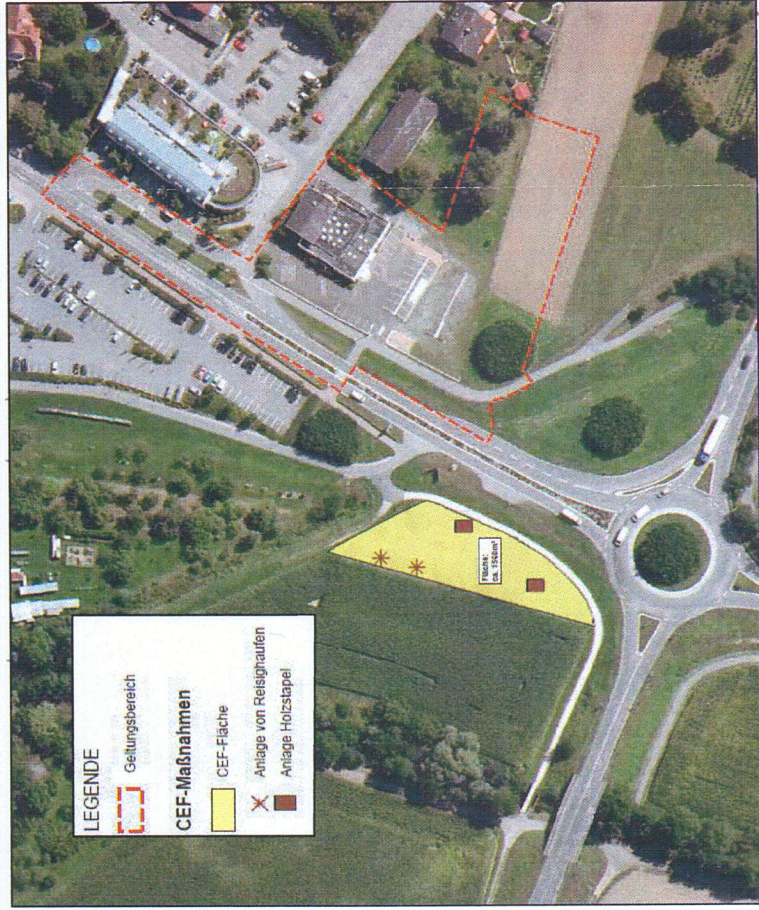




Darstellung planexterne Maßnahmenfläche CEF gem. Planungsrechtlichen Festsetzungen



Planzeichenlegende

- SO Sondergebiet "großflächiger Lebensmittelhandel und Gastronomie"
- Baugrenze
- Bereiche unterschiedlicher Höhen
- Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)
- Fläche für Pflanzgebote (Planungsrechtl. Festsetz. Ziff. 7)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur (Planungsrechtl. Festsetz. Ziff. 8)
- Baum Bestand/ Baum neu
- Fläche für Entwässerung mit Pflanzgebote (Planungsrechtl. Festsetz. Ziff. 8)
- Grenze Anbauverbot 10 m (Planungsrechtl. Festsetz. Ziff. 11)
- räumlicher Geltungsbereich
- Kataster/ Planung (nachrichtlich)
- Bestand Abbruch (nachrichtlich)

Nutzungsschemata

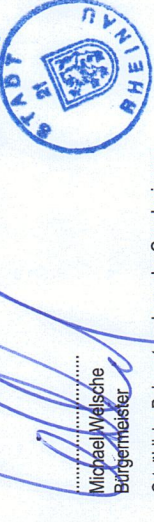
Art der baulichen Nutzung	SO	
	Sondergebiet Einzelhandel und Gastronomie	a
GRZ	abweichende Bauweise	0.8

Gebäudehöhe Nr. = GH1 bis GH4
über Bezugshöhe (BZH) = BZH 132.85 m ü. NN

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (Bekanntmachung am 28.10.2016)	gemäß § 2 (1) BauGB	am 19.10.2016
Öffentliche Auslegung (Bekanntmachung am 28.10.2016)	gemäß § 3 (1) BauGB	vom 02.11.2016 bis 18.11.2016
Einhaltung der Stellungnahmen	gemäß § 4 (1) BauGB	vom 03.11.2016 bis 08.12.2016
Öffentliche Auslegung (Bekanntmachung am 12.05.2017)	gemäß § 3 (2) BauGB	vom 22.05.2017 bis 23.06.2017
Einhaltung der Stellungnahmen	gemäß § 4 (2) BauGB	vom 16.05.2017 bis 20.06.2017
Satzungsbeschluss nach vorheriger Abwägung	gemäß § 10 (1) BauGB gemäß § 1 (7) BauGB	am 08.11.2017 am 08.11.2017
Genehmigung	gemäß § 10 (2) BauGB	am 27. Feb. 2018

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit der hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.
Stadt Rheinau, am 26. Jan. 2018



Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB

STADT RHEINAU Stadtteil Freistett Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße Süd"

M. 1: 500 i.O.
M. 1: 1000 in DIN A4
Zeichnerischer Teil
23.10.2017

GERHARDT
Stadtplaner architekten
Freie Stadtplaner und Architekten DWB SRL
Weinbrennstrasse 13, 78135 Karlsruhe

STADT RHEINAU

Stadtteil Freistett

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Hauptstraße Süd“

Fassung vom 23.10.2017

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gsa-karlsruhe.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (Bekanntmachung 28.10.2016)	gem. § 2 (1) BauGB	am	19.10.2016
Öffentliche Auslegung (Bekanntmachung 28.10.2016)	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	02.11.2016 18.11.2016
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	03.11.2016 08.12.2016
Öffentliche Auslegung (Bekanntmachung 12.05.2017)	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	22.05.2017 23.06.2017
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	16.05.2017 20.06.2017
Abwägung	gem. § 1 (7) BauGB	am	08.11.2017
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	08.11.2017
Genehmigung	gem. § 10 (2) BauGB	vom	2.7. Feb. 2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften	gem. § 10 (3) BauGB	am	1.6. März 2018

Satzung

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hauptstraße Süd"

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 08.11.2017 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 08.11.2017 rechtskräftigen Fassungen - den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hauptstraße Süd" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 23.10.2017 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 23.10.2017
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 23.10.2017
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 23.10.2017
D	Vorhaben- und Erschließungsplan	in der Fassung vom 23.10.2017

Anlagen

E	Hinweise	in der Fassung vom 23.10.2017
F	Begründung	in der Fassung vom 23.10.2017
G	Umweltbericht (gesonderte Anlage)	in der Fassung vom März 2017
H	Zusammenfassende Erklärung (am Ende des Verfahrens)	in der Fassung vom 14.11.2017

Weitere gesonderte Anlagen

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	in der Fassung vom Dezember 2015
Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	in der Fassung vom August 2015
Faunistische Bestandserfassung	in der Fassung vom August 2016
Auswirkungsanalyse GMA	in der Fassung vom 09.03.2017
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 21.03.2017

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) LBO in Verbindung mit § 17 (1) und (2) OWiG mit einer Geldbuße geahndet werden.

Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hauptstraße Süd" tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Rheinau, den 26. Jan. 2018

.....
Bürgermeister Michael Welsche



Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Stadt Rheinau, den 26. Jan. 2018

.....
Bürgermeister Michael Welsche



Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den

27. Feb. 2018



LANDRATSAMT
ORTENAUkreis
- Baurechtsbehörde -

Thomas Sch...

A Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan

Siehe separate Planzeichnung

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

jeweils in der Fassung der letzten Änderung

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

In Anwendung von § 12 (3a) i.V.m. § 9(2) BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet (SO) für Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind

- ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel- und Getränkemarkt mit dem üblichen Food und Non-Food Sortiment) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen.
- ein gastronomischer Betrieb (Cocktailbar). Der Gastraum einschl. Balkonen und Terrassenflächen darf 250 qm nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zugelassen werden können folgende Nutzungen

- Einzelhandelsgeschäfte,
- Läden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen.

Die Gesamtfläche der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen darf zusammengekommen eine Nutzfläche von 400 qm nicht überschreiten. Innerhalb der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist kein Lebensmitteleinzelhandel zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil festgesetzt durch die zulässige Gebäudehöhe GH. Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und OK Flachdachattika. Die BZH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Mit gebäudetechnischen Aufbauten (z.B. Aufzügen, Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren,

Fotovoltaik) darf die Gebäudehöhe bis 2,00 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit Aufbauten und Anlagen ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten.

Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe GH3 kann durch Geländer und/ oder Verkleidungen bis zur Höhe der festgesetzten Gebäudehöhe GH1 überschritten werden.

4 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- **Abweichende Bauweise.** Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt.
- **Durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen** darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0.9 überschritten werden, wenn und soweit die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nur durch dauerhaft wasser- und gasdurchlässige Flächen von Stellplätzen erfolgt. Es wird ein Endabflussbeiwert von maximal 0,6 vorgegeben.
- **Werbeanlagen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer max. Gesamtgrundfläche von 10 m² zulässig.

5 **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB, § 23 (5) BauNVO)**

- Stellplätze und Einkaufswagenboxen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- **Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)**

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dient dem Erhalt der Bäume auf vorhandenen Verkehrsgrünflächen sowie deren Gestaltung. Zu verwendende Baumarten sind wie der Bestand: Spitzahorn (*Acer platanoides*, schmalkronige Varinante), Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14– 16 cm. Neu zu gestaltende Verkehrsgrünflächen, insbesondere im Süden angrenzend an die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur sind als Fettwiese (Ansaat mit regionalem Wiesensaatgut ca. 100 m²) anzulegen.

