

## Einfacher Bebauungsplan „Salmenkopf-Glockenloch“ in Freistett

### Behandlung der im Zuge der 2. erneuten öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

#### A Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

##### 1 Regierungspräsidium Freiburg - Referat 21

Stellungnahme vom 18.01.2024	Behandlung
<p>für die erneute Beteiligung am o.g. Verfahren bedanken wir uns und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Auch gegenüber der nun vorliegenden 3. Offenlage zum o.g. BBP bestehen aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde erhebliche Bedenken. Diese sind insbesondere darin begründet, dass aus raumordnerischer Sicht der Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels in den gesamten gewerblich genutzten Bereich im nördlichen Freistett als Voraussetzung für eine raumordnerische Verträglichkeit gesehen wird. Dies wurde von Anfang an so kommuniziert. Ob diese Vorgabe eingehalten wird, geht aus den Planunterlagen jedoch nicht hervor. Insbesondere ist nicht ersichtlich, ob, wann und mit welchem Inhalt der BBP L87-West geändert wird. Aufgrund der direkten Nähe zum Plangebiet und des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestandes halten wir den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in diesem Gebiet für unbedingt erforderlich. Auf die Bedenken bzgl. der Rechtssicherheit der Fremdkörperfestsetzung verweisen wir auf die Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein. Ferner verweisen wir auf die Agglomerationsregelung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, die als Ziel der Raumordnung zu beachten ist.</p> <p>Ebenfalls unklar sind für uns Verfahrensstand und Festsetzungen bzgl. des zentrenrelevanten Einzelhandels in den Bebauungsplänen Kirchkopf und Groß-Bahnwörstel. Vor diesem Hintergrund regen wir dringend an, die immer noch offenen Fragen in einem Gespräch mit den einzelhandelsrelevanten Trägern öffentlicher Belange zu erörtern.</p>	<p>Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine generelle Regelung des Einzelhandels in den gewerblich geprägten Bereichen in Freistett, welche bislang nicht mit Bebauungsplänen überplant, und damit lediglich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen sind.</p> <p>Zur Regelung des Einzelhandels in gewerblich geprägten Bereichen, die mit Bebauungsplänen überplant sind, wird auf die Abwägungsbeschlüsse vom 02.08. sowie 20.12.2023 verwiesen:</p> <p><i>„Andere, bereits mit (qualifizierten) Bebauungsplänen überplante Bereiche werden nicht in den Geltungsbereich miteinbezogen, da diese hierdurch außer Kraft gesetzt werden würden. Bezüglich einer Einzelhandelsregelung wären diese Bebauungspläne in separaten Verfahren zu ändern. Hierfür besteht jedoch keine rechtliche Verpflichtung, da in den genannten Bebauungsplänen derzeit keine Hinweise auf eine Konzentration von Einzelhandelbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bestehen und zudem ein Erweiterungspotenzial erkennbar wäre.“</i></p> <p><i>Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass in neu aufgestellten bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen in Angrenzung zum Plangebiet der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Teilen bereits erfolgt ist, bzw. beabsichtigt wird. Die Stadt wird weitergehenden Änderungsbedarf von rechtsgültigen Bebauungsplänen außerhalb des vorliegenden Verfahrens prüfen.“</i></p>

<p>Für eine Terminabstimmung oder weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Agglomerationsregelung in Z 2.4.4.8 Regionalplan Südlicher Oberrhein steht der Planung nicht entgegen. In allen Baugebieten mit Ausnahme des Bebauungsplanes „L87-West“ sind sämtliche Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ausgeschlossen. Der Ausschluss umfasst auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter das „Handwerker- und Dienstleistungsprivileg“ fallen. Die Gefahr, dass sich mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln und raumordnerisch wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb wirken, besteht nicht.</p> <p>Im Rahmen der von der Stadt Rheinau bereits beauftragten Aktualisierung des Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 wird auf diese Frage explizit eingegangen. Dabei wird außerdem untersucht, in welcher Form Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verträglich ist. Aufbauend auf dem Ergebnis wird die Änderung des Bebauungsplanes zeitnah durchgeführt.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bewusst nur Bereiche, die bisher nicht mit Bebauungsplänen überplant sind.</li> <li>• Mit Ausnahme vom Bebauungsplan „L87-West“ ist Einzelhandel in bestehenden Bebauungsplänen im Gebiet bereits geregelt.</li> <li>• Die Regelung zu Einzelhandel im Bebauungsplan „L87-West“ erfolgt in einem separaten Verfahren auf Grundlage der Ergebnisse des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes.</li> </ul>	

