

Gemeinde Cölbe
Ortsteil Bürgeln

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

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 3 (2) und § 13 (2) Nr. 3 BauGB

- vereinfachtes Verfahren -

Juni 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2	Verfahren	2
2.1	Verfahrensschritte	3
2.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung	3
2.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Regionalplan Mittelhessen	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.3	Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bürgeln“	7
3.4	Starkregenkarte Hessen	8
3.5	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen	9
4	Festsetzungen / Änderungsinhalte	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4	Naturschutzfachlicher Ausgleich	12
4.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
4.5.1	Berücksichtigung stadtklimatischer Belange	13
5	Begriffsbestimmungen	14

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis (HVBG)	2
Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010	5
Abbildung 5: Regionalplan – Entwurf 2025	5
Abbildung 6: Flächennutzungsplan - Ausschnitt	6
Abbildung 7: Flächennutzungsplan - Ausschnitt	7
Abbildung 8: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt	8
Abbildung 9: Bebauungsplan - Planteil	10
Abbildung 10: bisherige Festsetzung	12
Abbildung 11: Änderungsentwurf	12

Tabellen

Tabelle 1: Gegenüberstellung - alte und neue Zweckbestimmung	11
--	----

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass



Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Der Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bürgeln“ (rechtskräftig seit 08.05.2015) wurde zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes am nördlichen Siedlungsrand von Bürgeln aufgestellt.

Die Fa. NORMA – Lebensmittelhandels 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 rechtskräftige Bebauungsplan 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 die bislang geltende Zulässigkeit für einen Tierfachmarkt, der jedoch nicht zur Umsetzung gelangte, im Zuge der Planänderung entfällt und die zulässigen Verkaufsflächen für einen Getränkemarkt von bislang 750 m² auf max. 600 m² reduziert werden.

Die o.g. Planungsabsicht dient der Stärkung der Nahversorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Gemeinde Cölbe unterstützt daher diese Planungsabsicht. Infolgedessen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 05.12.2024 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Bürgeln“ beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Bürgeln und umfasst das durch Bebauung und Stellplatzflächen geprägte Nahversorgungszentrum. Der rd. 1 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich dabei auf folgende Flurstücke in der Gemarkung Bürgeln, Flur 5: 195 (tw.), 196 (tw.) und 197.



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

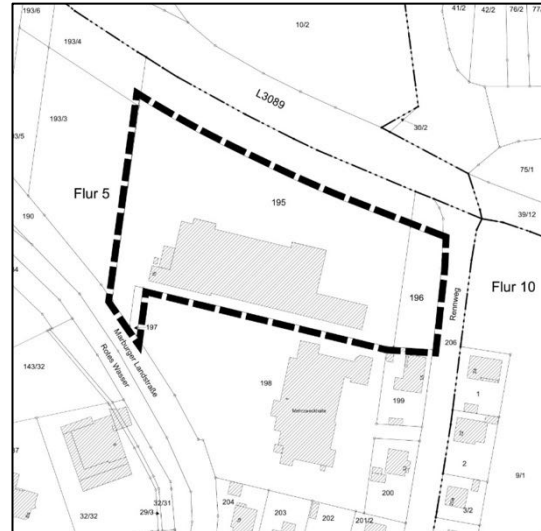


Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis (HVBG)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine bereits bestehende Zufahrt zur Marburger Landstraße im Südwesten des Plangebietes.

Im westlichen Anschluss ist die Errichtung des Feuerwehrstandortes für Bürgeln sowie einer Rettungswache der Johanniter-Unfallhilfe geplant.

2 Verfahren

Die Änderungsinhalte betreffen die gebietsinterne Neujustierung der Nutzungszusammensetzung innerhalb der unverändert weiter bestehenden Festsetzung der allgemeinen Zweckbestimmung als „Sondergebiet – Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Mit dieser Änderung werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, erstmalig vorbereitet oder begründet und es bestehen, auf Grundlage der Ergebnisse der Anlagen 3 + 4 zur Bebauungsplanänderung auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

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

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.12.2024
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	____.____.____

2.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt,

erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht*“ (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „*in der Abwägung zu berücksichtigen*“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „*Abwägungsdirektive*“.⁵

2.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

Landwirtschaftliche, oder als Wald genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Insofern ist die Umwidmungssperrklausel nicht berührt.