7 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- Es sind grundsätzlich Pflanzen nachfolgend genannter Arten zu verwenden.
- Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Spitzahorn (*Acer platanoides*) Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm. Die Flächen für Pflanzgebote (ausgenommen Baumstandorte) sind im Norden als Hecke mit Sträuchern dicht zu bepflanzen. Dazu sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Sträucher: Liguster (*Ligustrum vulgare*) jeweils 2xv o.B. 60 -100.
- Pflanzungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt, sie sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Von den Standorten laut Planeintrag kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind Insekten schonende, staubdichte Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten in der Farbe warm-weiß) zu verwenden.
- Die Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches (ca. 500 m²), sie umfassen Teile der Flurstücke 1394, 1395.
 - Der südliche Streifen (Flurstück 1395) ist im Randbereich zur Parkierung als Strauchreihe (ca. 1 m Breite) nach Süden anschließend als Fettwiese anzulegen.
 - Der westliche Streifen ist als Fettwiese anzulegen.
- Für die Strauchreihe sind grundsätzlich Pflanzen nachfolgend genannter Arten zu verwenden. Hasel (*Coryllus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Rose (*Rosa canina*).
- Für die Fettwiese sind als Hauptarten: Glatthafer (*Arrhenathera elatius*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesen-Witwenblume (*Knautia arvensis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wiesen-Wucherblume (*Leucanthemum ircutianum*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis* ssp. *orientalis*); in einer Saatmenge von 5- 10 g / m² zu verwenden.
- Pflanzungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt, sie sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den Standorten laut Planeintrag kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden. Weitere Erläuterungen siehe Pflanzliste im Anhang.
- Als **Pflanzgebot zur Gebietsdurchgrünung und Bepflanzung des Bereiches für Versickerung M1** (ca. 240 m²) gilt, dass unversiegelte Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind (eine Anlage von Kies- oder Steingärten entspricht nicht diesen Vorgaben). Die Bepflanzung der bisher nicht überplanten unversiegelten Flächen hat als Anlage einer extensiven Wiese (Fettwiese) durch Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung zu erfolgen. Hauptarten: Glatthafer (*Arrhenathera elatius*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesen-Witwenblume (*Knautia arvensis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wiesen-Wucherblume (*Leucanthemum ircutianum*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis* ssp. *orientalis*); Saatmenge 5- 10 g / m².

9 Artenschutz**Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten:****CEF-Maßnahmen für Europäische Vogelarten**

Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im UG nachgewiesenen, bzw. nicht sicher auszuschließenden Arten im räumlichen Zusammenhang (§44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) zu erhalten, sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) auszuarbeiten und durchzuführen.

Diese umfassen für Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches:

- das Ausbringen von Nisthilfen für die höhlen- und nischenbrütenden Arten (Haussperling).
- für jeden verloren gehenden Nistplatz der höhlenbrütenden Arten sind mindestens zwei Nistkästen auf geeigneten Flächen auszubringen, d.h.: 2 x Nistkasten Sperling (z.B. SCHWEGLER Sperlingskoloniehaus 1SP [00590/8])

Voraussetzung zu diesen Maßnahmen ist, dass z.B. die neuen Nisthilfen vor Beginn der nächsten Brutsaison aufgehängt werden, um die Kontinuität des Habitatpotentials zu sichern.

CEF-Maßnahmen für Zauneidechse

Planung und Umsetzung von CEF-Maßnahmen für die zu erwartende Populationsgröße. Die umzusiedelnden Tiere der Zauneidechse werden auf die zu errichtenden CEF-Flächen (Teile der Flurstücke 5539 und 5540) verbracht. Diese werden vorgezogen von derzeitigen Wiesenflächen (Fettwiese) zu Ruderalflächen und ruderalisierten Wiesenflächen umgewandelt. Sie werden durch die:

- Anlage von 2 Totholz- und Reisighaufen und 2 geordneten Holzstapeln als Sonn- und Versteckplätze
- sowie die ergänzende Anlage von 4 Sandlinsen als Eiablageplätze(jeweils zu Reisighaufen und Holzstapel gehörend)

ergänzt.

Flächenbedarf und Fertigstellung

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. 1150 m² neu anzulegen, Totholzriegeln/Reisigstapel mit Sandlinsen zu optimieren.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmen werden dem Bebauungsplan zugeordnet.

CEF-Maßnahmen für Fledermäuse

Um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Quartiere zu vermeiden, sind die notwendige Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden zwischen November und Februar durchzuführen. Bäume und Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen sind vor dem Abriss bzw. der Fällung zu kontrollieren. Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im UG nachgewiesenen, bzw. nicht sicher auszuschließenden Arten im räumlichen Zusammenhang (§44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) zu erhalten, sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorsorglich auszuarbeiten und durchzuführen. Diese umfassen für Fledermäuse:

Im Umkreis von ca. 300 m Entfernung zur Eingriffsfläche das Ausbringen von 3 Flachkästen des Typs 1FF von Schwegler sowie 3 x 1FQ (Fassadenquartier Fledermauskästen).

Alle Maßnahmen zur Sicherung betroffener Arten werden vorgezogen ausgeführt.

10 **Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring, i. V. §4c BauGB)**

- Die Ausführungen der planinternen und externen Maßnahmen sind erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gebäude und im 2. und 3. Jahr durch Ortsbesichtigung zu überprüfen.

- Im Zuge der Anlage von CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring (Untersuchung Eidechsen und Vögel) als Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahmen sowie als Beleg für eine erfolgreiche Unterhaltung der Maßnahmen im 1., 2. und 3. Jahr nach der Ausführung durchzuführen. Dabei sind sowohl eine Kontrolle des Erfolges als auch ggf. noch weitere Maßnahmen zur Bestandssicherung notwendig. Dazu erfolgt jeweils eine Berichtserstattung an die untere Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauarbeiten wird eine „ökologische Baubegleitung“ die Ausführung der Bauarbeiten überwachen, die Ergebnisse werden der unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form mitgeteilt.

11 Anbauverbotszone entlang der Hauptstraße / L 75 (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- Hochbauten jeder Art dürfen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 10 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Stellplatzflächen sind in dieser Anbauverbotszone nicht zulässig.

Stadt Rheinau, den 26. Jan. 2018

Bürgermeister Michael Welsche



C Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der Fassung ihrer letzten Änderung

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende Vorschriften:

1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 10°. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) sind zulässig.

2 Werbeanlagen

Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Zulässig sind :

- Firmenlogos und Werbetafeln an den Gebäudeaußenwänden. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- Eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit einer max. Höhe von 7,00 m (gemessen ab OK umgebendes Gelände) und einer Werbefläche von max. 15 qm.

3 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken oder als Draht-/ Metallzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,6 m.

Entlang der östlichen Grenze ist ein Zaun oder eine Wand bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

4 Umgang mit Niederschlagswasser

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen (insb. Zink, Blei, Kupfer) und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist, soweit dies möglich und im wirtschaftlichen Aufwand vertretbar ist, dezentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Versickerungsanlagen sind nach dem Stand der Technik zu dimensionieren und herzustellen. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

Fahrgassen, LKW-Fahrflächen und LKW-Stellplätze sowie sonstige Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen ist in den öffentlichen Abwasserkanal abzuleiten.

Grundwasserberührende Bauteile dürfen keine Stoffe enthalten, von denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers ausgehen kann.

5 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

Stadt Rheinau, den 26. Jan. 2018

Bürgermeister Michael Welsche



Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den

27. Feb. 2018



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Thomas Schu



D Vorhaben- und Erschließungsplan

**Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB)
und städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)**

zwischen

Stadt Rheinau

Rheinstraße 46, 77866 Rheinau

vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Welsche
handelnd aufgrund der Ermächtigung durch den Beschluss

des Gemeinderats vom 20.09.2017

– im Folgenden: Stadt –

und

REWE Märkte 14 GmbH

Domstraße 20, 50668 Köln

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Martin Obermann und die
Handlungsbevollmächtigte Frau Anne Weller

– im Folgenden: Vorhabenträger –

Vorbemerkung

Die Vertragsparteien wollen eine Nachfolgenutzung auf dem Areal einer ehemaligen Diskothek am südlichen Ortseingang von Rheinau-Freistett realisieren. Konkret soll dort insbesondere ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Penny-Markt) angesiedelt werden; es handelt sich dabei um die Umsiedlung und damit einhergehende Vergrößerung eines in Rheinau-Freistett bereits seit langem ansässigen Betriebs, der am aktuellen Standort aufgrund beengter räumlicher Verhältnisse keine Zukunftsperspektive mehr hat. Mit dem großflächigen Lebensmittelmarkt soll der zentrale Versorgungsbereich von Rheinau-Freistett gestärkt und die verbrauchernahe Versorgung in den Ortsteilen Freistett und Rheinbischoffsheim gesichert werden. Zudem wird mit dem Vorhaben das von der Stadt Rheinau im Jahre 2015 beschlossene Einzelhandelskonzept umgesetzt und die nach dem Brand in der ehemaligen Diskothek unschöne Situation am südlichen Ortseingang beseitigt. Deshalb begrüßt es die Stadt ausdrücklich, dass der Vorhabenträger die in diesem Vertrag behandelte Investitionsmaßnahme in Rheinau-Freistett vornehmen will.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

I.
Allgemeines

§ 1
Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist der Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines neuen Gebäudes für einen Einzelhandelsbetrieb, einen gastronomischen Betrieb und eine Apotheke wie im Lageplan (Anlage 1) dargestellt, die Erschließung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) sowie die Durchführung naturschutzrechtlicher Maßnahmen, sämtlich durch den Vorhabenträger.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße Süd“ – Entwurf vom 19.09.2017 – (Anlage 3) liegenden Grundstücke, die Grundstücke, auf denen Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe dieses Vertrags durchgeführt werden, sowie jene Grundstücke, auf denen der Vorhabenträger naturschutzrechtliche Maßnahmen durchführt. Das gesamte Vertragsgebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan (Anlage 4).

