NL Rheinböllen, In der Wester 1, 55494 Rheinböllen

Sehr geehrter Herr Wagner,

wir beabsichtigen den Marktstandort in Bürgeln von bisher rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) auf 1.200 m<sup>2</sup> VKF zu erweitern. Hintergrund der Planung ist die Anpassung des Marktes an die aktuelle Marktkonzeption der Norma, die sich u.a. durch eine kundenfreundlichere Gestaltung auszeichnet.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bürgeln“ (rechtskräftig seit 08.05.2015) setzte den durch das im Vorfeld erfolgte Zielabweichungsverfahren zugelassen Verkaufsflächenmix, bestehend aus:

- einem Lebensmittelmarkt mit max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF),
- einem Getränkemarkt mit max. 750 m<sup>2</sup> VKF sowie
- einem Tierfachmarkt mit max. 750 m<sup>2</sup> VKF

fest.

Aktuell sind am Standort der Norma-Markt mit 1.000 m<sup>2</sup> VKF sowie ein Getränkemarkt mit rund 405 m<sup>2</sup> VKF umgesetzt.

Gem. erfolgter Abstimmung der Planungsabsicht mit dem Dezernat Regionalplanung (Regierungspräsidium Gießen) wurde eine Zustimmung zur o.g. Vergrößerung des NORMA Marktes in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass der bislang zulässige Tiermarkt im Zuge der Planänderung entfällt und die Verkaufsflächen für einen Getränkemarkt auf max. 600 m<sup>2</sup> reduziert werden.

Dieser Änderungsinhalt berührt nicht die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans, insofern wird vorgeschlagen, diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.





Die Verfahrensbeschleunigung ergibt sich durch folgende Verfahrenserleichterungen:

- Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.
- Die Beteiligungsverfahren erfolgen im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB.
- Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren kann verzichtet werden.

Voraussetzung für die Anwendung des Instruments „§ 13 BauGB“:

- Die Änderungsinhalte dürfen nicht die Grundzüge der Planung berühren.
- Zudem darf durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit für Vorhaben begründet werden, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
- es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die o.g. Voraussetzungen.

Einleitungsantrag:

**Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte bitten wir die Gemeinde Cölbe dieses Vorhaben durch Fassung des Aufstellungsbeschlusses für die erforderliche Bebauungsplanänderung zu unterstützen.**

Zur inhaltlichen Erarbeitung der Bauleitplanung inkl. Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte haben wir das Planungsbüro Groß & Hausmann, Bahnhofsweg 22, 35096 Weimar (Lahn) beauftragt.

Wir erklären hiermit unsere Bereitschaft zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten zur Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Sven Weißbrodt  
Expansionsleiter

NORMA Lebensmittelfilial-  
betrieb Stiftung & Co. KG  
Zweigbetrieb Rheinböllen

Anlagen: Übersichtskarte und Entwurf eines Aufstellungsbeschlusses

## **Bauleitplanung der Gemeinde Cölbe, Ortsteil Bürgeln**

### **Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Bürgeln“**

– Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB –

#### **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Anlagen: Übersichtskarte und räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

#### Planungsanlass und Planungsziel:

Die Fa. NORMA – Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG – NL Rheinböllen hat in einem Einleitungsantrag der Gemeinde gegenüber ihren Wunsch zur Erweiterung ihres Lebensmittelmarktes in Bürgeln von bislang rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) auf 1.200 m<sup>2</sup> VKF mitgeteilt. Hintergrund der Planung ist die Anpassung des Marktes an die aktuelle Marktkonzeption der Norma, die sich u.a. durch eine kundenfreundlichere Gestaltung auszeichnet.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bürgeln“ (rechtskräftig seit 08.05.2015) setzte den durch das im Vorfeld erfolgte Zielabweichungsverfahren zugelassen Verkaufsflächenmix, bestehend aus:

- einem Lebensmittelmarkt mit max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF),
- einem Getränkemarkt mit max. 750 m<sup>2</sup> VKF sowie
- einem Tierfachmarkt mit max. 750 m<sup>2</sup> VKF

fest.

Aktuell sind am Standort der Norma-Markt mit 1.000 m<sup>2</sup> VKF sowie ein Getränkemarkt mit rund 405 m<sup>2</sup> VKF umgesetzt.

Gem. erfolgter Abstimmung der Planungsabsicht mit dem Dezernat Regionalplanung (Regierungspräsidium Gießen) wurde eine Zustimmung zur o.g. Vergrößerung des NORMA Marktes in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass der bislang zulässige Tiermarkt im Zuge der Planänderung entfällt und die Verkaufsflächen für einen Getränkemarkt auf max. 600 m<sup>2</sup> reduziert werden.

#### Verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen:

Die o.g. Änderungsinhalte berühren nicht die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans, insofern wird vorgeschlagen, diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Die Verfahrensbeschleunigung ergibt sich durch folgende Verfahrenserleichterungen:

- Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.
- Die Beteiligungsverfahren erfolgen im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB.

- Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren kann verzichtet werden.

Voraussetzung für die Anwendung des Instruments „§ 13 BauGB“:

- Die Änderungsinhalte dürfen nicht die Grundzüge der Planung berühren.
- Zudem darf durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit für Vorhaben begründet werden, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
- es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die o.g. Voraussetzungen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Cölbe beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** der nachfolgend aufgeführten **Bebauungsplanänderung** im Ortsteil Bürgeln:

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:

**„Nahversorgungszentrum Bürgeln, 1. Änderung“**

Der Geltungsbereich der Planänderung, mit einer Fläche von rd. 1 ha, umfasst die Flurstücke 195 (tw.), 196 (tw.) und 197 in der Gemarkung Bürgeln, Flur 5.

Die Änderungsinhalte berühren nicht die Grundzüge des Bebauungsplans, daher wird die Planänderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich (fett umrandeter Bereich), die Bestandteil dieses Beschlusses ist.

# Bauleitplanung der Gemeinde Cölbe, Orsteil Bürgeln

## Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum Bürgeln"

(Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Räumliche Lage (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung  
(Maßstab, ca. 1 : 2.000)