Das geplante Vorhaben entspricht durch Umstrukturierung einer voll erschlossenen und bebauten Fläche dem Vorrang der Innenentwicklung.

und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen

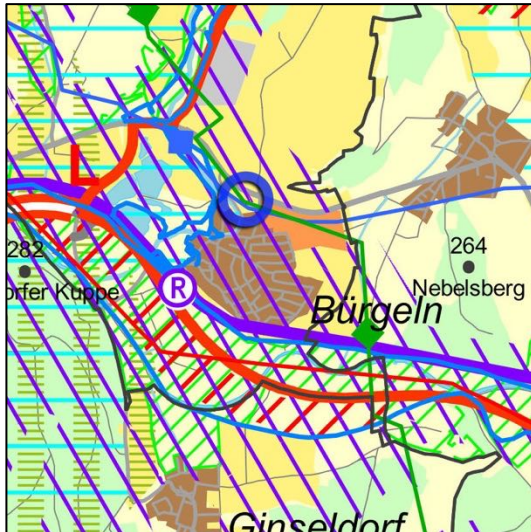


Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010

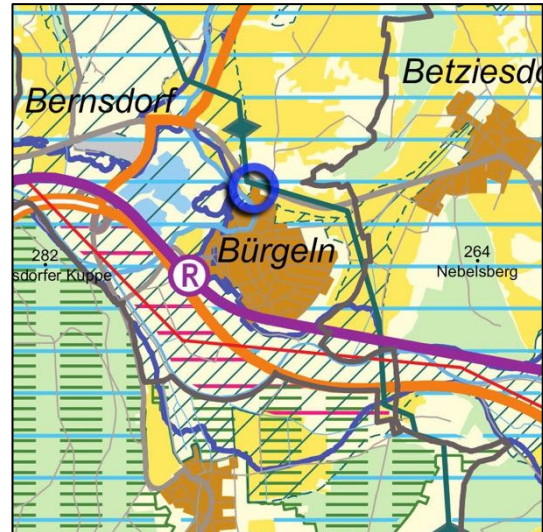


Abbildung 5: Regionalplan – Entwurf 2025

Die Gemeinde Cölbe ist in dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „Ländlicher Raum“ eingestuft, mit Cölbe als zentralen Ortsteil.⁶

Aufgrund der Großflächigkeit des Einzelhandelsvorhabens sowie des Konflikts mit dem städtebaulichen Integrationsgebot beantragte die Gemeinde Cölbe bereits im Vorfeld des Ursprungsbebauungsplans (siehe Kap. 3.3) die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010.

Diesem Antrag wurde am 10.07.2014 mit folgenden Maßgaben und Hinweisen stattgegeben:

1. Das Vorhaben ist als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch zu sichern. Dabei ist die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf max. 2.500 m² zu begrenzen.
2. Folgende max. Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen sind als textliche Festsetzungen aufzunehmen: Zulässig sind
 - 1 Lebensmittelmarkt mit max. 1.000 m²; zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt
 - 1 Getränkemarkt mit max. 750 m²
 - 1 Tierfachmarkt mit max. 750 m²

Diese Maßgaben wurden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bürgeln“ (siehe Kap. 3.3) umgesetzt.

Unter Berücksichtigung dessen wurde das Plangebiet im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand: 2025) als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt.

⁶ aus: RPM 2010, 4.3-15 (Z)

Bislang realisiert wurden am Standort der Norma-Markt mit 1.000 m² VK sowie ein Getränkemarkt mit rund 405 m² VK.