§ 2
Bestandteile des Vertrags

1. Bestandteile des Vertrags sind:
 - a. Lageplan des Einzelhandelsvorhabens im Maßstab 1 : 500 vom 03.07.2017 (Anlage 1),
 - b. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße Süd“ vom 19.09.2017 (Bebauungsvorschriften und zeichnerischer Teil) nebst Entwurf der Begründung vom 19.09.2017 mit Umweltbericht und Grünordnungsplan vom März 2017 (Anlage 2),
 - c. Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), bestehend aus
 - Lageplan Nr. 4.00 im Maßstab 1 : 200 vom 06.06.2017 (Anlage 3a)
 - Grundriss Erdgeschoss Nr. 4.01 im Maßstab 1 : 100 vom 06.06.2017 (Anlage 3b)
 - Grundriss Zwischengeschoss Nr. 4.02 im Maßstab 1 : 100 vom 06.06.2017 (Anlage 3c),

-
- Grundriss Obergeschoss Nr. 4.03 im Maßstab 1 : 100 vom 06.06.2017 (Anlage 3d),
 - Ansichten Nr. 4.04 im Maßstab 1 : 100 vom 06.06.2017 (Anlage 3e),
 - Schnitte Nr. 4.05 im Maßstab 1 : 100 vom 06.06.2017 (Anlage 3f).
- d. Übersichtsplan vom 19.09.2017 (Anlage 4),
- e. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung „Errichtung eines Penny-Marktes (Hauptstraße 1)“ in Rheinau-Freistett von Jochen Lehmann, Bühlertal, vom August 2015 (Anlage 5),
- f. Faunistische Bestandserfassungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Planvorhaben „Errichtung eines Penny-Marktes (Hauptstraße 1)“ in Rheinau-Freistett von Jochen Lehmann, Bühlertal, vom August 2016 (Anlage 6),
- g. Allgemeine Prüfung des Einzelfalls nach UVPG (Anlage 1 Ziff. 18.6) des Büros agIR angewandte geographie und landschaftsplanung, Rastatt, vom Dezember 2015 (Anlage 7),
- h. Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Rheinau der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 09.03.2017 (Anlage 8),
- i. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hauptstraße Süd“ – Erläuterungsbericht – des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe, vom 21.03.2017 (Anlage 9),
- j. Verkehrstechnischer Vorentwurf – Lageplan Schleppkurve Transporter – im Maßstab 1 : 500 des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe, vom April 2017 (Anlage 10),
- k. Ausbaupläne für die Herstellung der neuen Zu- und Abfahrt einschließlich aller Bestandteile (Fahrbahn, Grünflächen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen usw.) (Anlage 11),
- l. Ausbaupläne für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse für das Vorhaben (Anlage 12).
2. Die Ausbaupläne für die Herstellung der neuen Zu- und Abfahrt einschließlich aller Bestandteile (Fahrbahn, Grünflächen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen usw.) (Anlage 11) sowie die Ausbaupläne für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse für das Vorhaben (Anlage 12) bedürfen, soweit sie diesem Vertrag bei Unterzeichnung nicht beigelegt sind, der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird diese Zustimmung nicht unbillig verweigern.

II. Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

1. Das Vorhaben umfasst den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines neuen Gebäudes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, einen gastronomischen Betrieb und eine Apotheke gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Weiter umfasst das Vorhaben die Freiflächengestaltung sowie die Errichtung der neuen Betriebszufahrten gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
2. Andere nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dessen Geltungsbereich zulässige Nutzungen können durch Änderung dieses Vertrages zugelassen werden.
3. Folgende Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3) sind hinsichtlich des zu errichtenden gewerblichen Gebäudes verbindlich:
 - a. Grundfläche gemäß Eintrag
 - b. Gebäudehöhen gemäß Eintrag
 - c. Grundflächenzahl gemäß Eintrag
 - d. Nutzungsart:
 - Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-, Getränkemarkt) mit maximaler Verkaufsfläche von 1.000 qm sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen.
 - Gastronomischer Betrieb (Cocktailbar), wobei der Gastraum einschließlich Balkonen und Terrassenflächen eine Fläche von 250 qm nicht überschreiten darf.
 - Apotheke mit max. 400 qm Verkaufs- und Nebenfläche
4. Folgende Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sind hinsichtlich der Freiflächengestaltung und der Errichtung der neuen Betriebszufahrten verbindlich:
 - a. Betriebszufahrt und -abfahrt nach Eintrag im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- b. Befestigung und Gestaltung der Freiflächen als Lagerflächen, interne Fahrwege, Stellplätze oder Grünflächen unter Berücksichtigung von Ziff. 6 und 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Ziff. 4 der örtlichen Bauvorschriften
- c. Pflanzgebote nach Eintrag im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Berücksichtigung von Ziff. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen

§ 4

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags. Er versichert, dass er finanziell dazu in der Lage und zivilrechtlich zur Bebauung der Grundstücksflächen berechtigt ist.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 24 Monate nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für den Abbruch des bestehenden und die Errichtung des neuen Gebäudes einzureichen. Er verpflichtet sich weiter, spätestens 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Ausführung des Vorhabens zu beginnen und dieses innerhalb von höchstens 60 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen (Gesamtzeit 108 Monate); Zeiten einer Außervollzugsetzung der erteilten Baugenehmigung bleiben bei der Bestimmung dieser Fristen außer Betracht.

III.

Erschließung

§ 5

Beschreibung der Erschließung

1. Die Erschließung umfasst die Herstellung einer neuen Zufahrt und Abfahrt über die Einmündung der Baron-Kückh-Straße, die Herstellung des Geh-/Radwegs entlang der Hauptstraße/Landesstraße L75 sowie die Verlegung von Versorgungsleitungen gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3).

-
2. Folgende Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 2) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3) sind hinsichtlich der Erschließung verbindlich:
- a. Zufahrt von der Hauptstraße über die Einmündung der Baron-Kückh-Straße
 - Ausbaubreite auf der gesamten Länge innerhalb des Vertragsgebiets einschließlich Abbiegespur auf der Hauptstraße (von Norden kommend)
 - Trassierung und Gradienten
 - Zugänge zu Querungshilfe über die Hauptstraße
 - Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen unter Berücksichtigung von Ziff. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - Pflanzgebote nach Eintrag im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und gemäß Ziff. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - b. Geh-/Radweg
 - Ausbaubreite auf der gesamten Länge innerhalb des Vertragsgebiets
 - Trassierung und Gradienten
 - c. Verlegung und Neuerrichtung von Leitungen
 - Mischwasserkanäle (mit Rohrdurchmesser und Gefälle) einschließlich Schächte und Straßeneinläufe sowie Anschluss an den Hauptsammler
 - Nieder- und Mittelspannungskabel
 - Signal- und TK-Kabel
 - Gasdruckleitungen
 - Straßenbeleuchtungskabel
 - Wasserleitungen
 - Regenwasserkanal

§ 6

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der in § 5 beschriebenen Erschließung im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags. Er versichert, dass er finanziell dazu in der Lage und zivilrechtlich zur Bebauung der Grundstücksflächen berechtigt ist.

2. Zum Leistungsumfang gehören

- die Freilegung der Fläche im Bereich der zu ertüchtigenden Einmündung von der Hauptstraße in die Baron-Kückh-Straße,
- die Herstellung der neuen Zu- und Abfahrt einschließlich aller Bestandteile (Fahrbahn, Grünflächen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen usw.) gemäß den als Anlage 11 beiliegenden Ausbauplänen,
- die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse für das Vorhaben. Sofern noch nicht vorhanden, erhält jedes Grundstück mindestens eine Anschlussleitung, die zumindest bis einen Meter tief in jedes Baugrundstück auszuführen ist. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den als Anlage 12 beiliegenden Ausbauplänen;
- die Herstellung des Geh-/Radwegs,
- die Herstellung einer neuen Straßenbeschilderung in Abstimmung mit der Stadt,
- die Verlegung sonstiger Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Breitbandkabel etc.) sowie des Regenwasserkanals,
- sämtliche für Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung und Objektbetreuung der Erschließungsmaßnahmen erforderliche Ingenieurleistungen.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 9 Monate nach Vorlage der bestandskräftigen Baugenehmigung für das Vorhaben mit der Erschließung nach § 5 zu beginnen und diese innerhalb von höchstens 12 Monaten nach Baubeginn abzuschließen (Gesamtzeit von 21 Monaten), spätestens jedoch bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens nach § 3.

§ 7

Ingenieurleistungen

1. Mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung der Erschließungsmaßnahmen beauftragt der Vorhabenträger auf seine Rechnung einen leistungsfähigen Ingenieur, der die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Maßnahme bietet. Die Stadt ist bereits jetzt damit einverstanden, dass der Vorhabenträger beabsichtigt, mit den vorgenannten Tätigkeiten das Büro Köhler & Leutwein, Karlsruhe, zu beauftragen, da

dieses Büro bereits aktuell hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Vorhabens tätig ist.

2. Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen, soweit sie nicht schon Bestandteil dieses Vertrags sind, der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird ihre Zustimmung nicht unbillig verweigern.

§ 8

Baubeginn

Der Beginn der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird ihre Zustimmung nicht unbillig verweigern. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Stadt spätestens 2 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen. Ab Zustimmungserteilung gestattet die Stadt dem Vorhabenträger, die für die Herstellung der Erschließungsanlagen notwendigen Flächen (vgl. Anlage 4) zu diesem Zweck in Besitz zu nehmen, soweit diese Flächen im Eigentum oder im Besitz der Stadt stehen.

§ 9

Baudurchführung

1. Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass alle Versorgungseinrichtungen so rechtzeitig in die Verkehrsfläche der Zu- und Abfahrt eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Gleiches gilt für die Herstellung der Haus- und Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
2. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.
3. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

4. Sperrungen, Verkehrsumleitungen etc. der Hauptstraße bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der Stadt und sind auf ein unvermeidliches Minimum zu reduzieren. Weisungen der Straßenverkehrsbehörde ist Folge zu leisten.

