

Fachbereich: Abteilung IV - Bau, Liegenschaften, Umwelt

Verfasser: Thomas Wagner**Sachbearbeiter: Thomas Wagner**

DSNR: XII-2024-0733

Beschlussvorlage

1. Änderung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Nahversorgungszentrum Bürgeln“

Beratungsfolge:

Gremium	Am	Status
Gemeindevorstand	13.11.2024	beschließend
Ausschuss für Klimaschutz, Infrastruktur, Mobilität und Naturschutz	25.11.2024	vorberatend
Gemeindevertretung	05.12.2024	beschließend

Beschlussvorschlag:

1. Der Antrag über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Nahversorgungszentrum Bürgeln“ zur Erweiterung der Verkaufsfläche wird zur Kenntnis genommen.
2. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) wird der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Nahversorgungszentrum Bürgeln“ gefasst. Ziel ist die Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² auf 1.200 m². Die räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem der Beschlussvorlage beiliegenden Plan ersichtlich, der Bestandteil des Beschlusses ist. Der Änderungsbereich betrifft die Flächen, Flur 5, Flurstücke 195, 196 und 197 Gemarkung Bürgeln.
3. Das Bauleitplanverfahren wird unter Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und öffentlich bekannt zu machen.
Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. In der Bekanntmachung ist auf den Verzicht der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB sowie die Absehung der Umweltprüfung hinzuweisen.
4. Mit dem Antragsteller ist in Verhandlungen hinsichtlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages und Durchführungsvertrags zu treten.

Begründung:

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 m² Verkaufsfläche (VKF) auf 1.200 m² 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 seit 08.05.2015 rechtskräftige Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bürgeln“ setzte den durch das im Vorfeld erfolgte Zielabweichungsverfahren zugelassen Verkaufsflächenmix, bestehend aus:

- einem Lebensmittelmarkt mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF),
- einem Getränkemarkt mit max. 750 m² VKF sowie
- einem Tierfachmarkt mit max. 750 m² VKF

fest.

Aktuell sind am Standort der Norma-Markt mit 1.000 m² VKF sowie ein Getränkemarkt mit rund 405 m² 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 m² 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.

Der Ortsbeirat Bürgeln wurde im Rahmen der gemäß § 82 Abs. 3 HGO vorgesehenen Anhörung gehört. Eine Beratung hierüber ist noch nicht erfolgt.

Ziel und Gesamtkosten bei Projekten, Kostendeckungsgrad, Deckung:

Ziel ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Nahversorgungszentrum Bürgeln“ zur Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² auf 1.200 m². Die Durchführung der Bauleitplanverfahren, Erschließung und Umsetzung des Vorhabens sollen im abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag und Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen werden, so dass der Gemeinde Cölbe keine Aufwendungen entstehen.

Maßnahme wurde auf Förderfähigkeit geprüft:

./.

Anlagen:

1. Antrag Norma_20241022

Beteiligte:

- Abteilung IV
- Ortsbeirat Bürgeln
- Vorhabenträger
- Planungsbüro Groß & Hausmann