Die dieser Planänderung zugrunde liegende Konzeption zur Umstrukturierung des Standorts wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mit der oberen Landesplanungsbehörde, mit folgendem Ergebnis, abgestimmt⁷:

Unter Berücksichtigung der bisher stattgefundenen bzw. nicht stattgefundenen Entwicklung am Standort, kann aus regionalplanerischer Sicht einer Erweiterung des Norma-Markts um die geplanten 200 m² zugestimmt werden, wenn im Gegenzug der bisher dort zulässige Tierfachmarkt im Zuge der B-Planänderung entfällt und die max. Verkaufsfläche für den Getränkemarkt auf 600 m² reduziert wird. Dadurch verringert sich die perspektivisch zulässige Gesamtverkaufsfläche am Standort von 2.500 m² auf 1.800 m² und es kann sichergestellt werden, dass das Vorhaben nicht mit raumordnerisch relevanten Auswirkungen verbunden ist, die im Rahmen der raumordnerischen Bewertung im Rahmen des Abweichungsverfahrens nicht bereits dargelegt und bewertet wurden. Mit dem Wegfall der Zulässigkeit eines Tierfachmarkts dient der Standort zudem künftig ausschließlich der Grundversorgung und entspricht damit dem Versorgungsauftrag des Grundzentrums Cölbe. Gegen die ebenfalls geplante Erweiterung der Bäckerei bestehen ebenfalls keine Bedenken – diese bleiben aufgrund ihrer Kleinteiligkeit bei der raumordnerischen Bewertung unberücksichtigt.

Die Festsetzungsinhalte der vorliegenden 1. Änderung wurden an diese Vorgaben angepasst. Insofern ist davon auszugehen, dass die Bebauungsplanänderung mit raumordnerischen Vorgaben vereinbar ist.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

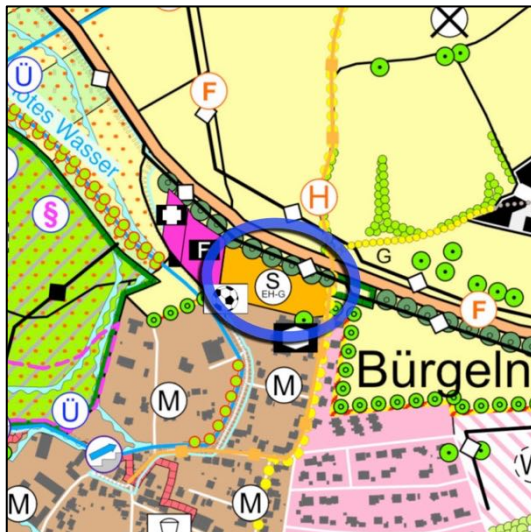


Abbildung 6: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Bürgeln“ unter Berücksichtigung der Anpassungspflicht nach § 8 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren in die Darstellung als „Sonderbaufläche – Einzelhandel und Gesundheit“ (S – EH-G) geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung bleibt die grundsätzliche planerische Zielausrichtung unverändert. Insofern ist auch das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB hiervon nicht berührt.

⁷ E-Mail des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 31 – Regionalplanung, Bauleitplanung, vom 18.04.2024

3.3 Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bürgeln“

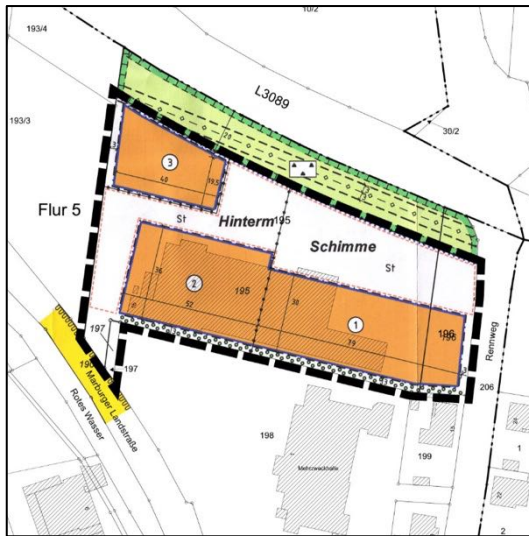


Abbildung 7: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Der Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bürgeln“ (rechtskräftig seit 08.05.2015) wurde zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes am nördlichen Siedlungsrand von Bürgeln aufgestellt.