§ 10

Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
2. Der Vorhabenträger hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 8) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen.
3. Bis zur Abnahme durch die Stadt trägt der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

§ 11

Abnahme

1. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 5 Nr. 2 sind diese von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfrist.

Die Niederschrift ist von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnen und für beide Vertragspartner bindend. Die Stadt kann einer gesonderten Abnahme einzelner Erschließungsanlagen nach § 5 Nr. 2 zustimmen.

2. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 3 Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.
3. Die Anlagen zur Wasserversorgung und die Entwässerungseinrichtungen sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Vertragsgebiet und ggf. vor der Abnahme nach Nr. 1 abzunehmen. Die Stadt kann jedoch einer gesonderten Abnahme schon früher fertig gestellter Teile zustimmen.
4. Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
5. Die Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
6. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 5 Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an.
7. Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in von der Stadt gesetzter angemessener Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.
8. Nach Abnahme aller Erschließungsanlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft i.H.v. 5 % der Baukosten vorzulegen; alternativ kann die Sicherheitsleistung auch in Form eines entsprechen-

den Garantieversprechens des Vorhabenträgers zugunsten der Stadt erfolgen. Nach Eingang der Sicherheit (Bürgschaft oder Garantieverprechen) bei der Stadt wird die verbliebene Sicherheit nach § 19 freigegeben.

9. Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen soweit etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche auf Verlangen unterstützen und die entsprechenden Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 12

Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung; Einziehung

1. Mit der jeweiligen Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
2. Nach der Abnahme der neu hergestellten Zu- und Abfahrt sowie des Geh- und Radwegs gibt die Stadt diese endgültig für den Verkehr frei und bewirkt die Widmung nach § 5 Abs. 6 StrG. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Abnahme zu.
3. Der Vorhabenträger ist damit einverstanden, dass die Stadt die von ihm hergestellten Wasserversorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigungsanlagen entsprechend den örtlichen Satzungen (d.h. ohne Hausanschlüsse) zum Bestandteil der jeweiligen öffentlichen Einrichtung erklärt.

§ 13

Eigentumsübergang an Mobilien

Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den Bestandteilen der Erschließungsanlagen mit Ausnahme der privaten Teile der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse nach § 6 Nr. 2 (Anlage 12 zu diesem Vertrag) auf die Stadt über, sofern es für den Eigentumsübergang nicht einer Auflassung und Grundbucheintragung bedarf.

§ 14

Ausführungs- und Bestandsunterlagen

Der Vorhabenträger hat der Stadt spätestens 9 Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen

1. in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieur sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne,
2. Bestandspläne für die Wasserversorgungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen,
3. Nachweise über die Schadensfreiheit der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen

zu übergeben. Die Bestandspläne sind für das bei der Stadt vorhandene geographische Informationssystem aufzuarbeiten und sowohl in Papierform wie auch digital zur Verfügung zu stellen. Die Unterlagen und Pläne (sowohl in Papierform wie auch in digitaler Form) werden Eigentum der Stadt.

§ 15

Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz, Monitoring

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die grünordnerischen Maßnahmen nach Ziff. 6 bis 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch insoweit durchzuführen, als diese auf Flächen innerhalb des Vertragsgebiets aber außerhalb der im Eigentum oder in der Pacht des Vorhabenträgers stehenden Flächen durchzuführen sind.
2. Weiter verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands betroffener Arten gemäß Ziff. 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung des Umweltberichts nebst Grünordnungsplan vom März 2017 (Anlage 2), der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung vom August 2015 (Anlage 5) und der Faunistischen Bestandserfassungen nebst Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom August 2016 (Anlage 6) durchzuführen.

3. Weiter verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring) im Sinne von § 4a BauGB unter Berücksichtigung von Ziff. 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie unter Berücksichtigung des Umweltberichts nebst Grünordnungsplan vom März 2017 (Anlage 2), der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung vom August 2015 (Anlage 5) und der Faunistischen Bestandserfassungen nebst Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom August 2016 (Anlage 6) durchzuführen.
4. Die Stadt gestattet dem Vorhabenträger, die Maßnahmen nach Abs. 2 und 3 auf den hierzu geeigneten städtischen Grundstücken Flst.Nrn. 5539 und 5540, Gewinn Galgenbünd, vorzunehmen. Der Vorhabenträger entschädigt die Stadt für die damit einhergehenden Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Flächen durch Zahlung eines Betrags in Höhe von pauschal 31.940,00 €, zahlbar auf das Konto der Stadt (IBAN: DE17 6629 1400 0008 2070 03; BIC: GENODE61BHL), und zwar innerhalb eines Monats nach Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung für das Vorhaben (§ 3).

25 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße Süd“ hat der Vorhabenträger auf eigene Kosten alle zur Vornahme der Maßnahmen nach Abs. 2 und 3 auf den Grundstücken Flst.Nrn. 5539 und 5540 errichteten Anlagen und Maßnahmen vollständig zu beseitigen.

Damit die Maßnahmen nach Abs. 2 und 3 dauerhaft geeignet und wirksam bleiben und Dritte die Stadt nicht wegen von den Grundstücken ausgehender Einwirkungen auf Beseitigung, Unterlassung oder Schadensersatz in Anspruch nehmen können, verpflichtet sich der Vorhabenträger außerdem, die Grundstücke Flst.Nrn. 5539 und 5540, Gewinn Galgenbünd, für die Dauer von 25 Jahren ab Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße Süd“ auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu bewirtschaften und die vorhandenen Bäume und Gehölze unter Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse zu pflegen, zu unterhalten sowie für den Fall des Abgangs durch gleichwertige Bäume bzw. Gehölze zu ersetzen.

IV. Weitere Regelungen

§ 16 Kooperation

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Durchführung des Vorhabens inhaltlich und zeitlich mit der Stadt sowie mit den betroffenen Versorgungsträgern zu koordinieren, um eine einheitliche Qualität und ein einheitlich gutes Erscheinungsbild zu erzielen. Stadt und Vorhabenträger wirken vertrauensvoll zusammen und informieren sich über den jeweiligen Stand ihrer Planungen.

Die Stadt wird den Vorhabenträger bei der Durchführung der Erschließungsarbeiten unterstützen, ihm die für die Durchführung notwendigen, bei ihr vorhandenen Informationen unverzüglich zur Verfügung stellen und nach Kräften dazu beitragen, dass die Erschließungsarbeiten so rasch wie möglich abgeschlossen werden.

§ 17 Beiträge

1. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Stadt für die Herstellung von Straßen und Wegen im Vertragsgebiet keine Erschließungsbeiträge gegenüber dem Vorhabenträger geltend machen kann.
2. Die Vertragspartner sind sich weiter einig, dass die vorhabenbedingte Verlegung der bestehenden Wasserversorgungsleitung einschließlich der Herstellung eines neuen Grundstücksanschlusses sowie die vorhabenbedingte Herstellung neuer Abwasserbeseitigungsanlagen einschließlich Schächten und Straßeneinläufen durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Vertragsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Stadt unberührt lässt.
3. Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass infolge der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstmals ermöglichten bzw. erweiterten baulichen Nutzbarkeit der Vorhabengrundstücke Anschlussbeiträge nach der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Stadt entstehen.

V.

Schlussbestimmungen

§ 18

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht keine Verpflichtung für die Stadt zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße Süd“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte.

§ 19

Sicherheit

1. Der Vorhabenträger leistet zur Sicherung seiner Verpflichtungen aus Abschnitt III. dieses Vertrags (§§ 5 bis 15) eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts oder einer deutschen Sparkasse in Höhe der voraussichtlichen Kosten dieser Maßnahmen, die von dem Büro Köhler & Leutwein, Karlsruhe, zu ermitteln sind. Der Bürge hat in der Bürgschaft auf die Rechte nach den §§ 768, 770, 771 BGB und das Recht zur Befreiung durch Hinterlegung zu verzichten. Die Bürgschaft ist der Stadt innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit dieses Vertrags zu übergeben. Die Bürgschaftssumme wird entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 10 % reduziert, bis zur Vorlage der Gewährleistungssicherheit (§ 11 Abs. 8) erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 95 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.
2. Die Sicherheitsleistung nach Abs. 1 kann auch in Form eines entsprechenden Garantieversprechens des Vorhabenträgers zugunsten der Stadt erfolgen.

§ 20

Rücktrittsrecht

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag durch Rücktrittserklärung, die zu ihrer Wirksamkeit der Schriftlichkeit (§ 126 BGB unter Ausschluss der elektronischen Form) bedarf (die „Rücktrittserklärung“), gegenüber der Stadt zurückzutreten, wenn
 - a. der Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger über den Kauf von Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 1394/103, 1395/102, 5512/102 und 5496 bis zum 30.11.2017 nicht notariell beurkundet und vorhabenträgerseits nachgenehmigt wurde oder
 - b. bis zum 31.05.2018 keine vollziehbare Baugenehmigung für das Vorhaben (§ 3) erteilt wurde.

Treten die vorstehenden Voraussetzungen ein, kann der Vorhabenträger den Rücktritt gegenüber der Stadt im Falle von Satz 1 Buchst. a. bis zum Ablauf des 31.12.2017 bzw. im Falle von Satz 1 Buchst. b. bis zum Ablauf des 30.06.2018 erklären (die „Rücktrittsfrist“).

Für die Rechtzeitigkeit der Rücktrittserklärung ist deren formgerechter Zugang bei der Stadt maßgeblich.

2. Das Rücktrittsrecht erlischt ohne weiteres mit Ablauf der Rücktrittsfrist, stets vorausgesetzt, dass es bis dahin nicht wirksam ausgeübt wurde. Das Rücktrittsrecht geht auf einen Gesamtrechtsnachfolger des Vorhabenträgers über, ist ansonsten aber ohne Zustimmung der Stadt nicht übertragbar.
3. Der Rücktritt vollzieht sich nach Maßgabe von §§ 346 ff. BGB in deren heute gültiger Fassung (statische Verweisung). Ergänzend gilt im Falle der wirksamen Erklärung des Rücktritts, dass etwaige Ansprüche, insbesondere solche auf Schadensersatz, wechselseitig ausgeschlossen werden, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
4. Etwaige gesetzliche Rücktrittsrechte bleiben durch § 20 unberührt.