## 2 Regionalverband Südlicher Oberrhein

Stellungnahme vom 19.01.2024	Behandlung
<p>Der einfache Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 41 ha und bezieht sich im Wesentlichen auf die Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet Salmenkopf-Glockenloch. Betreffend dem Umgang mit der Einzelhandelsnutzung im Bereich Glockenloch haben in den letzten Jahren mehrere Abstimmungsgespräche stattgefunden. Im letzten Abstimmungstermin am 05.03.2021 zwischen der Stadt Rheinau [Namen entfernt], dem Regierungspräsidium Freiburg [Name entfernt] und dem RVSO [Name entfernt] wurde die Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO) für die vorhandene Einzelhandelsnutzung konkretisiert. Leider wurde der Bebauungsplanentwurf nicht wie besprochen vor Verfahrensbeginn mit den Raumordnungsbehörden</p>	

abgestimmt und es hat auch leider keine Abstimmung während des Bauleitplanverfahrens stattgefunden.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen maximalen Verkaufsflächen entsprechen dem Abstimmungsergebnis. Die in der Begründung genannte „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes“ muss sich auf beide Lebensmittelmärkte beziehen, da beide Lebensmittelmärkte eine Erweiterungsmöglichkeit haben. Da wir weder in die Erstellung der Auswirkungsanalyse einbezogen wurden noch das Ergebnis kennen, können wir nicht beurteilen, ob Ziele der Raumordnung verletzt werden. Die Auswirkungsanalyse ist dem Bebauungsplan beizufügen oder in der Begründung umfangreicher darzulegen. Um die Einzelhandelsnutzung in diesem gewerblichen Bereich Freistetts rechtssicher zu steuern, ist der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans - wie am 05.03.2021 besprochen – entweder auf die gewerblich genutzten Gebiete Bebauungsplan „Kirchkopf“, Bebauungsplan „L 87 West“, Bebauungsplan „Groß-Bahnwörtel“ und Bebauungsplan „Am Viehgrund“ zu erweitern oder die genannten Bebauungspläne sind separat zu ändern.

Nach Kommentar König/Roeser/Stock zur BauNVO handelt es sich bei § 1 Abs. 10 BauNVO um eine anlagenbezogene Planung im Sinne einer Einzelfallregelung, die flächenmäßig im Verhältnis zum gesamten Baugebiet lediglich von geringer Ausdehnung ist und in seiner Umgebung als Fremdkörper wirkt. Der Sachverhalt, dass die an die Einzelhandelsagglomeration Am Glockenloch direkt anschließenden Bebauungspläne „L 87 West“, „Kirchkopf“ und „Groß-Bahnwörtel“ zentrenrelevanten Einzelhandel zulassen, widerspricht der „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Der hier festgesetzte Fremdkörper Einzelhandelsbetrieb kann nicht als Fremdkörper wirken, wenn in direkter Nachbarschaft Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Da unseres Wissens im Bebauungsplangebiet „L 87 West“ bereits ein Getränkemarkt, ein Tabakwaren-Shop und ein Kiosk errichtet wurden, muss ausgeschlossen werden, dass weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in den benachbarten Bebauungsplänen hinzukommt. Folglich muss im Sinne der Rechtssicherheit der „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO bzw. im Sinne der Rechtssicherheit des einfachen Bebauungsplans „Salmenkopf-

Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine generelle Regelung des Einzelhandels in den gewerblich geprägten Bereichen in Freistett, welche bislang nicht mit Bebauungsplänen überplant, und damit lediglich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen sind. Die vorliegende Auswirkungsanalyse dient lediglich als Nachweis für die Verträglichkeit der mittels Fremdkörperfestsetzung eingeräumten geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5950. Für den zweiten Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5950/1 liegt keine Auswirkungsanalyse vor, da eine Erweiterung derzeit noch nicht konkretisiert ist. Aufgrund der nur sehr geringen Erweiterungsmöglichkeit auf 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestehen an der Vereinbarkeit dieser Erweiterung mit den Zielen der Raumordnung keine Zweifel.

