

Stadt Rheinau – Stadtteil Freistett

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB, Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie Unterrichtung der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB

Sachstand

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB, die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie die Unterrichtung der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 23.11.2016	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine 3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Bereich des Plangebietes pliozäne bis quartäre Lockergesteine (Ortenau-Formation, Hochflutsand, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.	Kenntnisnahme Allgemeine Hinweise. Eine entsprechende Ergänzung der Hinweise unter Ziff. 5 erfolgt.

	Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Boden Keine Anregungen und Bedenken Mineralische Rohstoffe Keine Anregungen und Bedenken Grundwasser Keine Anregungen und Bedenken Bergbau Keine Anregungen und Bedenken Geotopschutz Keine Anregungen und Bedenken Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-be.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.
--	---

Syna GmbH 22.11.2016	Zum Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Bitte beachten Sie, dass sich in dem Bereich elektrische Versorgungsleitungen befinden. Eine Kabelumlegung ist kostenpflichtig.	Kenntnisnahme Sind im Rahmen der Erschließung Maßnahmen notwendig, sind diese rechtzeitig mit dem Versorger abzustimmen.
bnNetze GmbH 15.11.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
terraneis bw GmbH 14.11.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 14.11.2016	Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – nochmals zur Prüfung zuzuleiten. Bei der o.a. Maßnahme bestehen seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbeziehmäßiger Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Regionalverband Südl-cher Oberhein 30.11.2016	der Planungsanlass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Verlagerung des Penny-Marktes auf ein südlich benachbartes Grundstück sowie die Vergrößerung der Verkaufsfläche von 600 qm auf 1.000 qm. Hierzu wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungsanalyse, Stand 01.08.2016, erarbeitet. Eine Beurteilung der Auswirkungsanalyse sollte auch der IHK und dem Handelsverband ermöglicht werden. Insbesondere die wesentlichen Aussagen betreffend des Konzentrationsgebots, Integrationsgebots, Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots, sind als Abwägungsbegründe in die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich erfolgen. Das vom Regierungspräsidium Freiburg geführte Raumordnungskataster AROK ist dem aktuali-	Kenntnisnahme Der Anregung wurde bereits entsprochen. Die angeführten Ziele der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 4 BauGB zwingend zu beachten und mithin nicht Gegenstand der Abwägung. Sie sind im Übrigen unter Ziff. 6 der Begründung ausführlich behandelt. Der Anregung wird entsprochen. Nach dem Wechsel in das Regelverfahren besteht die Möglichkeit der Berichtigung nicht mehr. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geändert.

	sierten Flächennutzungsplan anzupassen Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen. und Einwendungen.	
Deutsche Telekom Technik GmbH 30.11.2016	Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Diese sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom- z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken. Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen. Das Grundstück Flur St.Nr. 5497 Baron-Kückh-Str. 2 ist bereits mit einer Telekommunikationslinie der Telekom versorgt. Diese Grundstücksversorgung muss durch das geplante Bauvorhaben geändert werden. Die der Telekom entstehenden Kosten für die erforderliche Änderung der Grundstücksversorgung sind der Telekom vom Verursacher zu erstatten. Im Bereich des zur Entwidmung vorgesehenen Verkehrsweges auf dem Flur St. Nr. 5496 Stadionstr. befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom. Zur dauerhaften Bestandsicherung dieser Linie bitten wir um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, in das Grundbuch. Die Entwidmung des öffentlichen Verkehrsweges erfolgt unseres Erachtens zugunsten eines nicht wegeunterhaltungspflichtigen Dritten. Die Telekom stimmt der Entwidmung daher nur zu, wenn die vorhandene Telekommunikationslinie am jetzigen Ort unverändert bleiben kann und der Verbleib durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch gesichert wird oder der Begünstigte sich bereit erklärt, die Kosten für eine Verlegung der Telekommunikationslinie der Telekom zu tragen.	Kenntnisnahme Im ehem. öffentl. Weggrundstück liegt eine Versorgungsleitung („Hausanschluss“ für ein Abwasserpumpwerk der Gemeinde) der Telekom. Eine Verlegung ist mit dem Versorger abzustimmen. Dabei sind auch der Eintrag der Dienstbarkeit und die Kostentragung zu regeln.

	Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigen Schriftwechsel die im Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse	
Stadt Rheinau Eigenbetrieb Abwasser- Beseitigung 30.11.2016	Auf dem zukünftigen Baugrundstück, derzeit Grundstück Flst. Nr. 5496, befindet sich eine vorhandene Regenwasserleitung DN 300. Diese kann überbaut werden, wenn eine Mindestüberdeckung von 1,00 m über der bestehenden Regenwasserleitung eingehalten werden kann. Bei Unterschreitung der Mindestüberdeckung müsste die vorhandene Regenwasserleitung auf Kosten des Bauherren umgelegt werden. Die Abwasserleitungen können an die öffentlichen Schmutzwasserleitungen in der Baron- Kückh-Straße angeschlossen werden. Die Regenwasserleitungen und das Oberflächenwasser können über das offene Grabensystem bzw. über vorhandene öffentliche Regenwasserleitungen abgeleitet werden.	Der Anregung wird entsprochen. Soweit erforderlich, wird die Regenwasserleitung verlegt. Eine Verlegung ist mit dem Versorger (Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Rheinau) abzustimmen.
Zweckverband Gruppenwasserversorgung "Hanauerland" 01.12.2016	Im geplanten Baugebiet liegt die Hauptwasserleitung vom Notverbund der „Zweckverbände Gruppenwasserversorgung Korkerwald und „Hanauerland“. Laut der vorgelegten Planung liegt die Wasserleitung unter dem bebauten Teil des neuen Pennymarktes. In den weiteren Planungen ist mit aufzunehmen, dass die Wasserleitung zu Kosten des Antragsstellers umzulegen ist. Die Planung und Ausführung der Umlegearbeiten ist mit uns abzuklären und festzulegen. Ein Lageplan der Wasserleitung ist dem Schreiben beigelegt.	Der Anregung wird entsprochen. Soweit erforderlich, wird die Wasserleitung verlegt. Eine Verlegung ist mit dem Versorger abzustimmen.
RP Freiburg Abteilung Straßenwesen und Verkehr 30.11.2016	Die Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbaubabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. Die von Ihnen benannte Hauptstraße/ B 36 ist zum 01.01.2015 zu einer Landesstraße abgestuft worden. Sie hat seit dem die Nummer L 75. Das o. g. Bebauungsplangebiet grenzt an die Landesstraße L 75 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, unsere Belan-	Kenntnisnahme

	ge sind durch den Vorgang daher berührt. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 22 StrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Hierunter fallen auch die in Kap. 2 der örtlichen Bauvorschriften erwähnten Werbeanlagen. Da die Straßenbauverwaltung in diesem Fall für den Abschnitt der L 75 keine Planungs- und Ausbaubersichten hat, kann ausnahmsweise der Abstand auf 10 m verringert werden, ohne dass die Belange der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden. Der verkehrstechnische Vorentwurf sieht vor, dass der Bypass vom Kreisverkehr L 87/ L 75 kommend, außerhalb des Bauungsplangebietes, verkürzt wird. Die Länge des verkürzten Einfädelungstreifens entspricht dann nicht mehr den „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL). Nach RAL müssen Einfädelungstreifen eine Länge von 60 bis 80 m aufweisen. Der Vorentwurf sieht nur noch eine Länge von ca. 40 m vor. Ebenso wird die Länge der Verziehungsstrecke auf 10 m verkürzt, nach RAL ist eine Länge von 30 m vorgesehen. Durch die erhebliche Verkürzung des Einfädelungstreifens und der Verziehungsstrecke verliert der Bypass seine Funktion zur Entlastung des Kreisverkehrs. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Rückstau im Bypass und Kreisverkehr bildet, da der Verkehr nur noch auf einer kurzen Strecke in die L 75 einfädeln kann. Die im kurzen Abstand zum Ende des Einfädelungstreifens vorgesehene Ausfahrt zum Lebensmittelmart trägt ebenso zu einem nicht flüssigen Verkehrsablauf bei und verstärkt die Wahrscheinlichkeit eines Rückstaus in den Bypass und Kreisverkehr zusätzlich. Außerdem muss der Verkehr bei der Einfahrt zum Lebensmittelmart auch noch den Radfahrern Vorfahrt gewähren. Aus o. g. Gründen lehnen wir daher die Verkürzung des Einfädelungstreifens ab. Die Zu- und Abfahrt zum Lebensmittelmart sollte zukünftig über die Baron-Kückh-Straße erfolgen. Die Fläche, auf der der neue Rad- und Gehweg verlaufen soll, ist zum Teil im Besitz der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg (Flurstücks-Nr. 1152). Die Straßenbauverwaltung ist bereit einen Teil des Grundstücks, auf dem der zu-
	Das Anbauverbot von 10 m wird festgesetzt (Textl. Festsetzung und Plan). Einer Verkürzung des Einfädelungstreifens wird vom Regierungspräsidium nicht zugestimmt (Ergebnis des Termins vom 01.03.2017 im Rathaus Freistett). Die Zu- und Abfahrt zum Lebensmittelmart soll deshalb zukünftig ausschließlich über die Baron-Kückh-Straße erfolgen.