Neben einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.000 m² inkl. eines Backshops wurden in zwei weiteren, durch Knotenlinie abgetrennten, Bereichen die Zulässigkeiten für Fachmärkte mit den Einzelsortimenten: Tiernahrung / Tierbedarf sowie Getränke auf jeweils max. 750 m² VK sowie einem Gesundheitszentrum für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. Arztpraxen, Apotheke, Sanitäts-haus) definiert.

Bezüglich der Anzahl der Stellplätze wurde im Rahmen des Bebauungsplans eine Abweichungssatzung von der Stellplatzsatzung auf Basis von § 81 Abs. 3 Satz 1 Hess. Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassen und in den Bebauungsplan aufgenommen, der zufolge 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche und 1 Fahrradstellplatz je 200 m² VK zu schaffen ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch die Festsetzung von zwei Bau-fenstern aus Baugrenzen definiert. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wurde ein in West-Ost-Richtung exponiertes langgestrecktes Baufenster festgelegt, in dem der Nahversorger sowie der Tierfachmarkt – räumlich getrennt durch eine Knotenlinie – vorgesehen wurden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurde für beiden Nutzungsbereiche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei einem zulässigen Vollgeschoss (I) festgesetzt.

In einem zweiten, räumlich abgesetzten Baufenster im Nordwesten des Plangebietes sollte das Gesundheitszentrum in einem bis zu 3 Vollgeschossen umfassenden Gebäude untergebracht werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,0 festgesetzt.

Die zwischen den beiden Baufenstern befindlichen Flächen wurden als Stellplatzflächen festgesetzt.

Der Bereich der 20 m tiefen Bauverbotszone nach § 23 HStrG zur im Norden verlaufenden Landesstraße L 3089 wurde als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ festgesetzt. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern scheidet aufgrund einer in diesem Bereich verlaufenden Fernwasserleitung (GGG 250) des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZM

3.4 Starkregenkarte Hessen

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich der Planänderung nicht unmittelbar von Fließpfaden mit 20 m breiten Pufferstreifen betroffen. Diese verlaufen im Norden entlang der Trasse der Landesstraße und im Südwesten im Bereich des „Roten Wassers“ und in der dort befindlichen Schnittstelle zur Zufahrt in das Nahversorgungszentrum.