Für die Frage, ob es sich bei den im Bestand zu sichernden Anlagen um „Fremdkörper“ handelt, ist allein auf das Plangebiet abzustellen. Nach § 1 Abs. 10 Satz 3 BauNVO ist entscheidend, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt wird. Auf die bauliche Nutzung außerhalb des Plangebiets kommt es nicht an. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der erwähnten Kommentierung von Roeser.

Im Übrigen ist festzustellen, dass in den Bebauungsplänen „Kirchkopf“ und „Groß-Bahnwörtel“ zentrenrelevanter Einzelhandel (teilweise mit Ausnahme von „Werksverkäufen“ bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ausgeschlossen ist. Lediglich im Bebauungsplan „L87-West“ besteht keine Regelung zu Einzelhandel. Hier ist - wie korrekt dargelegt - vor einigen Jahren ein Getränkemarkt realisiert worden.

Es ist städtebauliche Zielsetzung, die bestehende Einzelhandelsstruktur im gewerblichen Bereich zu sichern, eine darüberhinausgehende Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten zu verhindern. Zu diesem Zweck

Glockenloch“ in den benachbarten Bebauungsplänen der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Da Bebauungspläne nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind bzw. die Ziele der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG zu beachten sind, besteht auch eine rechtliche Verpflichtung zur entsprechenden Anpassung der direkt anschließenden Bebauungspläne „L 87 West“, „Kirchkopf“ und „Groß-Bahnwörtel“. Durch die Errichtung eines Getränkemarkts, eines Tabakwaren-Shops und ein Kiosk im Bebauungsplangebiet „L 87 West“ besteht bereits ein erster Ansatz einer weiteren Einzelhandelsentwicklung. Die Abwägung des 1. Offenlage ist entsprechend anzupassen. Auch laut Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau vom 07.05.2015 ist in dieser Gewerbegebietslage „die Anpassung der Bebauungspläne i. S. eines Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente unabdingbar“.

Fazit: Aufgrund der Sicherung der Rechtssicherheit der „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO, aufgrund des Anpassungsgebots nach § 1 Abs. 4 BauGB und aufgrund des Einzelhandelskonzepts der Stadt Rheinau muss der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel in den benachbarten Bebauungsplänen ausgeschlossen werden.

räumt die Fremdkörperfestsetzung den bestehenden Lebensmittelmärkten lediglich ein begrenztes Entwicklungspotenzial unter geringer Erweiterung der Verkaufsfläche ein.

Auf die Einzelhandelsregelung im Bebauungsplan „L87-West“ wird im Rahmen der von der Stadt Rheinau beauftragten Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2015 explizit eingegangen. Dabei wird auch untersucht in welcher Form Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verträglich ist. Aufbauend auf dem Ergebnis wird die Änderung des Bebauungsplanes zeitnah durchgeführt.

### Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bewusst nur Bereiche, die bisher nicht mit Bebauungsplänen überplant sind.
- Mit Ausnahme vom Bebauungsplan „L87-West“ ist Einzelhandel in bestehenden Bebauungsplänen im Gebiet bereits geregelt.
- Die Regelung zu Einzelhandel im Bebauungsplan „L87-West“ erfolgt in einem separaten Verfahren auf Grundlage der Ergebnisse des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes.