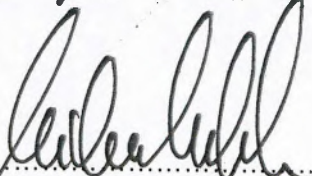
§ 21

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine weiter gehende Form von Gesetzes wegen erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Vertragsparteien bestätigen wechselseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind und in sachlichem Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen. Sollte dennoch der Vertrag gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB verstoßen, soll dies nicht zur Unwirksamkeit des Vertrags führen. Vielmehr verpflichten sich die Parteien, Regelungen zu vereinbaren, die den Anforderungen der Angemessenheit entsprechen.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, seine in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen auf seine Rechtsnachfolger zu übertragen und diese zu verpflichten, diese Pflichten und Bindungen an seine Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
5. Dieser Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße Süd“ öffentlich bekanntgemacht wird oder wenn für das Vorhaben des Vorhabenträgers eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt ist.

Rheinau, den

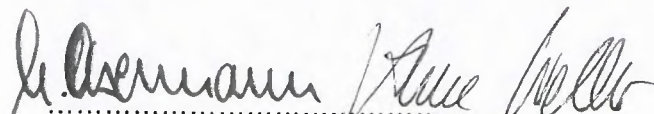
12.10.2017



Bürgermeister Michael Welsche
für die Stadt Rheinau

Köln, den

09.10.2017



Martin Obermann

Anne Weller

für den Vorhabenträger

E Hinweise

1 Pflanzlisten

Ort/ Art / Saatgut- mischung	Qualität	Anzahl Fläche	Ort/ Maßnahme	Bemerkungen
Bäume im Gel- tungsbereich				
Spitzahorn (<i>Acer plat- anoides</i>)	3xv, m.B. 14 – 16 cm Hoch- stamm	11 St.	Verkehrsgrün, im Gel- tungsbereich	Baumgrube 2 x 2 x 1,5 m + 50% Baumsubstrat
Hecke im Gel- tungsbereich ca. 110 lfm				
Liguster (<i>Ligustrum vul- gare</i>)	2 xv 60-100 cm o.B.	330 St.	Im Gel- tungsbereich	50 lfm Teile der Nordseite Fl-St. 1393, 60 lfm Südseite Fl-St. 1395 – 3 St. pro lfm
Wiesen- ansaaten				
Fettwiese	Einsaat mit autochtho- ner Saat- gutmi- schung 5 g / m ²	655 m ²	Im Gel- tungsbereich	Flurst. 1393, 1394, 1395

2 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3 Altlasten

Bei Altlastenverdacht im Rahmen von Baugrunduntersuchungen und Baumaßnahmen ist die zuständige Stelle des Landratsamtes – Umweltamt - zu informieren.

Konkrete Altlastenverdachtsbereiche sind auf der Liegenschaft im Zuge einer durch die Krauss & Partner GmbH im November 2014 erstellten „Historischen Recherche“ nicht festgestellt worden.

4 Schutz des Oberbodens

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

5 Geologie/ Geotechnik

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.

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 Bodenkennwerten, 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.

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.

Auf das Geotop-Kataster wird verwiesen. Diese kann im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Anhand der vorliegenden Baugrunduntersuchung durch die Krauss & Partner GmbH im November 2014 ist für erdstatische Berechnungen (Auftrieb usw.) der Bemessungswasserstand auf

einer Höhenkote von etwa -3,80 m unter OK-Gelände anzusetzen. Die bautechnischen Aussagen beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes bekannten Planungsstand und auf die Ergebnisse der Aufschlussbohrungen.

6 Versickerungsfähigkeit von nicht kontaminiertem Niederschlagswasser

Nach den Baugrunderkundungen (Krauss & Partner GmbH im November 2014) lagern im Baugebiet unter humosen Mutterbodenschichten und aufgefüllten Kies-Sand-Gemischen örtlich schwach tonige Schluffe (Lehme) über Sanden und Kiesen im liegenden. Entsprechend den Belangen der ATV-DVWK- A 138 sind für eine wirksame Versickerung des Niederschlagswassers k_f -Werte in der Spanne von $5 \cdot 10^{-3}$ bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s erforderlich. Für die humifizierte Mutterbodenschichten/Auffüllungen kann aufgrund organischen Beimengungen nur eine Versickerungsrate $k_f < 10^{-6}$ m/s angegeben werden. Sie sind zur Regenwasserversickerung nach der ATV-DVWK- A 138 nicht geeignet.

Für die im Baugebiet anstehenden Schluffe (Lehme) kann aufgrund der Tonanteile ohne nähere Untersuchungen eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f < 10^{-7}$ m/s angegeben werden. Genauere Aussagen sind nur über bodenmechanische Laborersuche (kombinierte Sieb-/ Schlammanalysen usw.) möglich. Die Lehme fungieren am Standort als Aquiclude, d.h. diese Schichten können zwar größere Wassermengen speichern, aber nicht durchlassen. Somit sind sie gemäß DIN 18130 als gering bzw. sehr gering wasserdurchlässig zu bezeichnen und zur Versickerung von Niederschlagswasser **nicht geeignet**.

Den schwach schluffigen bis schluffigen Sanden/Kiesen (ohne bindige Lagen!) kann ohne nähere Untersuchung eine Durchlässigkeit von $k_f 10^{-3} - 10^{-5}$ m/s zugeordnet werden. Die Sande/Kiese sind wasserdurchlässig und als versickerungsfähig einzustufen.

Nach der ATV-DVWK- A 138 müssen ein Abstand von 10 m zum nächsten Keller und ein Grundwasserabstand von mindestens 1,00 m zur Unterkante der Versickerungsanlage (jahreszeitliche Wasserstandschwankungen beachten!) eingehalten und die baulichen und betrieblichen Hinweise des ATV-Arbeitsblattes beachtet werden. Eine Regenwasserversickerung ist in den nicht wassergesättigten Sanden/Kiesen z.B. über Rohrrigolen oder Versickerungsmulden möglich. Humose Mutterbodenschichten/Auffüllungen und die bindigen Lehme (+ Lehmlagen) sind im Bereich der Versickerungsanlage vollständig zu entfernen und durch einen wasserdurchlässigen Austauschboden (Sand-Kies-Gemisch) zu ersetzen, um eine ausreichende Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären.

7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Rodung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar.
- Eingriffe in Eidechsenhabitate nur in den für die Zauneidechse günstigen Zeiträumen (Mitte August bis Mitte Oktober bzw. Mitte März bis Mitte April)

8 Abfallwirtschaft

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 Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftsatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung

F Begründung

1 Planerfordernis

1.1 Ausgangslage

Ein wichtiges Planungsziel der Stadt Rheinau besteht in der Sicherung und Stärkung der Lebensmittel-Nahversorgung. Vor diesem Hintergrund soll der bestehende Penny Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 600 qm in zentraler Lage an der Hauptstraße aufgegeben und unmittelbar südlich an der Stadionstraße durch einen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche ersetzt werden. Zur qualifizierten Bedarfsdeckung und zeitgemäßen Warenpräsentation benötigt der Markt 1.000 qm Verkaufsfläche. Der jetzige Standort des Penny-Marktes lässt eine Erweiterung im gewünschten Umfang nicht zu (Flächenverfügbarkeit, Parkplatzsituation). Mit einer Fläche des geplanten Marktes von über 800 qm kann es sich grundsätzlich um ein „großflächiges“ Einzelhandelsvorhaben im Sinne der entsprechenden raumordnerischen und bauplanungsrechtlichen Kriterien handeln. Zusätzlich sollen weitere, angegliederte Nutzungen in Form von Einzelhandelsgeschäften (kein Lebensmitteleinzelhandel), Läden, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen bis zu einer max. Nutzfläche von 400 qm möglich sein.

1.2 Vorhaben

Auf dem Grundstück einer ehem. Diskothek soll unter Einbeziehung benachbarter Grundstücksteile ein neuer Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb sowie eine gastronomische Nutzung im Obergeschoss errichtet werden. Vorhabenträger ist die Penny Markt GmbH, Köln. Das vorgelegte Plankonzept des Architekturbüros Lennermann, Karlsruhe, umfasst ein eingeschossiges Betriebsgebäude für den Markt, welches mit der Längsseite an der Hauptstraße ausgerichtet ist und über die Baron-Kückh-Straße angeliefert wird. Der Kundenparkplatz mit ca. 80 Stellplätzen wird über die vorhandene Zufahrt von der Hauptstraße angefahren. Entlang der Hauptstraße entwickelt sich der Baukörper mit der aufgesetzten Gastronomienutzung mit bis zu drei Geschossen. Das der Planung zugrunde gelegte städtebauliche Konzept wurde durch das Büro Schreiberplan, Stuttgart in Abstimmung mit der Stadt Rheinau entwickelt.

1.3 Geltendes Baurecht

Für die Flurstücke-Nr. 5497 und 1393/1 gilt der einfache Bebauungsplan „Hauptstraße-Freistett“, rechtsverbindlich seit Nov. 2011. Die Beurteilung benachbarter Bereiche erfolgt nach § 34 BauGB („Einfügen“) bzw. § 35 BauGB (Außenbereich). Teile des geplanten Vorhabens liegen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lasetzky-Areal“ aus dem Jahr 2005.

Nach diesen Maßstäben ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Es soll deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im betreffenden Bereich neu aufgestellt werden. Mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten für die überplanten Teilbereiche der Bebauungspläne „Hauptstraße-Freistett“ und „Lasetzky-Areal“ ausschließlich die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans „Hauptstraße Süd“.