Ergänzende Stellungnahme vom 09.02.2017	künftige Rad- und Gehweg verlaufen wird, zum ortsüblichen Verkehrswert zu veräußern. Hierfür wenden Sie sich bitte an die zuständige Bearbeiterin in unserem Hause: Frau Dorst-Jundt, Referat 41 (Tel.-Nr.: 0781/12471-1944, E-Mail: silke.dorst-jundt@pf.bwl.de). Laut Bebauungsplan ist vorgesehen, den Radweg im Bereich der Baron-Kückh- Straße auf die L 75 zu führen. Hierfür ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 47.1, ein Richtlinienentwurf (RE-Entwurf) aufzustellen und durch das Regierungspräsidium Freiburg fachtechnisch zu genehmigen. Die Kosten für die Verlegung sind vom Vorhabenräger zu tragen. Nachfolgend nehmen wir Stellung bezüglich Ihres Erschließungsvorhabens an der südlichen Ortseinfahrt bei Rheinau-Freistett. Die Kreisverkehrsanlage an der damaligen B 36 und der L 87 wurde, einschließlich Bypass im Jahr 2002 durch das damalige Straßenbauamt auf Kosten des Bundes und des Landes fertiggestellt. Die Kosten beliefen sich damals auf etwa 400.000 EUR. Die Erfordernis eines Bypasses basierte damals wie heute auf denselben Kriterien und wurde durch entsprechende Stellungnahmen von Verkehrsbehörde und Polizei bestätigt. Angesichts des gestiegenen Verkehrsaufkommens ist für uns nicht nachvollziehbar, warum diese verkehrliche Erfordernis inzwischen nicht mehr gegeben sein sollte. Ein Rückbau des Bypasses wird daher von uns ausgeschlossen. Bezüglich Ihres Vorhabens den Bypass zu verkürzen haben wir grundlegende rechtliche wie auch verkehrliche Bedenken. Zunächst stellen wir fest, dass sich der von Ihnen vorgesehene Ort zur Erschließung des Verbrauchermarktes außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt befindet. Eine Erschließung außerhalb der Ortsdurchfahrt hat gemäß Ortsdurchfahrtrichtlinie prinzipiell rückwärtig, also nicht von der Landesstraße aus zu erfolgen. Auch wenn die dortige Streckencharakteristik einen Erschließungsbereich vermuten lässt (z.B. nicht Richtlinienkonforme Ausfahrt am Verbrauchormarkt gegenüber), sehen wir entgegen der vorgelegten Stellungnahmen einen Konflikt zwischen der gewünschten Funktion des Bypasses und der Abfahrt in
Der Grunderwerb des Teilgrundstücks (Flurstücks-Nr. 1152) für den künftigen Rad- Gehweg ist durchzuführen (Erwerb zum Verkehrswert). Der Radweg wird erst weiter nördlich am Ende der Stadionstraße auf die Hauptstraße/ L 75 geführt (Planänderung). Kenntnisnahme Ergebnis des Termins vom 01.03.2017 im Rathaus Freistett: Der Bypass bleibt. Die Zu- und Abfahrt zum Lebensmittelmart soll zukünftig ausschließlich über die Baron-Kückh-Straße erfolgen. Der Anregung wird entsprochen.	

	den Verbrauchermarktparkplatz. Aus unserer Sicht sind kritische Verkehrssituationen zwischen in den Parkplatz ein- biegenden Fahrzeugen und Fahrzeugen mit Fahrtziel Ortsdurchfahrt vorprogrammiert. Der Bypass suggeriert einem Fahrzeugführer, dass er den Kreisverkehr zügig umfahren kann. Seine Hauptaufmerksamkeit liegt hierbei auf der Beobachtung des rückwärtigen Verkehrs um sich am Ende des Bypasses nach links einfädeln zu können. Verkehr der am Ende des Bypasses in den Verbrauchermarktparkplatz abbiegen möchte wird zwangsläufig seine Fahrt verlangsamten müssen. Durch den querenden Radweg sind auch vollständige Haltemanöver nicht auszuschließen, dies eventuell aufgrund des begrenzt möglichen Abrückens des Radweges sogar mit noch auf dem Bypass stehendem Fahrzeugheck. Diese konträr gegenüber stehenden Interessen (zügiges Einfädeln im Bypass / langsames Einbiegen in den Parkplatz) sind nach unserer Meinung auf solch engem Raum nicht vereinbar. Daher müssen wir die Verkürzung des Einfädelungstreifens und die Anordnung einer Abfahrt in den Parkplatz weiterhin ablehnen.	
BUND Ortsgruppe Rheinau 06.12.2016	Wir möchten hiermit anzeigen, weiterhin am Verfahren beteiligt zu werden. Zu folgenden Punkten möchten wir hiermit Stellungnahme abgeben, verbunden mit der Bitte um Rückmeldung, inwiefern unsere Bedenken bzw. Einwände in der weiteren Planung Berücksichtigung finden: 1.) Das Verkehrswegekonzzept erscheint uns aufgrund des naheliegenden Kreisverkehrs, mit starkem Fließverkehr in die Hauptstraße von Seiten der L 87, als auch aus Rheinschloßheim incl. mehrfacher Kreuzung des Fahrradweges in die Zufahrt zum Parkplatz des neuen Discountermarktes in Bezug auf die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer nicht ausreichend durchdacht. Der Radweg ist gleichzeitig der Schulweg für viele Kinder und Jugendliche. 2.) Der auf dieser Seite ins Gelände eingefügte und ange-deutete geschichtliche Kück'sche Kanal wird durch das	Kenntnisnahme 1) Ergebnis des Termins vom 01.03.2017 im Rathaus Freistett: Der Bypass bleibt. Die Zu- und Abfahrt zum Lebensmittelmarkt soll zukünftig ausschließlich über die Baron-Kückh-Straße erfolgen. Daher entfällt eine zusätzliche Kreuzung des Radwegs. 2) Die best. Entwässerungseinrichtung bleibt in diesem Bereich unangetastet (außerhalb des Geltungsbereichs).

	Bauvorhaben gänzlich verschwinden – dazu ist kein Ersatz angedacht. 3.) Die geplante Fläche wird im Gegensatz zum aktuell bebauten Gebiet exorbitant vergrößert und versiegelt, obwohl ganz nah am geplanten Markt schon ein alter Parkplatz vorhanden ist. 4.) Die Ausgleichsflächen umfassen dazu im Gegensatz proportional vielleicht gerade mal 10 Prozent der neu versiegelten Fläche. Dieses Verhältnis ist auch nicht durch eine vorgelegte und nicht nach zu prüfende Ökopunkte-Verrechnung entkräftet. 5.) In den Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. 6.) Die Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen sind unzureichend, zumal wie der Lokalpresse zu entnehmen war, durch Privatinitiative nachgewiesen werden konnte, dass im geplanten Gebiet Fledermäuse vorkommen und die Wahrscheinlichkeit sehr hoch ist, dass diese Fledermäuse im alten vorhandenen Gebäude ihre Herberge/ Rückzugsgebiete haben könnten. 7.) Über die geplante Gastronomie im 1. Obergeschoss gibt es keine detaillierte Aussage, welcher Art der Gastronomie angesiedelt werden soll und inwiefern es abends in diesem Gebiet zu verstärkten Lärmentwicklungen kommen könnte. Über eine Rückmeldung Ihrerseits zu unserer Stellungnahme wären wir Ihnen sehr verbunden.	3) Die bereits versiegelten Flächen werden in die Planung einbezogen. Für die Herstellung der notwendigen Stellplätze werden aber weitere Flächen benötigt. 4+5) Im jetzt vorgesehenen Regelverfahren sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es erfolgt eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Im B-Plan „Hauptstraße Süd“ werden auch Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die u.a. notwendig sind um die im überplanten Bereich des B-Plans „Lasetzky-Areal“ festgesetzten Bepflanzungen die beseitigt werden, auszugleichen. Außerdem sind CEF-Maßnahmen (Eidechsen, Vögel) vorgesehen. Der weitere Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten 6) Es werden vorsorglich in die Festsetzungen die Installation von 6 Fledermauskästen aufgenommen und eine Kontrolle durch einen Fachmann vor dem Abriss bzw. der Rodung verbindlich gemacht, damit keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. 7) Eine Schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Darin wird auch die gastronomische Nutzung berücksichtigt.
Landesnatura-schutzverband Baden-Württemberg (LNV) 06.12.2016	Über das Ergebnis der Abwägung wird informiert. Kenntnisnahme Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV) dankt für die Zusendung der Unterlagen und die damit verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Stellungnahme erfolgt im Namen und unter Vollmacht des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. Gegenstand der Stellungnahme ist der Bebauungsplan „Hauptstraße Süd“ der Stadt Rheinau. Zur Beurteilung des Vorhabens wurden die von der Stadt Rheinau zur Verfügung	