### 3 Landratsamt Ortenaukreis

Stellungnahme vom 19.01.2024	Behandlung
<p><b>Baurechtsamt</b></p> <p>Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bauungsvorschriften, dazugehörige Pläne) auf dem Postweg zukommen zu lassen. Zusätzlich senden Sie uns die Unterlagen mit dem Bekanntmachungsnachweis und der Abwägungstabelle bitte auch elektronisch zu.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>Zeichnerischer Teil:</p> <p>Gegenüber dem letzten Entwurf wurde das Flst. Nr. 4304/31 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Für die Flst. Nrn. 4304/45 und 4304/49 soll anstatt eines GE nun ein GI festgesetzt werden. Im rechtswirksamen Bebauungsplan „Viehgrund“ (östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salmenkopf-Glockenloch“ anschließend) sind sämtliche Flächen als GE festgesetzt. Diese Änderung der Planung geht auf eine Anregung einer ansässigen Firma zurück, die im Rahmen der erneuten Offenlage vorgebracht wurde. Dort wurde unter Zugrundelegung entsprechender Rechtsprechung die Erforderlichkeit der beabsichtigten Überplanung des Flst. Nr. 4304/31 angezweifelt und vorgeschlagen, das Flst. 4304/31 im unbeplanten Innenbereich zu belassen oder dieses als GI festzusetzen. Aus der Festsetzung eines GI würden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte entstehen. Der Plangeber kommt nach nochmaliger Überprüfung zu dem Schluss, dass die Festsetzung eines GE den tatsächlichen Verhältnissen hinsichtlich der Art der Nutzung auf dem Flst. 4304/31 nicht entspricht und die geplante Fremdkörperfestsetzung den bestehenden Betrieb in einen faktischen Bestandsschutz drängen würde. Auch die Festsetzung eines GI wird im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen nicht als konfliktfrei erachtet. Als Folge der rechtlichen Prüfung soll das Flst. Nr. 4304/31 nun nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Ob die rechtliche Einschätzung des Normgebers und deren Folge (das Belassen des Flst. Nr. 4304/31 im unbeplanten Innenbereich)</p>	<p>Es ist zu unterscheiden zwischen der Herausnahme des Flurstücks 4304/31 aus dem Geltungsbereich sowie der Änderung von Gewerbegebiet (GE) in Industriegebiet (GI) auf den Flurstücken 4304/45 und 4304/49:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Herausnahme des Flurstücks 4304/31 basiert auf der Feststellung, dass der dort ansässige Betrieb typischerweise in einem GI angesiedelt wäre. Die ursprünglich dort vorgesehene Festsetzung als GE mit Fremdkörperfestsetzung resultierte aus dem ursprünglichen, inzwischen aufgehobenen Bebauungsplan von 2005. Allerdings musste erkannt werden, dass die Fremdkörperfestsetzung die eingeräumte zukünftige Entwicklung nicht ausreichend konkretisieren konnte. Aus diesem Grund bestand die Möglichkeit einer Festsetzung als GI oder die Herausnahme aus dem Geltungsbereich. Die Entscheidung zur Herausnahme aus dem Geltungsbereich beruht auf der Befürchtung, dass eine Festsetzung als GI zu Konflikten mit der nahegelegenen Wohnnutzung an der Mühlenstraße führen könnte. Da die Herausnahme aus dem Geltungsbereich und damit auch in Zukunft die Einstufung der Fläche als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB als die rechtssichere Variante angesehen wird, wurde diese Variante gewählt. Etwasige Immissionskonflikte können auf Genehmigungsebene gelöst werden. Das entspricht dem Gebot der planerischen Zurückhaltung. Im Übrigen werden damit die privaten Nutzungsinteressen der</li> </ul>