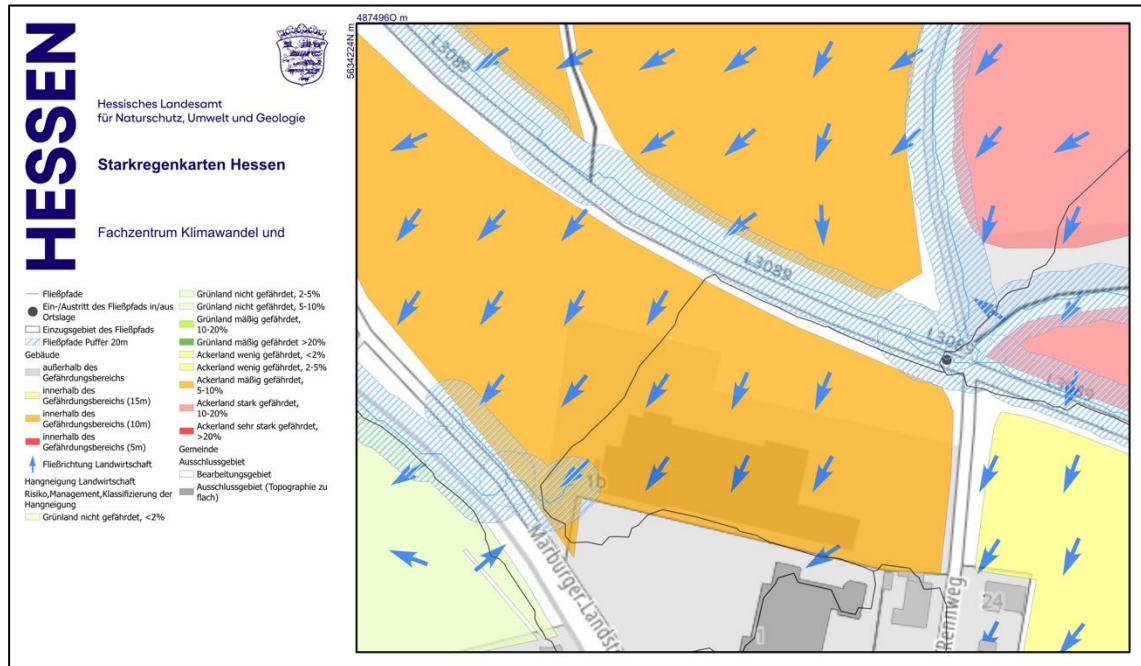


Abbildung 8: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

Diese Daten basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen. Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig.⁸ Eine Überbauung von Fließpfaden wird planerisch nicht vorbereitet.

Die Fließrichtungspfeile in dem überwiegend bereits ausgebauten Nahversorgungsstandort geben im Wesentlichen die topographische Ausrichtung der Flächen wieder, zu einem Zeitpunkt, als diese noch landwirtschaftlich genutzt waren.

Die Gebietsentwässerung des Nahversorgungsstandortes ist bereits für die üblichen Bemessungsregenereignisse ausgelegt. Im Falle von Starkregenereignissen können

⁸ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

die überschüssigen Wassermengen über Kundenstellplatzflächen und die Gebietszufahrt im Südwesten, in Richtung des Roten Wassers abgeleitet werden.

3.5 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

Im Norden grenzt das Plangebiet an die nach § 23 Abs.1 Hess. Straßengesetz (HStrG) geltende Bauverbotszone zur Landesstraße L 3089. Die sich daran anschließende sog. „Baubeschränkungszone“ ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Gem. § 23 Abs. 2 HStrG sind bauliche Maßnahmen in dieser Zone der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde, wenn

1. *bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,*
2. *bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.*

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

In den einschlägigen Fachinformationsviewern wurden darüber hinaus keine übergeordneten Schutzansprüche für diese Fläche festgestellt (*Natureg-Hessen, Bodenviewer, HWRM-Viewer, WRRL-Viewer*).

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Grenze der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Marburg / Wehrda.