	gestellten Unterlagen ausgewertet und am 02.12.2016 eine Begehung des Planungsgebietes durchgeführt. Das Bauvorhaben dient der Sicherung der „Nahversorgung“ der Bevölkerung. Der Bau eines Lebensmittelmartkes trägt somit zur Einsparung von Immissionen bei. Zudem wird großteils bereits bebautes und versiegeltes Gelände für das Vorhaben genutzt. Der Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. steht dem Bauvorhaben an sich positiv gegenüber. Artenschutz Im Vorhabenbereich wurde das Vorkommen der nach FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützten Art Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) festgestellt. Der Gutachter setzt einen Multiplikator für Populationsunterschätzung von 3 an. Beim Nachweis von drei Individuen im Vorhabengebiet rechnet der Gutachter mit einem Platzbedarf in der CEF-Maßnahmefläche für 9 adulte Zauneidechsen. Den Faktor 3 für Populationsunterschätzung bei Zauneidechsen anzuwenden, erscheint bei weitem zu gering bemessen. Bei einem durch langjährige Tätigkeit absolut erfahrenen Kartierer und übersichtlicher Fläche kann als Richtwert ein Faktor für Populationsunterschätzung von mindestens 6 angenommen werden. (Laufer, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg-Naturschutzinfo 1/2014, et al.) Legt man den Faktor 6 für Populationsunterschätzung zu Grunde wären 880 m2 CEF-Maßnahmefläche viel zu klein. Selbst wenn man dem Gutachter folgt, ist die CEF-Maßnahmefläche für die erwarteten 9 adulten Zauneidechsen mit nur 880 m2 bereits zu klein. (Eine Reserve für den worst-case ist überhaupt nicht vorhanden) Der Gutachter geht von einem Mindestlebensraum für eine adulte Zauneidechse von 120 m2 aus, was sich mit den Angaben von Hafner & Zimmermann (2007) deckt. Die Fläche einer CEF-Maßnahme für 9 adulte Zauneidechsen muss somit mindestens 1080 m2 groß sein. Eine aktuelle Studie (Veith I Schulte, 2013 Universität Trier) geht unter Berücksichtigung aller Altersklassen aufgeschlüsselt in Homeranges für Weibchen 270 m2, Männchen 110 m2 aus. Demzufolge wäre
Artenschutz Der Gutachter (Herr Lehmann) ist ein Kartierer mit langjähriger Erfahrung, der einen Zauneidechsenbestand gut einschätzen kann. Da vom Eingriff (Verringerung durch Schutzmaßnahmen) aber nur ca. 880 m² Lebensraum betroffen ist, kann nur eine Populationsgröße der Zauneidechse angesetzt werden, die auf dieser Fläche auch vorkommen kann. Bei Zugrundelegung von LUBW (2014), Hafner+Zimmermann (2007) (ca. 100 – 120 m² pro Tier) können somit nur 8 bis 9 Tiere auf der Fläche vorkommen, was sich mit der Einschätzung von Lehmann (2016) gut deckt. Kenntnisnahme: siehe nachfolgende Erläuterungen In LUBW (2014) S.120 werden unterschiedliche Aktionsräume für die Zauneidechse genannt. Gramentz (1996) gibt 12-45 m² an, Blab et. Al(1991) 51 – 96 m² Laufer (LUBW) geht von einer „Homerange von 120 m² bei Männchen und 110m² bei Weibchen aus. Gleichgroße Männchen dulden sich gegenseitig nicht, bei Weibchen und kleineren Männchen können sich dagegen die Homeranges überschneiden“, d.h. es können durch aus mehrere Tiere dieselbe Fläche besiedeln. Ein einfaches	

	ebenso eine wesentlich größere CEF-Maßnahmefläche als die geplanten 880 m² notwendig. Die CEF-Maßnahmefläche besteht aus 380 m² Wiese, welche noch aufgewertet werden muss, sowie aus 500 m² Ackerfläche (Mais), welche erst noch eingesät und zu einem Zauneidechsenlebensraum entwickelt werden soll. (Stand 02.12.2016) Die CEF-Maßnahmefläche soll im Februar 2017 fertiggestellt sein und bereits ab März 2017 mit den umzusiedelnden Zauneidechsen besetzt werden. Der LNV hält es für unmöglich, eine wie vom Gesetzgeber vorgeschriebene voll funktionstüchtige CEF-Maßnahmefläche für Zauneidechsen in diesem Zeitfenster herzustellen, faktisch ohne Entwicklungszeitraum für die Vegetation und sich dadurch erst nach und nach einstellender Futtertiere. Nach Rechtsauffassung des LNV sehen wir in der CEF-Maßnahme auf Grund der zu kleinen Fläche und fehlender Entwicklungszeit ein erhebliches artenschutzrechtliches Defizit.	Gegenrechnen m² x Tiere ist daher nicht ohne weiteres möglich. Daher ist es sicherer den tatsächlich beanspruchten Lebensraum als Bezugsgröße für eine CEF-Maßnahmen zu verwenden, dieser beträgt ca. 880m². Die CEF-Maßnahmenflächen für Zauneidechsen wurden bereits auf den westlich der L 75 gelegenen Teilen der Flurstücke 5539 und 5540 durchgeführt (Totholzstrukturen, Sandlagern) und so aufgewertet, dass eine Lebensraumnutzung möglich wird. Diese werden vorgezogen von derzeitigen Wiesenflächen (Fettwiese) zu Ruderalflächen und ruderalisierten Wiesenflächen umgewandelt Die für die Umsiedlung von Zauneidechsen benötigten Flächen müssen zum Zeitpunkt der Umsiedlung fertig gestellt und als Lebensraum der Eidechsen voll funktionstüchtig sein, um die ökologische Funktion der wegfallenden Flächen zu erhalten. Als Flächenbedarf für die CEF-Maßnahmen kann im vorliegenden Falle die Größe der durch das Vorhaben wegfallenden Habitatfläche (ca. 880m²) angenommen werden. Als CEF-Maßnahmen sind ca. 1.150 m² neu anzulegen, sie sind durch die Anlage von Totholzriegeln/Reisigstapel mit Sandlinsen zu optimieren. Die Flächengröße ist somit ausreichend und die Herstellung der Funktion (aufgrund vorhandener Wiesen) durchaus in diesem zeitlichen Rahmen möglich, ohne Verbotstatbestände auszulösen.
	Vor dem Abriss des Gebäudes (Retro-Club) muss dafür Sorge getragen werden, dass keine Fledermäuse zu Schaden kommen können. Die Untere Naturschutzbehörde erhält eine Kopie dieses Schreibens zur Kenntnis.	Der Anregung wird entsprochen. Vor Abbruch des Gebäudes erfolgt eine Kontrolle zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände.
RP Freiburg Abteilung Umwelt 06.12.2016	Die Stadt Rheinau (Ortenaukreis) beabsichtigt den vorgenannten Bbauungsplan zu beschleunigen. Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt, Referat 53.3 Integriertes Rheinprogramm nimmt hier federführend für die Referate 53.1 und 53.2 Gewässer 1. Ordnung, Planung	Kenntnisnahme