<p>korrekt war oder der mögliche Konflikt nicht doch auf planerischer Ebene hätte gelöst werden müssen, wird die Genehmigungspraxis zeigen. Hier können wir keine abschließende rechtliche Bewertung vornehmen.</p> <p><b>Begründung</b> Seite 4 oben: Dort sollte noch eine Ergänzung erfolgen, warum Flst. Nr. 4304/31 nicht überplant (also keine städtebauliche Anforderlichkeit gesehen wird diesen Bereich zu überplanen, eine Nichtüberplanung zu keinen städtebaulichen Misständen führt und für den Betrieb die planungsrechtlich bessere/ vorteilhaftere Lösung ist. Hier könnte auf die unter „zeichnerischer Teil“ erwähnten Prüfungen zurückgegriffen werden.</p>	<p>Grundstückeigentümerin Rechnung getragen. Etwaige Erneuerungs- oder Änderungsabsichten sind nicht derart konkret, dass sie in einer Fremdkörperfestsetzung rechtssicher abgebildet werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Umwandlung der Flurstücke 4304/45 und 4304/49 erfolgte ausschließlich auf Grundlage des aufgehobenen Bebauungsplanes von 2005, der für diese Flächen ein GI festsetzte. Es besteht kein kausaler Zusammenhang mit der Herausnahme des Flurstücks 4304/31.</li> </ul> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Herausnahme von Flurstück 4304/31 ergänzt.</p>
<p><b>Amt für Waldwirtschaft</b> Die Belange der Forstwirtschaft sind mit der Festlegung in den „Planungsrechtlichen Festsetzungen-Hinweisen“ auf der Seite 7 folgendermaßen erfüllt: „Gesetzliche Waldabstände gemäß § 4 Abs. 4 LBO sind bei baulichen Maßnahmen zu beachten.“</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht.</p>
<p><b>Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</b> Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht.</p>
<p><b>Amt für Umweltschutz</b> Hiermit wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Offenlage vom 29.09.2022 sowie der erneuten Offenlage vom 22.09.2023 verwiesen. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht.</p>
<p><b>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b> Der mit Schreiben vom 3. Januar 2024 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in der vorliegenden Form unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</p>	<p>Es werden keine Bedenken zur Planung vorgebracht.</p>

### I. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salmenkopf-Glockenloch“ der Gemarkung Rheinau-Freistett ist im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ und deren Fortschreibungen eine altlastverdächtige Fläche mit der Bezeichnung Altstandort „AwSV Abfüllfläche Rheinstraße 99“, Flst.-Nr. 5979/2 erhoben worden. Der Altstandort wurde im Rahmen einer Nacherhebung am 19. Dezember 2018 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatzvermerk „Anhaltspunkte – derzeit keine Exposition“ eingestuft.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern.

In Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans teilte uns das Ing. Büro für Stadtplanung und Architektur - Lars Petri, Baden-Baden mit E-Mail vom 3. Januar 2024 u. a. mit, dass die Altlastverdachtsfläche (Altstandort „AwSV Abfüllfläche Rheinstraße 99“, Flst.-Nr. 5979/2) als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt wird und dass eine weitergehende Untersuchung auf mögliche Altlasten im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich ist, da mit der vorliegenden Planung weder überbaubare noch nicht-überbaubare Grundstücksflächen definiert werden. Vor diesem Hintergrund stellt die Aufstellung des Bebauungsplans „Salmenkopf-Glockenloch“ keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung gemäß Punkt I. 2.1 unserer Stellungnahme vom 15. September 2023 mehr dar. Erkundungsmaßnahmen auf der in der Stellungnahme unter Punkt I. 1.1 genannten Altlastverdachtsfläche sind daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Eingriffen in den Untergrund, Nutzungsänderung, Umwandlung in höherwertiger Nutzung, ...) auf der o.g.

Ein Hinweis auf Neubewertung der Sachlage bei Eingriffen in die Altlastverdachtsflächen ist unter Ziffer 2.1 bereits im Bebauungsplan enthalten.

<p>Altlastverdachtsfläche das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - i. R. der Anhörung von Trägern öffentlicher Belange vorab zu hören ist.</p> <p>II. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", „Abwasserentsorgung“ und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Begründung wird hinsichtlich der Herausnahme von Flurstück 4304/31 ergänzt.</li> <li>• Die weiteren Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</li> </ul>	

#### 4 Regierungspräsidium Freiburg - Referat 53.3 - Integriertes Rheinprogramm

Stellungnahme vom 15.01.2024	Behandlung
<p>Seitens der Referate 53.2 und 53.3 des Regierungspräsidiums Freiburg bestehen zum o.g. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Auf unsere Stellungnahme vom 19.10.23 wird verwiesen.</p> <p>Zu dem Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch Folgendes zu beachten:</p> <p>Nördlich des Bebauungsplans „Salmenkopf-Glockenloch“ liegt der Rheinhochwasserdamm XV, der das Gebiet vom natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins abgrenzt. Durch das Gebiet wird auch der Abfluss des</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.</p>



