

|                         |                   |                      |
|-------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b> | Vorlage Nr.:      | <b>IX/0122</b>       |
|                         | Verantwortlich:   | <b>Roland Mündel</b> |
|                         | Geschäftszeichen: |                      |

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hauptstraße Süd" im Stadtteil Freistett**

hier:

- a) Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 12 Abs. 1, 2 Abs. 1 BauGB**
- b) Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften**
- c) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- d) Beschluss zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| <b>Beratungsfolge</b> |            |             |              |
|-----------------------|------------|-------------|--------------|
| Gremium               | Termin     | Öff.-Status | Ergebnis     |
| Gemeinderat           | 03.05.2017 | öffentlich  | Entscheidung |

### **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Süd“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
- beschließt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Zusammenstellung vom 20.04.2017,
- billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Süd“ in der Fassung vom 07.04.2017, bestehend aus Zeichnerischem Teil, Planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung
- beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- beschließt die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

| <b>Finanzielle Auswirkungen</b>                    | x | Nein |  | Ja |       |  |
|----------------------------------------------------|---|------|--|----|-------|--|
| Haushaltsmittel stehen bereit                      |   | Nein |  | Ja | Höhe: |  |
| Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich |   | Nein |  | Ja | Höhe: |  |
| Folgekosten                                        |   | Nein |  | Ja | Höhe: |  |

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

## **Sachverhalt und Erläuterungen:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.10.2016 auf Empfehlung des Bezirksbeirat vom 18.10.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße-Süd“ im Stadtteil Freistett im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt vom 28.10.2016.

Die (im beschleunigten Verfahren verzichtbare) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form eines zweiwöchigen Aushangs im Bauamt der Stadt Rheinau in der Zeit vom 02.11.2016 bis 18.11.2016 (jeweils einschließlich). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2016 und Frist bis zum 08.12.2016 beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen u.a. vom

- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,
- Regionalverband Südlicher Oberrhein vom 30.11.2016,
- Stadt Rheinau, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung,
- Zweckverband Gruppenwasserversorgung „Hanauerland“,
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr,
- BUND Ortsgruppe Rheinau,
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV),
- Landratsamt Ortenaukreis, - Baurechtsamt -, - Amt für Landwirtschaft -, - Straßebauamt -, - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -, - Amt für Umweltschutz -,
- Industrie und Handelskammer Südlicher Oberrhein

sowie aus der Öffentlichkeit vorgetragen.

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem Büro Gerhardt.stadtplaner.architekten, Karlsruhe, dem Büro für Verkehrswesen Koehler und Leutwein, Karlsruhe, dem Büro ILN, Bühl und der Rechtsanwaltskanzlei Bender, Harrer, Krevet, Herrn Dr. Seith die Anregungen und Bedenken geprüft und entsprechend der beigefügten Zusammenstellung (Synopse) i.d.F. vom 20.04.2017 ausgearbeitet.

Da das ursprünglich gewählte beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 04.11.2014 kritisch gesehen wird, wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger entschieden, das „klassische“ Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung durchzuführen, um eventuellen Unsicherheiten aus dem Wege zu gehen. Daher der erneute „Aufstellungsbeschluss“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Weiter wird aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, darauf hingewiesen, dass die Zu- und Abfahrt ausschließlich über die Einmündung Hauptstraße L75/Einfahrt Baron-Kückh-Straße erfolgen soll. Dieser Knoten wird vom Vorhabenträger dementsprechend ausgebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend angepasst, der Durchführungsvertrag wird entsprechend ergänzt.

Bezüglich der Durchführung der notwendigen CEF-Maßnahme auf den Grundstücken Flst.Nrn. 5539 und 5540 für das Vorhaben wird auf die telef. Benachrichtigung der Verwaltung an die Herren Prof. Dr. Dusch, Siehl und Willems verwiesen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsgeschäften, Läden, Geschäfts-, Büro und Verwaltungseinrichtungen ist erforderlich, da für die zusätzlich vorgesehenen

Ladenflächen abschließend keine endgültigen Nutzungen derzeit feststehen und hier eine Nutzungsmöglichkeit variabel sein sollte. Dadurch wird gewährleistet, dass in diesen zulässigen Ladenflächen unterschiedliche Einzelhandelsgruppen (wie z. B. Uhren, Textil, usw.) möglich sind. Die Nutzung der ausnahmsweise zulässigen Ladenflächen für Lebensmitteleinzelhandel ist ausgeschlossen.

Herr Brunner, Fa. Rewe, Herr Hartmann, Büro Gerhardt.stadtplaner.architekten, Herr Wammetsberger, Büro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein und Herr Kühn, Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz werden in der Sitzung anwesend sein und die Planunterlagen erläutern.

Der Bezirksbeirat berät über die Angelegenheit in seiner Sitzung vom 02.05.2017. Das Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung mündlich vorgetragen.

**Anlagen:**

(-A01-) Zusammenstellung Frühzeitige Beteiligung i.d.F. vom 20.04.2017

(-A02-) Schriftlicher Teil i.d.F. vom 07.04.2017

(-A03-) Zeichnerischer Teil i.d.F. vom 07.04.2017

(-A04-) Planunterlagen für Bauantrag i.d.F. vom 07.04.2017

(-A05-) Verkehrstechnischer Vorentwurf i.d.F. vom April 2017

(-A06-) Schalltechnische Untersuchung, Büro Koehler & Leutwein, i.d.F. vom 21. März 2017

(-A07-) Umweltbericht und Grünordnungsplan, aglR Rastatt und ILN Bühl, i.d.F. vom März 2017

(-A08-) Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, aglR Rastatt und ILN Bühl, i.d.F. vom Dezember 2015

(-A09-) Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Dipl. Ing. Landespflege (FH) Jochen Lehmann i.d.F. vom August 2015

(-A10-) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl. Ing. Landespflege (FH) Jochen Lehmann i.d.F. vom August 2016

(-A11-) Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Haussperling

(-A12-) Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse

(-A13-) Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Rheinau, Büro GMA, Ludwigsburg, i.d.F. vom 09.03.2017