Landratsamt Ortenaukreis 09.12.2016	und Bau sowie Betrieb und Unterhaltung wie folgt Stellung: Zum vorliegenden Bebauungsplan haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Belange von Betrieb und Unterhaltung an Gewässern 1.0: sind nicht berührt. Die überplante Fläche liegt außerhalb des unmittelbaren Einwirkungsbereichs der bestehenden bzw. geplanten Hochwasserschutzanlagen des integrierten Rheinprogramms. Wir bitten um Beachtung der Forderungen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bzgl. Bauen im Grundwasser.	
I. Baurechtsamt Ansprechpartner/-in: H. Manz Telefonnummer: 0781 805 1221 Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften und dazugehörige Pläne) sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung vorzulegen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen. Es werden folgende Anregungen vorgebracht. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Ziffer 1: Da nur solche Vorhaben im Rahmen der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, ist dem Bauantrag der Durchführungsvertrag beizufügen. Zumindest die Inhalte, die für die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich sind. Dies sollte ergänzt werden. Ziffer 2: u.E. ist die Beschränkung auf Cocktailbar als gastronomischer Betrieb zu eng gefasst. In der Überschrift wird von „Gastronomie“ und in Ziffer 9.1 der Begründung von einem „gastronomischen Betrieb“ gesprochen. Warum sind Einzelhandelsgeschäfte, Läden und Geschäfts-	Kenntnisnahme Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss zu beschließen. Insofern kann der Anregung gefolgt werden (Vorlage im Genehmigungsverfahren). Ziff. 2: Da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan und nicht um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind die Festsetzungen entsprechend konkret und somit enger gefasst. Die Beschränkung des Einzelhandels erfolgte in Hinblick auf die raumordnerische Beurteilung. Die Ausnahmekriterien ergeben	

.... nur ausnahmsweise zulässig? Was sind die Ausnahmekriterien? Was ist der Unterschied zwischen Einzelhandelsge- schäft und Läden? Beides sind Betriebe, die ihre Produkte an einen Endverbraucher abgeben. Es stellt sich noch die Frage, ob beim Einzelhandel oder den Läden nur die Verkaufsfläche oder die gesamte Nutzfläche auf die Nutzfläche von 400 m² angerechnet werden soll. Ziffer 3: Im zeichnerischen Teil ist als Maß der baulichen Nut- zung auch die GRZ festgesetzt. Laut Ziffer 9.1 der Begrün- dung sollen auch die maximalen Vollgeschosse festgesetzt werden. Diese fehlen in Ziffer 3 und im zeichnerischen Teil. Wir empfehlen zu prüfen, ob es rechnerisch möglich ist, durch die Festsetzungen die nach § 17 BauNVO maximal zulässig- GRZ zu überschreiten. Wenn dem so ist, ist der Bebauungs- plan in Gänze unwirksam.	sich aus § 31 Abs. 1 BauGB. Da konkrete Nutzer noch nicht erkennbar sind, soll hier eine gewisse Variabilität gewahrt blei- ben. Entsprechende Regelungen zu zulässigen Nutzungen sind im Durchführungsvertrag vorgesehen. Hier wird die gesamte Nutzfläche (DIN 277) angerechnet. Ziff. 3: Im Rahmen der vorhabenbezogenen Planung werden die zu- lässigen Obergrenzen bezügl. der GFZ eingehalten, auch wenn diese bzw. die Anzahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt ist (redaktionelle Anpassung Begründungstext). Die Überschrei- tung der GRZ kann mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zum Maß von 0,9 überschritten werden (s. Planungsrechtl. Festset- zungen und Begründung). Da sich die überbaubare Grund- stücksfläche nur über einen Teil des Baugebiets erstreckt, be- steht nicht die Gefahr, dass die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die GFZ überschritten wird (GFZ rechnerisch 0,42).
Ziffer 4: Nach den derzeitigen Grundstücksverhältnissen wäre ein Bauvorhaben nur mit einer Vielzahl von Einheitsbaulasten zulässig. Für die Wasser- und Gasdurchlässigkeit ist zwingend ein Fak- tor anzugeben. Außerdem sollte von PKW-Stellplätzen ge- sprochen werden. Ansonsten würde die Festsetzung Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften widersprechen (LKW-Stellplätze wasserundurchlässig). Was ist die Grundfläche von Werbeanlagen? Ist hier evtl. die Ansichtsfläche gemeint? Bei Ziffer 5 sollte in der Überschrift noch § 23 Abs. 5 BauNVO aufgenommen werden. Ansonsten wären privilegierte Grenz- bauten nach § 6 LBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der letzte Satz der Ziffer 6 kann wohl entfallen, da sich dieser auch in Ziffer 7, erster Spiegelstrich befindet. Örtliche Bauvorschriften: Ziffer 1: Wir gehen davon aus, dass für untergeordnete Bau- teile auch eine andere Dachneigung zulässig sein soll. Dies ist	Ziff. 4: Der Anregung wird entsprochen. Es wird ein Endabflussbei- wert von maximal 0,6 vorgegeben. Redaktioneller Hinweis. Der Anregung wird entsprochen. Die Grundfläche ist die Standfläche die oberirdisch in Erschei- nung tritt. Redaktioneller Hinweis. Der Anregung wird entsprochen. Redaktioneller Hinweis. Der Anregung wird entsprochen. Redaktioneller Hinweis. Der Anregung wird entsprochen. (Ergänzung der ÖBV).

	noch zu ergänzen. Ziffer 2: siehe hierzu die Anmerkung zu Ziffer 10.2 der Begründung. Zeichnerischer Teil: Im westlichen Bereich finden sich Flächen für Pflanzgebote und Sichtfelder sowie im östlichen Bereich Flächen für Pflanzgebote welche mit orangener Farbe unterlegt sind. Dies könnte suggerieren, dass diese Flächen auch mit baulichen Anlagen (z.B. Stellplätzen) überplant werden können. Dem ist auf Grund der schriftlichen Festsetzungen jedoch nicht so. Wir legen deshalb an diese Flächen nicht orange sondern beispielsweise in grüner Farbe zu unterlegen. Begründung: Unter Ziffer 4 werden die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB geprüft. Bei einigen Flächen handle es sich um Abrundungsflächen, die lediglich geringfügig in den Außenbereich hineinragen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Urteil des BVerwG vom 04.11.2014 (4 CN 9.14). Dort wird die Auffassung vertreten, dass eine Bauleitplanung, mit der der Siedlungsbereich nach außen verschoben wird, im Rahmen des § 13 a BauGB nicht zulässig ist. Ein Verfahren nach § 13 a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße Süd“ könnte deshalb kritisch gesehen werden. Ziffer 9: Da es sich auf Grund Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 a BauGB handelt, sollte dies in der Begründung thematisiert werden. Die getroffene Wahl bzgl. der Art des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf die zulässigen Vorhaben. Ziffer 9.1 zweitletzter Absatz: Die zulässigen Nutzung müssen, nicht können, im Durchführungsvertrag konkretisiert werden (§ 13 a Abs. 3a BauGB). Ziffer 9.2: Die Anzahl der Vollgeschosse ist weder im schriftlichen noch im zeichnerischen Teil festgesetzt.	Siehe 10.2 zur Begründung. Die Anregung übersieht, dass die Anpflanzfestsetzung „unselbstständig“ ist und keine Art der Bodennutzung definiert. Von der Festsetzung einer Grünfläche wird abgesehen, da sonst die Fläche nicht mehr zur anrechenbaren Grundstücksfläche für die GRZ zur Verfügung stehen würde. Die Signatur (Pflanzgebot, Sichtfelder) ist ausreichend bestimmt in Zusammenhang mit den textl. Festsetzungen. Kenntnisnahme Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Der Anregung wird entsprochen. Aus Ziff. 9.1 ergibt sich letztlich auch die Wahl des Verfahrens, z.B. auch bezügl. der Regelung zu zulässigen Nutzungen im Durchführungsvertrag. Diese Einschränkung wäre in einem Angebotsbebauungsplan so nicht machbar. Redaktioneller Hinweis. Der Anregung wird entsprochen. Redaktioneller Hinweis. Der Text wird angepasst.
--	---	---