Hochwasserrückhalteraums Freistett/Rheinau/Kehl abgeleitet. Der Bebauungsplan befindet sich damit im Auswirkungsbereich des Hochwasserrückhalteraums. Betriebsbedingt sind zusätzliche Grundwasseranstiege nicht auszuschließen.	
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Hinweis auf Lage des Plangebietes im Auswirkungsbereich des Hochwasserrückhalteraums wird ergänzt.</li> </ul>	

## 5 Regierungspräsidium Freiburg - Referat 54.2 - Industrie/Kommunen Schwerpunkt Kreislaufwirtschaft

<b>Stellungnahme vom 22.01.2024</b>	<b>Behandlung</b>
von Seiten des Ref. 54.2 im Regierungspräsidium Freiburg bestehen keine Bedenken mehr gegen den o.g. Bebauungsplan, nachdem das Grundstück der Remondis Industrie Service GmbH aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen wurde. Auch gibt es keine Anhaltspunkte, dass die Immissionen des Betriebs die benachbarten Grundstücke, die als GE bzw. GEe ausgewiesen werden sollen, unzulässig beeinträchtigen.	Es werden keine Bedenken zur Planung vorgebracht.
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>	

## 6 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

<b>Stellungnahme vom 18.01.2024</b>	<b>Behandlung</b>
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren ein weiteres Mal Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:  a). Unsere Anregungen, Ziffer 1., 3. sowie 4. a unserer letzten Stellungnahme von 21.9.2023 sind berücksichtigt worden. Dafür bedanken wir uns. Sie betrafen eine (nun wieder zurückgenommene) Herabstufung ehemaliger Industriegebiete (GI) sowie den genehmigungsbedürftigen Industriebetrieb	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Bedenken gegen die Planung werden nicht mehr vorgebracht.

aus dem Abfallsektor auf Flurstück 4304/31, welches aus dem Geltungsbereich des Planes wieder herausgenommen worden ist. Die genehmigten Verkaufsflächen der fünf Betriebe im Fachmarktzentrum sind nun vollständig auch in die Bebauungsvorschriften aufgenommen worden.

b). Hingegen bleibt es bei der dringenden Empfehlung unter Ziffer 2., in den GI-Bereichen Betriebsbereiche bzw. Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, nicht auszuschließen. Wo, wenn nicht in einem GI wären solche Nutzungen ansonsten platzierbar? Eine Nähe der „GI's“ zu Siedlungsbereichen ist u. E. zudem ebenfalls nicht erkennbar, die Bereiche sind u.E. ausreichend durch größere Gewerbegebiete gepuffert und getrennt. Der „Nähe zu empfindlichen Ökosystemen“ dürfte durch entsprechende Sicherheitskonzepte begegnet werden können. Im GI sind auch keine nach 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen ausgeschlossen (s. Remondis-Betriebsstätte, jetzt außerhalb des Geltungsbereiches). Da diese auch über Betriebsbereiche nach 12. BImSchV verfügen können oder sie ggf. bei Produktionsänderungen auf solche Bereiche angewiesen sein können (Bsp. Chemikalienlagerung) wäre damit ein indirekter Ausschluss genehmigungsbedürftiger Anlagen verbunden. Eine Begründung zum Ausschluss von Störfallbetrieben/ -betriebsbereichen ist den Unterlagen auch nicht entnehmbar. Ist diese Festsetzung neu? (In diesem Fall würde dies dann auch Ziffer 1 der Begründung widersprechen.) Es wird dringend angeregt, den Ausschluss zurückzunehmen (eine weitere Offenlage dürfte u. E. durch diese Änderung nicht verursacht werden).

c). Auch weiterhin wird dringend empfohlen, in den Industriegebieten vorsorglich selbstständigen Einzelhandel grundsätzlich, so auch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen. Gegen eine Zulässigkeit würde u. E. ganz besonders der damit verbundene starke Besucher-/ Kundenverkehr sprechen, der sowohl mit den betrieblichen Schwerlastverkehren kollidieren würde, als auch Nutzungskonflikte mit den klassischen Industriebetrieben wahrscheinlich machen würde. (Weitere Argumente s. Ziffer 2. der IHK-Stellungnahme von 21.9.2023.)