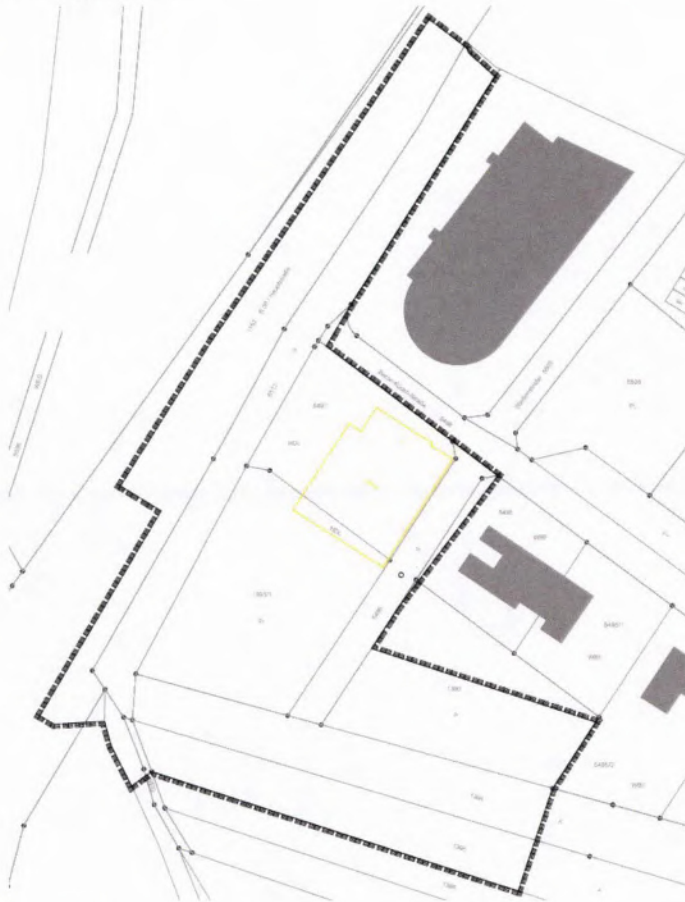


Ausschnitt B-Plan „Hauptstraße Freistett“



Ausschnitt Grünordnungsplan „Lasetzky-Areal“

2 Geltungsbereich



Geltungsbereich Bebauungsplan

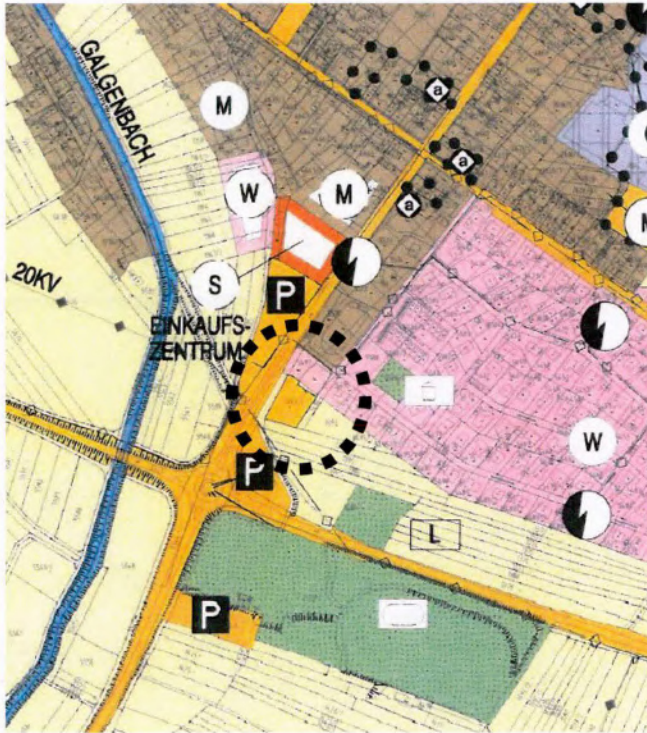
Der räumliche Geltungsbereich mit ca. 0,88 ha des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er grenzt im Norden an die Baron-Kückh-Straße und im Westen an die Hauptstraße/ L 75. Das Vorhaben ist im Norden und Nordosten von gewerblichen und Wohnnutzungen umgeben. Südlich und südöstlich schließen sich Außenbereichsflächen an, die z.T. landwirtschaftlich genutzt werden.



Planbereich (Quelle: Geoportal B-W)

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und Verkehrsfläche (Parkplatz) dargestellt. Weitere Teile werden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die geplante Nutzung eines „Sondergebiets“ entspricht nicht der Darstellung, der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geändert.



Ausschnitt FNP 2025

4 Bebauungsplanverfahren

Mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen wird der Bebauungsplan im Regelverfahren (2-stufig) mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

5 Umweltprüfung/ Umweltbericht und Grünordnungsplan/ Artenschutz

5.1 Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, sowie die artenschutzrechtliche Prüfung liegen mit Datum vom Dezember 2015 vor und sind Bestandteile der gesonderten Anlage dieses Bebauungsplans. Die Gutachten des Büros ILN und agIR, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der Struktur und des derzeitig bestehenden, hohen Versiegelungsgrades sowie der Umgebung, ist, auf Basis des derzeitigen Wissensstandes, nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen.“

Die als Ausgleichsfläche im B-Plan „ehemaliges Lasetzky-Areal“ festgesetzte Baumgruppe (kreisförmiges Baumcluster) sowie die umgebende Fettwiese mittlerer Standorte müssen an anderer Stelle wieder angelegt werden. Für den Geltungsbereich, insbesondere den Außenbereich und die betroffene Ausgleichsmaßnahme ist eine eigenständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie ein Grünordnungsplan zu erstellen.

Für die betroffenen Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV wird eine eigenständige artenschutzrechtliche Beurteilung erarbeitet, der Konflikt wird somit auf jeden Fall ausreichend hinsichtlich seiner Umweltwirkungen bewertet.

Auf Basis der vorstehenden Gegebenheiten wird festgestellt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.“

Aus der Vorprüfung geht hervor, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung „Errichtung eines Penny-Marktes (Hauptstraße 1)“ in Rheinau-Freistett“ vom August 2015 und „Faunistische Bestandserfassungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Planvorhaben „Errichtung eines Penny-Marktes (Hauptstraße 1)“ in Rheinau-Freistett“, Dipl.- Ing. Landespflege (FH) Jochen Lehmann vom August 2016 wurden die relevanten Arten ermittelt und Maßnahmen zum Schutz betroffener Arten formuliert.

Zusammenfassend aus den Gutachten (s. Anlagen zum Bebauungsplan):

Im Jahr 2016 erfolgten im B-Plangebiet Errichtung eines Penny-Marktes (Hauptstraße 1) in Rheinau-Freistett Bestandserfassungen zu den Tierartengruppen Vögel und Reptilien.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (vor allem planungsrelevante Arten wie der Haussperling).

Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden unterbreitet. Diese sind, unterteilt in notwendige CEF-Maßnahmen (nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) und Maßnahmen zur Minimierung, im Folgenden kurz aufgelistet.

CEF-Maßnahmen:

- *Anlage von Steinriegel/Steinschüttungen bzw. Wurzelstubbenlager für die Zauneidechse im Umfeld der bestehenden Vorkommen*
- *Eingrünung des geplanten Vorhabens mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen*
- *Aufhängen von Nistkästen für den Haussperling in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben*

Maßnahmen zur Minimierung:

- *Rodung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar*
- *Eingriffe in Eidechsenhabitate nur in den für die Zauneidechse günstigen Zeiträumen (Mitte August bis Mitte Oktober bzw. Mitte März bis Mitte April)*
- *Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Lampen und Leuchten*

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen und Berücksichtigung der vorgegebenen Bauzeitbeschränkungen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

5.3 Umweltbericht und Grünordnungsplan

Zusammenfassend aus dem Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße- Süd“ Rheinau – Stadtteil Freistett, aglR Rastatt und ILN Bühl vom März 2017 (s. Anlagen zum Bebauungsplan):

Fazit

Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe können im Rahmen der Grünordnung innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgeglichen werden, so dass erhebliche Eingriffe zurückbleiben.

Dieses Defizit wird durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen (Kauf von Ökopunkten) ausgeglichen. Das Landschaftsbild wird mit den planinternen Maßnahmen vollständig wiederhergestellt. Hinsichtlich der Betroffenheit von streng geschützten Arten wird mit den vorgezogenen Maßnahmen sichergestellt, dass beim Vollzug des Bebauungsplanes keine Eingriffe mehr stattfinden werden.