	Ziffer 10.1: Dass Flachdächer extensiv begrünt werden müssen, fehlt in den örtlichen Bauvorschriften. Ziffer 10.2: Die Höhenbeschränkung von Werbeanlagen an Gebäuden auf die tatsächliche Gebäudehöhe fehlt in Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften. Ziffer 12.0: Dort ist noch der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung zu ergänzen (s. Anschreiben vom 09.11.2016). II. Vermessung und Flurneuordnung Anspruchspartner/-in: H. Jäger Telefonnummer: 0781 6392410 <u>untere Vermessungsbehörde:</u> Der Bereich der Sonderfläche ist bereits unter der neuen Flurstücknummer 5497 gebildet worden. Das Restflurstück von Flurstück 1393 hat so keine Erschließung. <u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Es sind keine laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahren betroffen. Wir haben keine Bedenken und Anregungen. III. Amt für Landwirtschaft Anspruchspartner/-in: H. Friedmann Telefonnummer: 0781 805 7130 Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,72 ha. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird überwiegend vom Gebäude einer ehemaligen Disco mit angrenzenden Parkflächen eingenommen. Die südlich und östlich gelegenen Arrondierungsflächen sind Wiesen, Ackerflächen und Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „ehemaliges Lasetzky-Areal“. Ausgewiesen werden soll ein Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie. Überplant werden nach den vorliegenden Planunterlagen die FlSt.Nrn. 5497, 1393/1, 5512, 5496, sowie Teile der FlSt.Nrn. 1393, 1394 und 1395.	Redaktioneller Hinweis. Der Text wird angepasst. Es ist keine Dachbegrünung vorgesehen. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die Ergänzung der Daten erfolgt zur Ausfertigung der Unterlagen am Ende des Verfahrens. Kenntnisnahme Die Anbindung des Restgrundstücks Flst.Nr. 1393 ist weiter östl. vorhanden. Kenntnisnahme
--	---	---

	Bei den Flurstücken 5497, 1393/1, 5496 und 5512 handelt es sich um bebautes bzw. Straßengelände, während die Flurstücke 1393, 1394 und 1395 noch unbebaut sind. Die FlSt.Nrn. 1394 und 1395 werden von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet und ackerbaulich (Anbau von Körnermais) genutzt. Dies trifft auch auf das südlich angrenzende Grundstück FlSt.Nr. 1396 zu. Ebenso werden diese Flächen zum Erreichen einer ausgeglichenen Nährstoffbilanz benötigt. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen. Bei Bedarf sind dem Bewirtschafter gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen. Das Planungsgebiet wird im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Da das überplante Gebiet an ackerbauliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden kann. Der Immissionschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Zwar wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, jedoch sind als planexterne Ausgleichsmaßnahmen die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Wiese (300 m²) sowie die Bepflanzung mit Sträuchern (200 m²) vorgesehen. Die Flurstücks-Nr. ist noch offen. Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1 a Abs. 3, Satz 5 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass nach § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Land-
	Der Anregung auf Einhaltung eines Abstandsstreifens bzw. Anlegen einer Abschirmhecke wird nicht entsprochen. Bisher reicht die vorh. bauliche Nutzung, auch die östl. angrenzenden Wohngrundstücke, schon an die landwirtschaftl. genutzten Flächen heran, ohne dass Abstände oder Hecken vorhanden sind. Mit der Planung einer gewerblichen Nutzung und den Stellplätzen als Puffer ist ein ausreichender Schutz gewährleistet. Zwischen der eigentlichen Ackerfläche und der Bebauung ist ein Grünstreifen von ca. 5 m Breite vorgesehen, welcher als Wiese mit Strauchgruppen entwickelt werden soll, da hier naturschutzfachliche Aspekte im Vordergrund stehen, ist eine Düngung und Spritzung nicht vorgesehen, ebenso wenig auf der angrenzenden Fahrstraße, da von dort eine Verdriftung in den Grünstreifen nicht erwünscht ist.

	wirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist. Das Ziel ist, mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüten und Flurstrukturen, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschafts-funktionenkarte Vorrangflur Stufe I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist auf diese Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen. Wir weisen schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt auszuschließen ist. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und II zugewiesen sind. Durch die Überplanung gehen bereits landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten. Die hochwertigen Standorte im Rheintal mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der land- wirtschaftlichen Nutzung und damit der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel und nach- wachsender Rohstoffe vorzubehalten. Eine flächenhafte Extensivierung oder andere Formen der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u. a. die Auferlegung einer Bewirtschaftung unter Auflagen, ist ebenfalls als Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten. Die sinnvolle Lenkung der Kompensation liegt im Interesse der Allgemeinheit und ist letztendlich die einzige Möglichkeit der ressourcenschonenden Produktion hochwertiger Nahrungsmittel in der Region. Daher empfehlen wir, sofern Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen sind und nicht in Form einer Waldumwandlung oder einer flächensparenden Gewässerrenaturierung	Die Kompensation findet größtenteils planintern statt. Externe Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden nicht in Anspruch genommen. Der Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten.
--	---	--

	umgesetzt werden können, diese in die zahlreichen im Orts- aukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000- Gebiete zu lenken. In diesen sind Flächen mit hohem Aufwer- tungspotential in großer Anzahl vorhanden. Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/ Aus- gleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden: - Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vor- rangflur Stufe I und II - Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen - Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserun- gen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinn- voll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hoch- wertigen Flächen vorzubeugen. Eine Anerkennung als Kompensationsmaßnahme kommt nur bei vorhandenen Streuobstbeständen in Betracht, die seit vie- len Jahren ungepflegt („verwildert“) sind und die intensiver „Erstpflegemaßnahmen“ bedürfen, die über ohnehin regelmä- ßig erforderliche Erhaltungspflegemaßnahmen deutlich hin- ausgehen. Weitere Hinweise zu diesen Kompensationsmaßnahmen im Streuobstbereich sind unter www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de zu dem Thema: „Fachliche Hinweise zur Anerkennung der Pflege von Streuobstbeständen einschließlich ihres Unterwuchses als natur- schutzrechtliche Kompensationsmaßnahme“ zu finden. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die dauerhafte Pflie- ge der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten ist. IV. Straßenbauamt Ansprechpartner/-in: Herr Kohm Telefonnummer: 0781 805 9214 Das o. g. Bebauungsplangebiet grenzt im Nordwesten an die Landesstraße L 75, außerhalb der zur Erschließung der anlie- genden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt.	Kenntnisnahme
--	---	-----------------------------

	Gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1a) Straßengesetz (StrG) dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Stellplatzflächen sind in der Anbauverbotszone grundsätzlich nicht zulässig. Nach § 22 Abs. 1 S. 2 StrG kann eine Ausnahme im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg aufgrund der bestehenden Bebauung zugelassen werden, da die Durchführung der Vorschrift zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Anbauverbotszone kann in diesem Fall auf 10 Meter reduziert werden. Es darf bezüglich der direkten Abfahrt von der L 75 mit Anbindung der Parkplätze des zukünftigen Marktes kein Rückstau entstehen, der sich bis zum nahegelegenen Kreisverkehr oder in den Bypass verlagert. Als Gefahrenpunkt wird hier die Schnittstelle der Zufahrt zum Markt von der L 75 aus südlicher Richtung mit dem Radweg angesehen. Der Radverkehr soll in diesem Bereich vorfahrtsberechtigt geführt werden. Hier kann es zu Stockungen kommen, die in den Stoßzeiten einen Rückstau ergeben. Gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 StrG stimmen wir im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg der Zufahrt zum Penny Markt vom Kreisverkehr kommend aufgrund des innerörtlichen Charakters unter den Voraussetzungen zu, dass eine Reduzierung der Einfädelungsspur des Bypasses durchgeführt und eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h im Bereich der Zufahrt angeordnet wird. Über die Verkürzung der Einfädelungsspur des Bypasses entscheidet der Straßenbaulastträger; zuständige Straßenbaubehörde ist das Regierungspräsidium Freiburg. Gemäß § 18 Abs. 1 StrG in Verbindung mit § 16 StrG handelt es sich bei der Zufahrt um eine Sondernutzung. Art und Ausmaß der Einwirkung auf die Straße und die damit verbundene Einschränkung des Gemeingebrauchs sind zu überprüfen.	Das Anbauverbot von 10 m wird festgesetzt (Textl. Festsetzung und Plan). Ergebnis des Termins vom 01.03.2017 im Rathaus Freistett: Der Bypass bleibt. Die Zu- und Abfahrt zum Lebensmittelmarkt soll zukünftig ausschließlich über die Baron-Kückh-Straße erfolgen.
--	---	---

	Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Landesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Weiterhin ist eine ausreichende Sichtweite im Bereich der Ausfahrt auf die L 75 immer zu gewährleisten. Die erforderlichen Sichtdreiecke müssen freigehalten werden. Alle weiteren Einzelheiten sind über den Bauantrag abzustimmen. Darüber hinaus bestehen gegen den Bebauungsplan „Hauptstraße Süd“ in Rheinau-Freistett von unserer Seite keine weiteren Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht. V. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht Ansprechpartner/-in: Herr Fock Telefonnummer: 0781 805 9807 Das uns vorliegende Gutachten des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Köhler und Leutwein (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hauptstraße Süd“ Karlsruhe, im September 2016) ist für eine fachtechnische Stellungnahme nicht ausreichend. VI. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ansprechpartner/-in: Frau Doris Ribar Tel.-Nr. 0781 805 9674 Zu dem mit Schreiben vom 9. November 2016 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich. Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung: A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirt-
	Kenntnisnahme Die schalltechn. Untersuchung (Köhler+Leutwein) wurde nach einem Abstimmungstermin im LRA am 13.01.2017 entsprechend ergänzt. Die entsprechenden Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu führen. Kenntnisnahme

	schaftlichen Themen I. <u>Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung</u> Sachstand / fachtechnische Beurteilung Gemäß den vorgelegten Unterlagen (siehe Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften) soll das anfallende Oberflächenwasser dezentral auf den Grundstücken versickert oder in den Vorfluter eingeleitet werden. Ausreichend konkrete Angaben dazu sind dem Antrag jedoch nicht zu entnehmen. Sofern eine gezielte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser tatsächlich verbindlich festgeschrieben werden soll, sind dazu im Vorfeld konkrete Aussagen bzgl. der prinzipiellen Machbarkeit zu treffen (Versickerungseigenschaften des Bodens siehe u. a. Ziffer 6 der Hinweise, Grundwasser- stand, usw.) Eine abschließende Beurteilung der tatsächlichen Entwässerungskonzeption kann erst erfolgen, wenn das gewählte Entwässerungssystem für den betreffenden Bereich ausreichend konkret dar- gestellt wird. Bei Anschluss an das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem gehen wir davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit sowie der bauliche Zustand des öffentlichen Systems zuvor ausreichend geprüft wurde. Im Zuge der weiteren Planung sind dazu konkrete Aussagen zu treffen. Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planung die entsprechenden Maßnahmen im Sinne unseres Merkblattes „Bebauungsplan“ ausreichend berücksichtigt werden. Hinweis In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg). II. Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzun-	Zwischenzeitlich liegt ein abgestimmtes Entwässerungskonzept vor (IB Schenk, Karlsruhe). Redaktioneller Hinweis. Der Text wird ergänzt.
--	--	---

	gen/Anmerkungen erforderlich. Hinweis Im übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -, Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden. VII. Gesundheitsamt Ansprechpartner: Herr Hoffmann / Tel: 0781-805-9697 Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans waren Aussagen über mögliche Lärmbeeinträchtigung durch Gewerbelärm auf die vorhandene Wohnbebauung zu treffen. Durch die vom geplanten Einkaufsmarkt ausgehenden Geräusche, entstehen im Tageszeitraum keine Überschreitungen der Orientierungswerte oder der Immissionsrichtwerte. Da aber die Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum bei Zugrundelegung eines Anlieferungsvorganges zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr an dem unmittelbar östlich benachbarten Wohngebäude knapp überschritten werden, wird empfohlen, Anlieferungen im Nachtzeitraum im Rahmen der Betriebsgenehmigung zu untersagen. Aus lärmhygienischer Sicht schließen wir uns dem an. Somit haben wir bei Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln und Umsetzung von organisatorischen Maßnahmen keine Einwände gegen den oben genannten Bebauungsplan vorzubringen VIII. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Ansprechpartner: Michael Lehmann Tel-Nr. 0781 805 9615 Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ aufzunehmen:	Redaktioneller Hinweis. Der Text wird ergänzt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	---	---

	Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortsaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung Amt für Umweltschutz, Stellungnahme v. 16.12.2016 Keine Bedenken. Fachliche Stellungnahme: Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist rechnerisch ausgeglichen. Dem artenschutzrechtlichen Umgang beim Hausperling kann zugestimmt werden, wenn die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt und die Orte (welche Gebäude, da Gebäudebrüter und nicht Baumbrüter) für das Aufhängen der Nistkästen benannt werden. Beim artenschutzrechtliche Umgang mit der Zauneidechse ist zu begründen, warum die Populationsgröße auf 9 Individuen berechnet und nicht die Anzahl der drei kartierten Tiere mit sechs multipliziert wurde und die Ersatzhabitatgröße mit 850 m2 anstatt mit mindestens 1350 m2 vorgehalten werden soll (siehe Naturschutzinfo1/2014 LUBW, Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zauneidechsen) . Darüber hinaus ist noch darzustellen, wie die CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen zeitlich (Monat und Jahr) eingeordnet werden unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Funktion des Ersatzhabitats. Ebenso ist die genaue Vorgehensweise (Vergrämung oder Umsiedlung, Aufstellen von Reptilienzäunen, Dokumentation des Fangs nach	Redaktioneller Hinweis. Der Text wird unter Hinweise-Ziff. 8 ergänzt. Kenntnisnahme Der Gutachter (Herr Lehmann) ist ein Kartierer mit langjähriger Erfahrung, der einen Zauneidechsenbestand gut einschätzen kann. Da vom Eingriff (Verringerung durch Schutzmaßnahmen) aber nur ca. 880 m² Lebensraum betroffen ist, kann nur eine Populationsgröße der Zauneidechse angesetzt werden, die auf dieser Fläche auch vorkommen kann. Bei Zugrundelegung von LUBW (2014), Hafner+Zimmermann (2007) (ca. 100 – 120 m² pro Tier) können somit nur 8 bis 9 Tiere auf der Fläche vorkommen, was sich mit der Einschätzung von Lehmann (2016) gut deckt. In LUBW (2014) S.120 werden unterschiedliche Aktionsräume für die Zauneidechse genannt. Gramenz (1996) gibt 12-45 m² an, Blab et. Al(1991) 51 – 96 m² Laufer (LUBW) geht von einer „Homerange von 120 m² bei Männchen und 110m² bei Weibchen aus. Gleichgroße Männchen dulden sich gegenseitig nicht,
--	---	--

	Geschlecht und Alter) für die Antragstellung der Ausnahme-genehmigung zu beschreiben. Hierzu ist noch anzugeben, an welchem Tag welche Individuen (Geschlecht, adult, juvenil) erfasst wurden. Vom zuständigen Naturschutzbeauftragten wird angenommen, dass im Untersuchungsbereich auch die Mauereidechse vor allem im kiesigen Bereich der Parkplatzfläche und den Betonpflanztrögen zu erwarten gewesen wäre. Eine Überprüfung sollte dahingehend vorgenommen werden Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 9.11.2016 und die Möglichkeit, in o.g. Bebauungsplanverfahren erneut Stellung zu nehmen. Ebenso möchten wir uns für die gewährte Fristverlängerung bedanken. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein möchten wir Folgendes äußern:	bei Weibchen und kleineren Männchen können sich dagegen die Homeranges überschneiden“, d.h. es können durchaus mehrere Tiere dieselbe Fläche besiedeln. Ein einfaches Gegenrechnen m² x Tiere ist daher nicht ohne weiteres möglich. Daher ist es sicherer den tatsächlich beanspruchten Lebensraum als als Bezugsgröße für eine CEF-Maßnahmen zu verwenden, dieser beträgt ca. 880m². Die CEF-Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Weitere Arten wurden nicht festgestellt.
Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein 16.12.2016	1. Grundsätzliches - u.a. derzeitige und künftige standortbezogene Situation Mit der Planung soll dem bestehenden Lebensmitteldiscounter Penny in Freistett ein Neubau mit gleichzeitiger Erweiterung seiner Verkaufsfläche ermöglicht werden. Laut Planentwurf sollen in der neuen Immobilie weitere Einzelhandelsflächen zulässig sein. Der vorgesehene Standort grenzt unmittelbar südlich an den bisherigen Standort an. Sowohl alter wie neuer Standort liegen im mit Märktekonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Stadt (s. Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau, GMA, Mai 2015). Mit dem Planstandort würde der Lebensmittelmärkte an das südlichste Ende des ZVB rücken. Im Planentwurf selbst wird die Notwendigkeit eines neuen Standortes nicht näher begründet. Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass sich im Altstandort weitere, auch Einzelhandels-Betriebe wie die Metzgerei Glatz, unserer Kenntnis nach	Kenntnisnahme Zu 1. Der derzeitige Markt mit einer VK von ca. 600 m² ist auf Dauer nicht zukunftsfähig. Dies ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau (GMA Mai 2015). Damit wird die Verlagerung auf die südl. zur Verfügung stehende Fläche im angren-