4 Festsetzungen / Änderungsinhalte

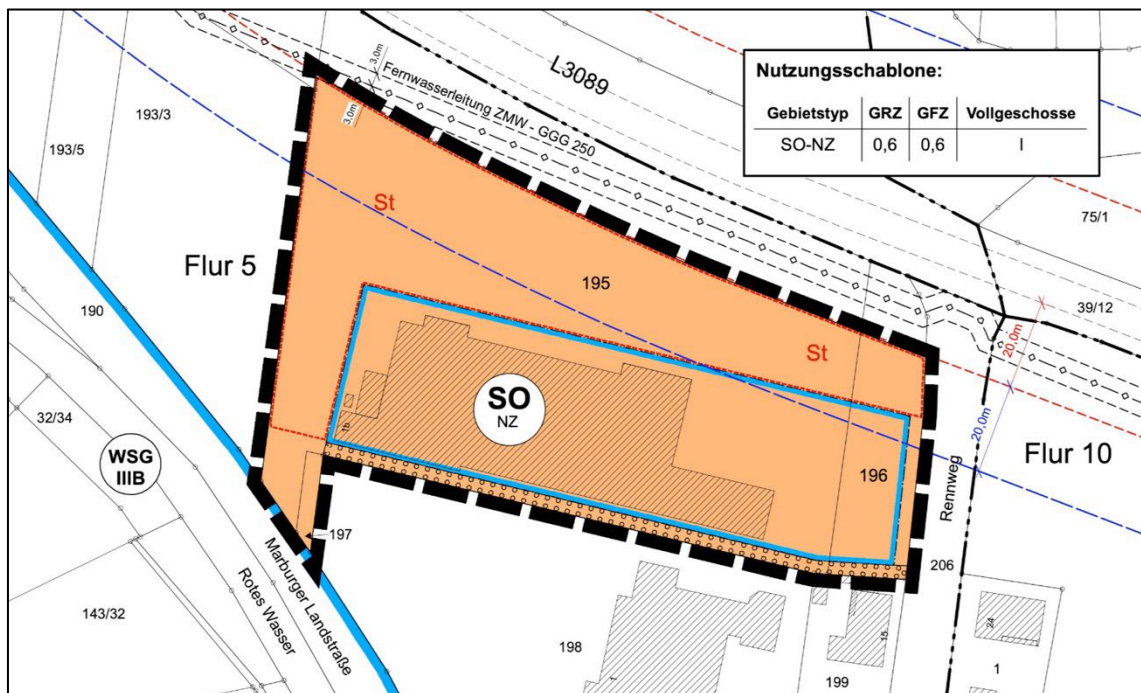


Abbildung 9: Bebauungsplan - Planteil

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gebietsdefinition des Plangebietes bleibt unverändert gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgungszentrum“ (**SO_{NZ}**) festgesetzt.

Innerhalb dieses Sondergebietes wird, gem. der dazu erfolgten Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde (siehe Kap. 3.1), die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt von bislang 1.000 m² auf 1.200 m² angehoben. Im Gegenzug wird auf die bislang geltende Zulässigkeit für einen Tierfachmarkt verzichtet und die zulässige Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt von bislang 750 m² auf künftig 600 m² reduziert.

Ergänzend zu der o.g. Vorabstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde wird die Zulässigkeit für eine Metzgereiverkaufsstelle mit Verzehr und Bestuhlung festgesetzt. Diese Nutzungseinheit ist vergleichbar mit der bereits bestehenden Zulässigkeit für einen Backshop – ebenfalls mit Verzehr und Bestuhlung zu sehen und rundet das Grundversorgungsangebot ab. Der Backshop wurde bereits im Rahmen der mehrfach erwähnten Abstimmung aufgrund der „Kleinflächigkeit“ als nicht raumbedeutsam eingestuft. Dies gilt im gleichen Maße für die zusätzlich geplante Metzgereiverkaufsstelle mit Verzehr und Bestuhlung.

Die Änderungen der Zulässigkeiten innerhalb des Sondergebietes stellen sich in der Gegenüberstellung wie folgt dar:

Alte Festsetzung	Neue Festsetzung
2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO Sondergebiet Nahversorgungszentrum (SO_{Nz}): 2.1.1 Teilsondergebiet lfd. Nr. 1 (Lebensmittelmarkt): Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Nahrungs- und Genussmittel) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.000 m². Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Zulässig ist zudem ein Backshop mit Verzehr und Bestuhlung. 2.1.2 Teilsondergebiet lfd. Nr. 2 (Fachmärkte) Zulässig sind zwei Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt max. 1.500 m². Zulässige Einzelsortimente bis jeweils max. 750 m² VK sind: Tiernahrung / Tierbedarf Getränke 2.1.3 Teilsondergebiet mit der lfd. Nr. 3 (Gesundheitszentrum): Zulässig sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wie z.B.: — Arztpraxen — Apotheke — Sanitätshaus 2.1.4 Zulässig sind zudem Dienstleister ohne eigene Verkaufsfläche wie z.B. Textilreinigung, Geldautomat, Reisebüro.	2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO Sondergebiet Nahversorgungszentrum (SO_{Nz}): Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Nahrungs- und Genussmittel) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.200 m². Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Darüber hinaus zulässig sind: - ein Getränkemarkt mit max. 600 m² VK - ein Backshop und eine Metzgerei mit Verzehr und Bestuhlung - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wie z.B.: - Arztpraxen - Apotheke - Sanitätshaus - Dienstleister ohne eigene Verkaufsfläche wie z.B. - Textilreinigung, - Geldautomat, - Reisebüro.