Bei Störfallbetrieben handelt es sich um Betriebe, in den größere Mengen gefährlicher Stoffe gehandhabt werden. Hierbei handelt es sich um Stoffe, die im Havariefall zu einer Gefährdung von Menschen führen können. Solche Betriebe werden i. A. in großem Abstand zu Wohnnutzungen angesiedelt. Vorliegend beträgt der Abstand der GI-Flächen zur Wohnnutzung lediglich bis zu 400 m. Dieser geringe Abstand rechtfertigt den Ausschluss solcher Betriebe. An diesem wird daher festgehalten.

Zum generellen Ausschluss von Einzelhandel im GI wird auf den Abwägungsbeschluss vom 20.12.2023 verwiesen:

*„Da eine Ansiedlung in vielen Fällen lediglich nicht-großflächig erfolgen könnte und der Flächenverbrauch hierfür begrenzt wäre, wird ein Ausschluss zur Sicherung der Flächen als nicht erforderlich angesehen. Im Übrigen lässt sich auf städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen im Industriegebiet ggf. mit einer Veränderungssperre reagieren. Aktuell besteht für die Steuerung des nicht-zentralen Einzelhandels in diesem Gebiet kein Anlass.“*

<p>c1) Auch aus IHK-Sicht sollte die erstellte Auswirkungsanalyse für die Fremdkörperfestsetzung der beiden Lebensmittelmärkte beigefügt werden, da damit die Verträglichkeit der geplanten Erweiterungen belegt werden kann. Zumindest sollte in der Begründung ausführlich auf die Ergebnisse der Analyse eingegangen werden.</p> <p>c2) In der Abwägung wird (s. bspw. auf S. 3 und S. 16) angegeben, dass die Stadt Rheinau weitergehenden Änderungsbedarf von rechtsgültigen Bebauungsplänen außerhalb des vorliegenden Verfahrens prüfen wird. Unserer Kenntnis nach hat es hierzu jedoch bereits ausführliche Abstimmungen und Vereinbarungen mit der höheren Raumordnungsbehörde sowie dem Regionalverband gegeben. Wir verweisen erneut auf unsere Stellungnahme von 21.9.23, Ziffer 4. c) sowie auf die aktuellen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums (von heute) und des Regionalverbandes (noch folgend), denen wir uns anschließen.</p>	<p>Die vorliegende Auswirkungsanalyse dient lediglich als Nachweis für die Verträglichkeit der mittels Fremdkörperfestsetzung eingeräumten geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5950. Für den zweiten Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5950/1 liegt keine Auswirkungsanalyse vor, da eine Erweiterung derzeit noch nicht konkretisiert ist. Aufgrund der nur sehr geringen Erweiterungsmöglichkeit auf 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestehen an der Vereinbarkeit dieser Erweiterung mit den Zielen der Raumordnung keine Zweifel.</p> <p>Es ist festzustellen, dass in den Bebauungsplänen „Kirchkopf“ und „Groß-Bahnwörtel“ zentrenrelevanter Einzelhandel (teilweise mit Ausnahme von „Werksverkäufen“ bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ausgeschlossen ist. Lediglich im Bebauungsplan „L87-West“ besteht keine Regelung zu Einzelhandel.</p> <p>Auf die Einzelhandelsregelung im Bebauungsplan „L87-West“ wird im Rahmen der von der Stadt Rheinau beauftragten Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2015 explizit eingegangen. Dabei wird auch untersucht in welcher Form Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verträglich ist. Aufbauend auf dem Ergebnis wird die Änderung des Bebauungsplanes zeitnah durchgeführt.</p>
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Am Ausschluss von Störfallbetrieben im GI wird festgehalten.</li> <li>• Der Anregung zum Ausschluss von Einzelhandel im GI wird nicht gefolgt.</li> <li>• Die Regelung zu Einzelhandel im Bebauungsplan „L87-West“ erfolgt in einem separaten Verfahren auf Grundlage der Ergebnisse des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes.</li> </ul>	

## B. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.