	einzigste Metzgerei in Freistett, eine Filiale der Bäckerei Orle- mann sowie weitere einzelhandelsnahe Dienstleister befinden. Mit dem Umzug auf das neue Areal würde hier ein neuer (Teil- ?) Leerstand entstehen, der auch städtebaulich einen relevan- ten Bruch im ZVB bedeuten würde. Im Planvorentwurf wird nicht darauf eingegangen, ob und welche Möglichkeiten einer Nachnutzung bestehen und welche Zukunftschancen dann v.a. die beiden nahversorgenden Betriebe des Lebensmittel- handwerkes innehaben. Der neue Lebensmittelmarkt ist - wie den hochbaulichen Plänen zu entnehmen - wie bereits der derzeitige - weg vom zentralen Versorgungsbereich orientiert. Die ergänzenden (ggf. Einzelhandels-) Nutzungen sind wohl zur Hauptstraße hin orientiert. Der neue Markt wird mit 1.000 m² Verkaufsfläche großflächig sein. Da Rheinau keine zentralörtliche Funktion innehat, muss das Vorhaben für die Sicherung der Grundversorgung (im Einzugsbereich) geboten sein. Südlich an Freistett angren- zend liegt der Ortsteil Rheinbischofsheim. (Auch) Der Markt am neuen südlicheren Standort würde für dessen Bevölke- rung nicht in fußläufiger Entfernung liegen (für Fußgänger dürfte der Weg entlang der stark befahrenen Landesstraße L87 ohnehin nicht besonders attraktiv sein). Wie dem Stadt- entwicklungskonzept Rheinau 2030 (und der GMA- Auswirkungsanalyse) zu entnehmen ist, ist zwischen den bei- den Ortsteilen Rheinbischofsheim und Freistett auch keine weitere Wohnbebauung geplant.	zenden Bereich notwendig. Diese Fläche ist immer noch dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Die Nachnutzung des bestehenden Marktes ist derzeit noch offen. Die Stadt hat jedoch ein starkes Interesse den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten bzw. weiter zu stärken. Ein reiner Erhalt des best. Marktes ist nicht zukunftsfähig. Das Vorhaben dient der Grundversorgung (siehe Auswirkungs- analyse GMA vom 1. August 2016)
	2. Verkaufsflächen/ Dimensionierung und potenzielle Vorhabensfunktionen Mit dem Vorentwurf wurde auch eine von der GMA gefertigte Auswirkungsanalyse vom 1.8.2016 vorgelegt. Die Auswir- kungsanalyse behandelt (nur) einen Lebensmittelmarkt von 1.000 m² Verkaufsfläche. Die GMA geht in ihrem Gutachten davon aus, dass am Altstandort Anbieter aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel planungsrechtlich auszuschlie- ßen sind (s. dort S. 35). Die Verkaufsfläche soll um 300 bis 400 m² (in den Unterlagen wird von unterschiedlichen Verkaufsflächenzuwächsen aus- gegangen) erhöht werden. Laut Vorentwurf sollen am neuen Standort weitere, auch Einzelhandelsnutzungen zulässig sein; deren mögliche Verkaufsfläche ist dabei über die Festsetzung	Zu 2. Kenntnisnahme Die redaktionelle Anpassung der Unterlagen erfolgt im Verfah- ren.

	einer maximalen Nutzfläche von 400 m² indirekt gedeckt. Weiterer Lebensmitteleinzelhandel (so auch Bäcker oder Metzger) soll in den zusätzlichen Flächen ausgeschlossen sein. Der Lebensmitteldiscounter wird mit geplanten 1.000 m² Verkaufsfläche künftig "großflächig". Wie oben bereits angesprochen, sollen weitere Flächen grundsätzlich auch für Einzelhandelsnutzungen jeglichen Sortiments offen stehen. Mit der Planung wird der neue Standort als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Zudem soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Bei- des wird begrüßt, ist so doch eine abschließende konkrete Definition und Begrenzung der gewollten Nutzungen in diesem wichtigen räumlichen Bereich möglich. Der Discounter ist auch aus unserer Sicht modernisierungsbedürftig. Um mittel- bis langfristig wettbewerbsfähig bleiben zu können, bedarf es vor allem einer größeren Verkaufsfläche. Schräg gegenüber auf der anderen Straßenseite befindet sich in geringer Entfernung der einzige großflächige Vollsortimenter der Stadt Rheinau (EDEKA Aktiv-Markt mit 1.600 m² Verkaufsfläche), welcher ebenfalls im zentralen Versorgungsbe- reich liegt. Nach Modernisierung des Discounters könnten dann beide Lebensmittelmärkte auf lange Sicht entscheidende Frequenzbringer, d.h. attraktive Magnetbetriebe für den zentralen Ver- sorgungsbereich bilden und diesen stärken, bspw. indem dann ggf. weitere Entwicklungen in "zentrenbildenden" Sorti- menten des mittelfristigen Bedarfs ermöglicht würden. Hierzu bedarf es u.E. jedoch bestimmter städtebaulicher Rahmenbe- dingungen, auf die weiter unten näher eingegangen wird. Wie die GMA im städtischen Einzelhandelskonzept feststellt, ist die Zentralität der Stadt Rheinau in Bezug auf Nahrungs- und Genußmittel bereits jetzt zwar "stark überdurchschnittlich ausgeprägt" - die entsprechende Zentralitätskennziffer liegt laut GMA bei derzeit ca. 144 %. Diese Gesamtausstattung weit über die Grundversorgung hinaus ist jedoch darauf zu- rückzuführen, dass relevante Verkaufsflächen(anteile hiervon) in einer leistungsstarken, aber dezentralen Fachmarkttaglo- meration außerhalb jeglichen Siedlungszusammenhangs am grenznahen Gewerbestandort "Am Glockenloch" entstanden	Die zulässigen Nutzungen sollen im Durchführungsvertrag wei- ter konkretisiert werden.
--	---	---

	sind. Die Stadt versucht aktuell, dieser Fehlentwicklung entsprechend den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes gegen zu steuern. Die beiden Ortsteile Freistett und Rheinbischofsheim liegen innerhalb der dispers verteilten Ortsteile der Stadt Rheinau zentral. Beide Ortsteile zusammen beherbergen über die Hälfte aller Einwohner der Stadt. Dem Ortsteil Freistett selbst - mit über einem Drittel aller Einwohner - wird auch über den Regionalplan die Funktion eines "Siedlungs- und Versorgungskernes" zugewiesen (insofern vollständig nachvollziehbar ist daher hier auch der zentrale Versorgungsbereich der Stadt platziert). Eine (angemessene) Verkaufsflächenenerweiterung des Penny-Marktes könnte aus unserer Sicht grundsätzlich als "Rückholung von Kaufkraft in den Versorgungskern" angesehen werden. Zudem zeigt die GMA in der beigefügten Auswirkungenanalyse (zur Verlagerung des Penny-Marktes) auf, dass sich die hieraus ergebenden Umsatzumverteilungen auf Rheinau selbst beschränken. Auch für den Ortsteil Rheinbischofsheim wäre damit nun auch auf längere Sicht eine attraktive Grundversorgung mit Discounter und Vollsortimenter sichergestellt. Eine fußläufige Versorgung wird damit wie bisher allerdings nicht möglich. Auf der anderen Seite berücksichtigt werden könnte, dass sich in Rheinbischofsheim mit dem Wegfall eines Schleckermarktes sowie eines kleineren EDEKA-Marktes die eigene Grund- und Nahversorgung im Lebensmittelbereich auf 2 Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie einen Tankstellenshop beschränkt und diese somit - derzeit - bei weitem nicht selbst sicherstellen kann. Die GMA stellt hierzu fest, dass "aufgrund der kleinteiligen Struktur in Rheinbischofsheim und des daraus resultierenden Mangels an geeigneten Standorten, auch künftig nicht von einer Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes auszugehen sei". 3. Derzeitige Einschätzung und offene Fragen Zwei Argumente könnten aus unserer Sicht für eine höhere Verkaufsfläche sprechen: Die potenzielle Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von Rheinau sowie die Sicherstellung einer adäquaten Grundversorgung von Rheinbischofsheim (und Freistett) in "machbarer" Entfernung. Auch die wohl neu geplanten weiteren Ladenflächen könnten
--	---

Zu 3.