Tabelle 1: Gegenüberstellung - alte und neue Zweckbestimmung

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die für die ehemaligen Teilbereiche 1 und 2 durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei einem zulässigen Vollgeschoss (I) festgesetzt wurden, werden im Rahmen dieser 1. Änderung nicht verändert.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

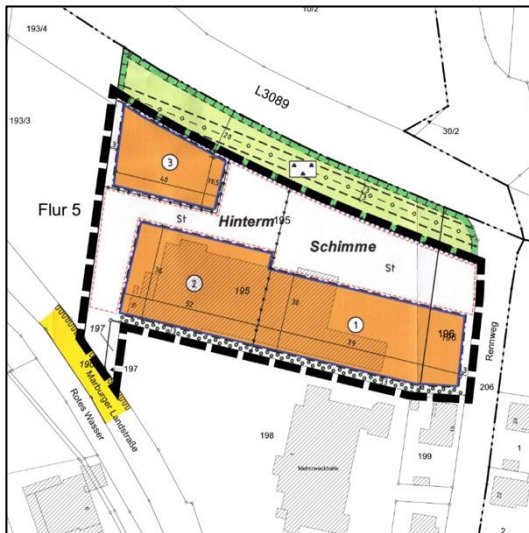


Abbildung 10: bisherige Festsetzung

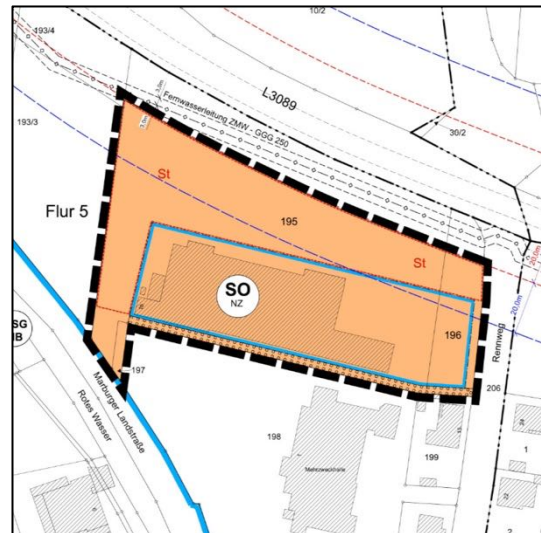


Abbildung 11: Änderungsentwurf

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung eines Baufensters durch Baugrenzen definiert.

Das bislang im Nordwesten des Plangebietes abgesetzte Baufenster, in dem ein Gesundheitszentrum realisiert werden sollte, wird im Zuge der Planänderung gestrichen, da diese Planung in dieser baulich abgesetzten Form nicht mehr weiterverfolgt wird und zwischenzeitlich auch in diesem Bereich bereits Kundenstellplätze ausgebaut wurden. An der grundsätzlichen Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wird weiterhin festgehalten. Diese wären jedoch in das südliche Baufenster anzuordnen.

Stattdessen wird das entlang der Südgrenze verlaufende Baufenster an den baulichen Bestand angepasst und geringfügig vergrößert.

4.4 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Anforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Eingriffsreglung nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Eine Änderung bzw. Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichskonzeption ist jedoch nicht erforderlich, da durch die Änderungsinhalte kein, über die bisher geltenden Zulässigkeiten hinausgehender Eingriff planerisch vorbereitet wird.

Nachteilige Folgen in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte auf Grundlage dieser Änderungsinhalte liegen auch nicht auf der Hand.

Auf Grundlage der Inhalte der vorliegenden vereinfachten Bebauungsplanänderung entsteht somit kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf.

4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

4.5.1 Berücksichtigung stadtklimatischer Belange

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Der hier zur Diskussion stehende Änderungsinhalt dient vorrangig der zukunftsorientierten Neuausrichtung und damit der langfristigen Sicherung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Bürgeln. Dadurch können ansonsten notwendige zusätzliche Wege, die für die tägliche Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung in weiter entfernte Versorgungseinrichtungen in beträchtlichem Umfang vermieden werden. Weniger Wegstrecken bedeuten u.a. auch einen Beitrag zum Klimaschutz durch Vermeidung von Emissionen durch den motorisierten Individualverkehr.

5 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} \cdot 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} \cdot 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – I

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ($\Rightarrow$ § 2 Abs. 5 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)