	dazu geeignet sein, den zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Hierzu wird angeregt, die möglichen Einheiten auf jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche über Festsetzungen zu begrenzen, um weitere Fachmärkte (v.a. solche auf qualitativ niedrigem Niveau) ausschließen zu können. Aufgrund der vorgelegten hochbaulichen Pläne wird davon ausgegangen, dass dies auf die aktuelle Planung keine einschränkende Wirkung hat. Oberste Priorität sollte aus unserer Sicht allerdings eine Erweiterung am bestehenden Standort haben. In der Begründung sollte daher u.E. zumindest nachvollziehbar dargelegt werden, dass und warum am Altstandort eine Erweiterung des Bestandmarktes auf 900 bis 1.000 m² Verkaufsfläche faktisch nicht möglich ist: • Mit einer Verlagerung des Marktes nach Süden an den äußersten "Zipfel" des zentralen Versorgungsbereiches könnte ein relevanter neuer Leerstand geschaffen werden, welcher jedoch im Verhältnis zum jetzigen südlichen Leerstand einen massiven städtebaulichen Bruch darstellen könnte. Zudem könnte es das Aus für die hierin ebenfalls befindlichen nahversorgenden Betriebe u.a. des Lebensmittelhandwerkes bedeuten. • U.E. nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann - im Zusammenhang mit den beiden benachbarten großflächigen Versorgern - die Bewertung neuer Einzelhandelsnutzungen am Altstandort als Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplanes. • U. E. ist deshalb unabdingbar, im aktuellen BPlanverfahren ausführlich zu thematisieren, was mit dem Altstandort geschehen soll, welche Baurechte bestehen und was als Nachfolgenutzungen möglich wäre und ggf. den Altstandort gleich mit zu überplanen. Eine diesbezügliche Rücksprache mit der höheren Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband wird empfohlen. Ist die Erweiterung nachgewiesenermaßen nur über eine Verlagerung möglich, muss die Frage nach einer städtebaulichen Einbindung in den ZVB gestellt werden (nur so kann u.E. die-ser von dem Vorhaben profitieren und das Argument einer potenziellen Stärkung greifen). • Auch hierzu verweisen wir auf die bereits angesprochene Problematik des Altstandortes.	Die zulässigen Nutzungen sollen im Durchführungsvertrag weiter konkretisiert werden. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, Aufteilung (Bäcker, Metzger etc.) sind Erweiterungen im notwendigen Umfang nicht durchführbar. Die Nachnutzung des bestehenden Marktes ist derzeit noch offen. Die Stadt hat jedoch ein starkes Interesse den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten bzw. weiter zu stärken. Ein reiner Erhalt des best. Marktes ist nicht zukunftsfähig. Die Auswirkungsanalyse der GMA kommt zum Ergebnis: <i>„Aufgrund der spezifischen Lage- und Immobilieneigenschaften des Altstandortes (u. a. Gebäude im rückwärtigen Bereich, ungünstiger Flächenzuschnitt) sowie des geringen Marktpotenzials für eine Neuansiedlung im Lebensmittelbereich, ist jedoch nicht von einer Wiederbelegung des Altstandortes durch einen Lebensmittelmarkt auszugehen.“</i> Eine entsprechende Abstimmung mit der Raumordnung hat bereits stattgefunden. Die städtebauliche Ausrichtung basiert auf der Voruntersuchung
--	---	--

	- Die städtebauliche Ausrichtung des Discounters soll nach Süden d.h. vom zentralen Versorgungsbereich abgewandt erfolgen. Nachvollziehbar ist, dass die Stellflächen im Süden platziert werden. Eine Wahrnehmung im Sinne der Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich würde aus unserer Sicht zumindest eine Öffnung hin zur Hauptstraße bedingen. Auch die zusätzlichen Läden, die bereits zur Hauptstraße hin orientiert sind, könnten hiervon, d.h. von den Kunden des Marktes unmittelbar profitieren, wenn dessen Ein- und -ausgang ebenfalls im Westen des Gebäudes liegt. Vorausgesetzt, die Stadt Rheinau würde weitere Maßnahmen in Richtung "mehr Aufenthaltsqualität im zentralen Versorgungsbereich" voranbringen, könnte auch nur so ein rein autokundenorientiertes Vorhaben ohne echte Verbindung zum ZVB verhindert werden. Thematisiert werden müsste u.E. weiter, wie die Stadt Rheinau verhindern will und kann, dass in Rheinbischofsheim künftig kein eigener größerer Nahversorger hinzukommen kann. Weitere Hinweise: - In allen Unterlagen sollte durchgängig von einer einheitlichen Bestandsverkaufsfläche des Discounters ausgegangen werden. - Ob ein planungsrechtlicher Ausschluss von Lebensmittelhandwerk am neuen Standort Sinn macht, hängt u.E. von der oben näher ausgeführten Problematik am Altstandort ab. Ggf. wäre es sogar empfehlenswert, dass den beiden Betrieben wenigstens im neuen Objekt eine Zukunft geboten werden könnte. Das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband Südlicher Oberrhein, der Handelsverband Südbaden sowie Herr Kaiser, Einzelhandels- und Tourismusreferent der IHK erhalten unsere Stellungnahme zur Kenntnis.	und den Vorschlägen des Büros Schreiberplan, Stuttgart und war Grundlage für die Architekturplanung und des vorliegenden B-Planentwurf (Akzentuierung des Ortseingangs, Konzept Schreiberplan, Stuttgart). Der Markt ist nun nach der Zufahrt über die Von-Kückh-Straße deutlich stärker zur Hauptstraße hin ausgerichtet ist. Die räumliche Nähe von Stellplätzen und Zugang ist hingegen unverzichtbar für die Kundenakzeptanz. Die vorgeschlagene Verlegung des Zugangs zur Hauptstraße hin kommt deshalb - auch aus Sicht des Regionalverbands nachvollziehbare Platzierung der Stellfläche auf der Südseite - nicht in Betracht. Die redaktionelle Anpassung der Unterlagen ist bereits erfolgt. Die Anregungen wurden bereits geprüft. Weder der Bäcker noch der Metzger wollen bisher in den neuen Standort.
--	---	---

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Bürger 1 16.11.2016	Nachdem ich die Lagepläne von Penny-Markt Neu gesichtet habe melde ich mich hierzu zu Wort. Ich melde im Vorhinein Bedenken an, wie die Stadionstraße von dem LKW-Verkehr als Parkplatz genutzt wird. Dieses Problem habe ich auch schon persönlich Herr Mündel vorgetragen. Da das neue Pennymarkt-Gebäude sicherlich noch mehr Interesse bzw. Anreiz für den LKW-Verkehr hat, bitte ich darum, diese Situation richtig einzuschätzen und Gegenmaßnahmen zu ergreifen, damit es nicht zu der Situation kommt wie anfangs bei den Aldi und Lidl-Märkten. Die Stadionstraße ist auch Schulweg, wenn ein LKW wie auf den Bildern zu sehen ist parkt, ist das Befahren für Radfahrer und auch das Begehen vom Fußgängerweg gefährlich, da die vorbeifahrenden PKW's auf den Fußweg ausweichen müssen. Die derzeit auf der Fahrbahn angebrachte Parksperrfläche ist für LKW nicht vor einfahren in die Stadionstraße zu erkennen, daher ist ein Verbotsschild für LKW an den zwei Einfahrten von der Hauptstraße zur Stadionstraße unerlässlich (siehe auch Skizze PDF). Dieses Parkverhalten ist bis heute mehrmals täglich der Fall. Ich bitte um Rückantwort, wie die Situation für die zukünftige bzw. neue Stadionstraße umgesetzt wird.	Kenntnisnahme Die Anregungen sind nicht Bebauungsplan relevant. Mit dem vorgesehenen Ausbau eines Vollanschlusses der Baron-Kück-Straße wäre die bisher südliche Einfahrtmöglichkeit, Parkmöglichkeit und dann Ausfahrt Richtung Norden für LKW nicht mehr gegeben (nur noch Zufahrt von Norden, „Sackgasse“ zum Parkplatz Markt).
Bürger 2 09.11.2016	Die Bürger 2 weisen darauf hin, dass durch die Stellplätze an der Ostseite zu Ihren Grundstücken hin Belästigungen (Lärm und Verunreinigung der Grundstücke) auftreten können. Sie sind der Meinung, dass den Belästigungen Abhilfe geschaffen werden könnte, in dem vom Vorhabenträger eine 2,00 m hohe geschlossene Mauer (Gabionenwand oder ähnliches) errichtet werden würde.	Kenntnisnahme Auf der östl. Grenze soll ein 2,0 m hoher Sichtschutzzaun/ oder eine Wand errichtet werden können (örtl. BV zu Einfriedungen Ziff.3). Die entsprechende Regelung ob eine Wand oder ein Zaun als Sichtschutz errichtet wird, erfolgt im Durchführungsvertrag.

Karlsruhe, den 20.04.2017

GERHARDT .stadtplaner.architekten