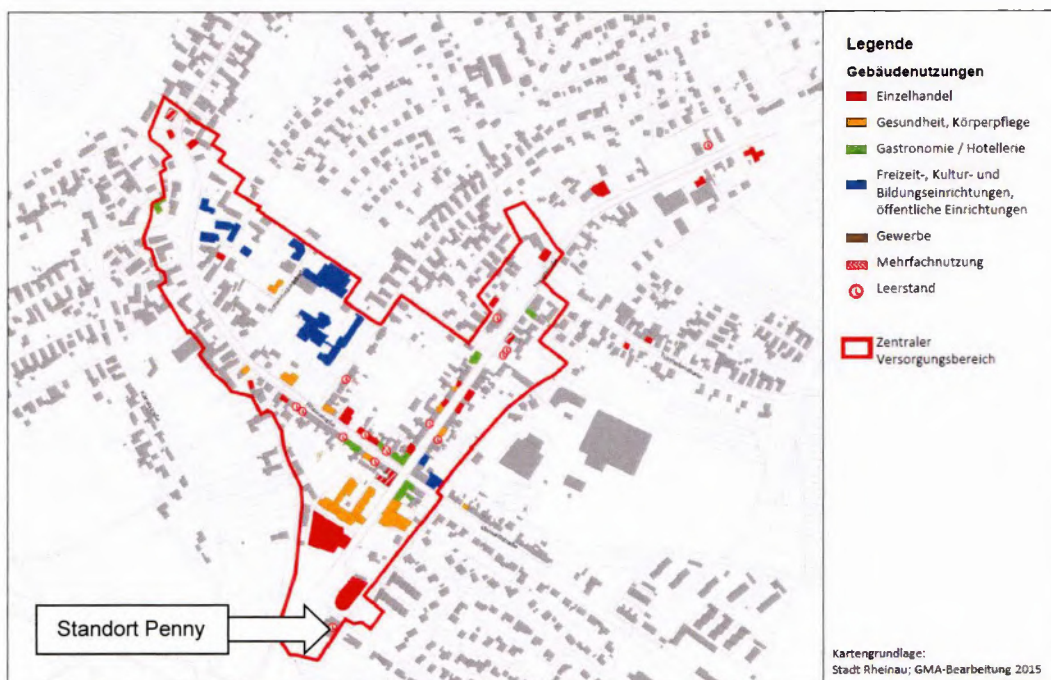
Gesamtbetrachtung Eingriff- / Ausgleich

Die auf Basis des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe sind mit den festgelegten planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Die Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild / Erholung, Boden (nur Teilfunktionen), Klima / Luft und Wasser, die durch den Bebauungsplan zulässig werden, können mit den im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen und den planexternen Ausgleichsmaßnahmen (Kauf von Ökopunkten) ausgeglichen oder soweit verringert werden, dass keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen verbleiben. In Verbindung mit den vorgezogenen Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist auch insoweit von einem vollständigen Ausgleich auszugehen

Aufgrund von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich wird der Eingriff im Rahmen der Grünordnung des Bebauungsplanes soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

6 Großflächiger Einzelhandel / Bindung an die Raumordnung/ Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau, GMA 07. Mai 2015



Zentraler Versorgungsbereich „Stadtzentrum Freistett“ (Einzelhandelskonzept Stadt Rheinau, GMA Mai 2015)

Das Plangebiet liegt in einer städtebaulich integrierten Lage im zentralen Versorgungsbereich i.S. des BauGB der Stadt Rheinau im Stadtteil Freistett (ZVB Stadtzentrum Freistett). Mit dem Edeka-Markt in der südl. Hauptstraße ist bereits ein großflächiger Markt vorhanden. Der geplante Neubau eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der GMA, welches 2015 vom Gemeinderat beschlossen wurde und somit Grundlage für die weitere Entwicklungen im Gemeindebereich ist. Ziel des Konzeptes ist u.a. die Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Freistett.

Mit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Stadtrat von Rheinau als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- Städtebauliche Ziele der Stadt Rheinau für die Einzelhandelsentwicklung
- Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Zentren- und Standortstruktur
- Definition und Abgrenzung des ZVB Stadtzentrum Freistett
- Sortimentsliste der Stadt Rheinau

Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung

Die Standortempfehlungen sollen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Mittelfristig sind die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die Empfehlungen der GMA. Die Stadt Rheinau ist sehr daran interessiert den Standort im Stadtteil Freistett an der Hauptstraße auszubauen und die Nahversorgungssituation der Bevölkerung zu verbessern.

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Rheinau, GMA vom 09.03.2017 *(Auszugsweise aus der gesonderten Anlage)*

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) hat die Vereinbarkeit des geplanten Einzelhandelsbetriebs mit den Zielen der Raumordnung in der ausführlichen „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Rheinau“ vom 09.03.2017 untersucht. Die Auswirkungsanalyse kommt bezogen auf die raumordnerischen Bewertungszusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Die Stadt Rheinau nimmt zwar keine zentralörtliche Funktion wahr, da die Verlagerung und Erweiterung des Penny Marktes zur Sicherung der Grundversorgung im Einzugsgebiet geboten ist, greift hier die Ausnahmeregelung
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird eindeutig erfüllt. Der Planstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Freistett. Für die direkt angrenzenden Wohngebieten und über- nimmt er zudem eine maßgebliche, auch fußläufige Versorgungsfunktion.
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird eindeutig eingehalten. Ca. 80 % des Umsatzes stammen aus dem Einzugsgebiet (Stadtteile Freistett und Rheinbischofsheim). Der im Einzelhandelserlass Baden- Württemberg genannte Schwellenwert wird damit deutlich eingehalten.

Beeinträchtigerungsverbot	Das Beeinträchtigerungsverbot wird eindeutig eingehalten. Mit max. 5 % im Gewerbegebiet „Am Glockenloch“ (autokundenorientierter Standort) befinden sich die Umsatzumverteilungen auf einem Niveau, welches die Anbieter nicht gefährdet. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsfunktion sind auszuschließen. Vielmehr wird der zentrale Versorgungsbereich gestärkt.
Fazit	Durch das Vorhaben der Fa. Penny wird die Versorgungsqualität in Rheinau deutlich verbessert. Bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau 2015 wurde eine Erweiterung und ggf. Verlagerung des Penny Marktes zur Stabilisierung der Versorgung thematisiert und empfohlen. Insofern entspricht das Vorhaben auch den Zielen des Einzelhandelskonzepts. Die landes- und regionalplanerischen Bewertungskriterien werden erfüllt.

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2016

7 Hochwasserschutz/ Altlasten/ Immissionsschutz

Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet. Altlasten sind nicht bekannt (s. Hinweise Ziff. 3).

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße Süd“ in Rheinau, Stadtteil Freistett sind Aussagen über mögliche künftige Lärmbeträchtigungen durch Gewerbelärm auf die vorhandene Wohnbebauung zu treffen. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hauptstraße Süd“ vom Ingenieurbüro KOEHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe vom 21.03.2017 kommt zusammenfassend zum Ergebnis:

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Hauptstraße Süd“ in Rheinau Stadtteil Freistett wurde unter Berücksichtigung des Gewerbelärms eines geplanten Einkaufsmarktes und eines Gastronomiebetriebes eine schalltechnische Untersuchung auf- gestellt. Die zu erwartenden maßgeblichen Lärmemissionen und- immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 sowie der TA- Lärm beurteilt.

Durch die von geplantem Einkaufsmarkt und Gastronomiebetriebe ausgehenden Geräusche durch Parkplatzlärm, Anlieferungen, Geräusche des Be- und Entladens sowie des Stapelns von Einkaufswagen entstehen im Tageszeitraum keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 oder der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, sofern der Parkplatz mit asphaltierten Fahrgassen ausgeführt wird. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind daher für den Tageszeitraum nicht erforderlich. Da die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Nachtzeitraum bei Zugrundelegung eines Anlieferungsvorganges im Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr an dem unmittelbar östlich benachbarten Wohngebäude knapp überschritten werden wird empfohlen, Anlieferungen im Nachtzeitraum im Rahmen der Betriebsgenehmigung zu untersagen. Ausnahmen hiervon können bis zu 10 Mal pro Jahr als „seltene Ereignisse“ gewertet werden, ohne dass hierdurch unzumutbare Lärmbelastungen im Bereich der Nachbarschaft entstehen.

Die Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen durch die zusätzliche Verkehrsentstehung des Einkaufsmarktes wirkt sich nur in geringem Umfang auf die Lärmbelastung in der Umgebung aus und ist in einem nicht wahrnehmbaren Umfang. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen baulicher oder auch organisatorischer Art sind daher entsprechend den gegebenen Richtlinien nicht erforderlich.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Der Markt wird über die Hauptstraße und die Baron-Kückh-Straße erschlossen. Für die verkehrliche Anbindung wurde ein Konzept vom Ingenieurbüro Koehler & Leutwein, Karlsruhe entwickelt. Die notwendigen Flächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

8.3 Wasserwirtschaft

Die Entsorgung unbelasteter Niederschlagswasser soll über Versickerung bzw. Einleitung in den best. RW-Kanal erfolgen. Dafür wird ein entsprechendes Konzept erarbeitet. Beim Landratsamt ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Begründung einzelner Festsetzungen)

Die Festsetzungen sind vorhabenbezogen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben hat nach der vorliegenden „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Rhinau“ der GMA nicht die in § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Auswirkungen, so dass auch die Planung eines Gewerbegebiets in Betracht käme. Die Stadt Rhinau wählt in vorliegendem Fall trotzdem die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO, da nur die konkret geplanten Nutzungen zulässig sein sollen und nicht auch alle anderen in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen.

Sondergebiet Einzelhandel und Gastronomie gem. § 11 BauNVO

Zur Sicherung der Nahversorgung wird ein Sondergebiet (SO) für Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO unter Berücksichtigung raumordnerischer Belange festgesetzt. Im Sondergebiet sind ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Lebensmittel- und Getränkemarkt mit dem üblichen Food und Non-Food Sortiment, d.h. auch „Aktionswaren“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm, sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsgeschäfte, Läden, Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungseinrichtungen zusätzlich als Nebennutzungen bis zur max. Nutzfläche von 400 qm zugelassen werden. Die Angabe der max. Nutzfläche bezieht sich auf die Hauptnutzung, also nicht auf Nebenflächen wie z.B. Lager, Technikräume, WCs. Innerhalb der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden weitere Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte ausgeschlossen. Dadurch soll die max. mögliche Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel auf 1.000 qm beschränkt bleiben.

Die Regelungen zu den zulässigen Nutzungen müssen im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiter konkretisiert werden.

Weiterhin ist ein gastronomischer Betrieb zulässig. Die Unterbringung ist im Obergeschoss vorgesehen. In Hinblick auf den angestrebten Nutzungsschwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel wird die Fläche für den Gastraum, einschl. Terrassenbereiche, auf 250 m² beschränkt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Gebäudehöhe GH sowie die Grundflächenzahl GRZ gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Rahmen der vorhabenbezogenen Planung werden die zulässigen Obergrenzen bezügl. der GFZ eingehalten, auch wenn diese bzw. die Anzahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt ist. Die Überschreitung der GRZ kann

mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zum Maß von 0,9 überschritten werden (s. Planungsrechtl. Festsetzungen). Da sich die überbaubare Grundstücksfläche nur über einen Teil des Baugebiets erstreckt, besteht nicht die Gefahr, dass die Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO für die GFZ überschritten wird (vorhabenbezogene GFZ liegt rechnerisch bei 0,42). Generell gilt gem. § 17 (1) BauNVO dass, auch wenn eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt ist, die Obergrenzen nicht überschritten werden dürfen. Im vorliegenden Fall wären das bei einer GRZ von 0,8 eine GFZ von 2,4 als zulässige Obergrenze.

Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe BZH und Oberkante der Flachdachattika. Die BZH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Die Höhen können durch techn. Aufbauten und Anlagen zur Solarerzeugung/ Fotovoltaik bis zu 2,00 m überschritten werden. Um zu verhindern, dass diese nach außen zu stark in Erscheinung treten, ist aus städtebaulich – gestalterischen Gründen mit solchen Anlagen zur Gebäudeaußenkante ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten. Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe GH3 kann durch Geländer und/ oder Verkleidungen (Holzlamellen etc.) bis zur Höhe der festgesetzten Gebäudehöhe GH1 überschritten werden. Aus städtebaulichen Gründen ist straßenseitig ein durchgängiges Erscheinungsbild der Wandhöhen (3-geschossige Wirkung) am südlichen Ortseingang von Freistett erwünscht. Diese Vorgabe wurde aus dem der Planung zugrunde gelegte städtebauliche Konzept des Büro Schreiberplan, Stuttgart, entwickelt.

Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.9 überschritten werden. Dies ist erforderlich, um die insbesondere für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Parkierungs- und Anlieferungsflächen innerhalb des Plangebiets unterzubringen und so flächensparend zu bauen. Den mit der erhöhten Grundfläche verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf den Boden in Gestalt vor allem einer weitergehenden Versiegelung wird dadurch begegnet, dass für die Herstellung der PKW-Stellplätze versickerungsaktive Beläge, sog. Drain- oder Ökopflaster, zu verwenden sind. Es wird ein Endabflussbeiwert von maximal 0,6 vorgegeben. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Damit werden ausgleichende Maßnahmen vorgesehen, die sowohl für die Grundwasserbildung, als auch klimatische positive Auswirkungen haben.

9.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung der abweichenden (a) Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen für Garagen und Carports sind nicht vorgesehen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauGB gibt es die Ausnahme für Einkaufswagenboxen, damit diese z.B. auch im Bereich der Stellplätze hergestellt werden können. Sofern Werbeanlagen (z.B. Werbepylon) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind diese bis zu einer max. Gesamtgrundfläche (z.B. der Fundamente) von 10 m² zulässig.

9.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden artenschutzrechtliche Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (s. Ziff. 5.2 der Begründung und angefügte Gutachten).

Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dient dem Erhalt der Bäume auf vorhandenen Verkehrsgrünflächen sowie deren Gestaltung. Zu verwendende Baumarten sind wie der Bestand: Spitzahorn (*Acer platanoides*, schmalkronige Varinate). Neu zu gestaltende Verkehrsgrünflächen, insbesondere im Süden angrenzend an die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur sind als Fettwiese (Ansaat mit regionalem Wiesensaatgut) anzulegen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Es sind grundsätzlich Pflanzen genannter Arten zu verwenden. Die Flächen für Pflanzgebote (ausgenommen Baumstandorte) sind im Norden als Hecke mit Sträuchern dicht zu bepflanzen. Pflanzungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt, sie sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den Standorten laut Planeintrag kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz und zur Vermeidung von Insektenfallen sind als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung Insekten schonende, staubdichte Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten in der Farbe warm-weiß) zu verwenden.

Die Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches (ca. 500 m²), sie umfassen Teile der Flurstücke 1394, 1395.

- Der südliche Streifen (Flurstück 1395) ist im Randbereich zur Parkierung als Strauchreihe (ca. 1 m Breite) nach Süden anschließend als Fettwiese anzulegen.
- Der westliche Streifen ist als Fettwiese anzulegen.

Für die Strauchreihe sind grundsätzlich Pflanzen genannter Arten zu verwenden. Für die Fettwiese sind die genannten Hauptarten zu verwenden.

Die Maßnahme beinhaltet die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Wiese durch Ansaat mit regionalem Wiesensaatgut (Fettwiese s.o.) sowie die Bepflanzung mit Sträuchern zur Entwicklung von Gebüsch mittlerer Standorte.

Pflanzungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt, sie sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den Standorten laut Planeintrag kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden.

Als **Pflanzgebot zur Gebietsdurchgrünung und Bepflanzung des Bereiches für Versickerung M1** (ca. 240 m²) gilt, dass unversiegelte Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind (eine Anlage von Kies- oder Steingärten entspricht nicht diesen Vorgaben). Die Bepflanzung der bisher nicht überplanten unversiegelten Flächen hat als Anlage einer extensiven Wiese (Fettwiese) durch Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung zu erfolgen.

Artenschutz**Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten:****CEF-Maßnahmen für Europäische Vogelarten**

Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im UG nachgewiesenen, bzw. nicht sicher auszuschließenden Arten im räumlichen Zusammenhang (§44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) zu erhalten, sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) auszuarbeiten und durchzuführen.

Diese umfassen für Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches:

- das Ausbringen von Nisthilfen für die höhlen- und nischenbrütenden Arten (Haussperling).
- für jeden verloren gehenden Nistplatz der höhlenbrütenden Arten sind mindestens zwei Nistkästen auf geeigneten Flächen auszubringen, d.h.: 2 x Nistkasten Sperling (z.B. SCHWEGLER Sperlingskoloniehaus 1SP [00590/8])

Voraussetzung zu diesen Maßnahmen ist, dass z.B. die neuen Nisthilfen vor Beginn der nächsten Brutzeit aufgehängt werden, um die Kontinuität des Habitatpotentials zu sichern.

CEF-Maßnahmen für Zauneidechse

Planung und Umsetzung von CEF-Maßnahmen erfolgen für die zu erwartende Populationsgröße. Die umzusiedelnden Tiere der Zauneidechse werden auf die zu errichtenden CEF-Flächen (Teile der Flurstücke 5539 und 5540) verbracht. Diese werden vorgezogen von derzeitigen Wiesenflächen (Fettwiese) zu Ruderalflächen und ruderalisierten Wiesenflächen umgewandelt. Sie werden durch die:

- Anlage von 2 Totholz- und Reisighaufen und 2 geordneten Holzstapeln als Sonn- und Versteckplätze
- sowie die ergänzende Anlage von 4 Sandlinsen als Eiablageplätze(jeweils zu Reisighaufen und Holzstapel gehörend)

ergänzt.

Flächenbedarf und Fertigstellung

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.

CEF-Maßnahmen für Fledermäuse

Um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Quartiere zu vermeiden, sind die notwendige Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden zwischen November und Februar durchzuführen. Da nicht abgeschätzt werden kann, wann die jeweilige Realisierung des Bebauungsplanes durchgeführt wird, sind Bäume und Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen vor dem Abriss bzw. der Fällung zu kontrollieren. Dies sollte als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im UG nachgewiesenen, bzw. nicht sicher auszuschließenden Arten im räumlichen Zusammenhang (§44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) zu erhalten, sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorsorglich auszuarbeiten und durchzuführen. Diese umfassen für Fledermäuse: Im Umkreis von ca. 300 m Entfernung zur Eingriffsfläche das Ausbringen von 3 Flachkästen des Typs 1FF von Schwegler sowie 3 x 1FQ (Fassadenquartier Fledermauskästen).

Alle Maßnahmen zur Sicherung betroffener Arten werden vorgezogenen ausgeführt.

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring, i. V. §4c BauGB)

Die Ausführungen der planinternen und externen Maßnahmen sind erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gebäude und im 2. und 3. Jahr durch Ortsbesichtigung zu überprüfen.

Im Zuge der Anlage von CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring (Untersuchung Eidechsen und Vögel) als Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahmen sowie als Beleg für eine erfolgreiche Unterhaltung der Maßnahmen im 1., 2. und 3. Jahr nach der Ausführung durchzuführen. Dabei sind sowohl eine Kontrolle des Erfolges als auch ggf. noch weitere Maßnahmen zur Bestands-sicherung notwendig. Dazu erfolgt jeweils eine Berichterstattung an die untere Naturschutzbe-hörde. Im Rahmen der Bauarbeiten wird eine „ökologische Baubegleitung“ die Ausführung der Bauarbeiten überwachen, die Ergebnisse werden der unteren Naturschutzbehörde in schriftli-cher Form mitgeteilt.

Zeitliche Abfolge artenschutzrechtliche Maßnahmen:

Herstellen der CEF-Flächen	bis Ende März
Aufstellen Reptilienzaun	März
Abfangen / Vergrämen Eidechsen	März-Mai
Baufreiheit	Ende Mai
Ökologische Baubegleitung der Bauarbeiten	ab Beginn

9.5 Anbauverbotszone entlang der Hauptstraße (L 75)

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Nordwesten an die Landesstraße L 75, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. 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 Kraft-fahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Stellplatzflächen sind in der An-bauverbotszone grundsätzlich nicht zulässig. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger kann die Anbauverbotszone auf 10 Meter reduziert werden.

10 Örtliche Bauvorschriften (Begründung einzelner Vorschriften)

10.1 Dächer

Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bis zu 10° Neigung zulässig. Zur Gewährleis-tung einer angemessenen Flexibilität sind für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen auch andere Dachformen zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollekt-oren, Fotovoltaik) sind zulässig.

10.2 Werbeanlagen und Einfriedungen

Werbeanlagen und Einfriedungen sind mitbestimmend für die Außenwirkung des Plangebietes und insofern aus gestalterischen Gründen im festgesetzten Umfang zu reglementieren.

Vor diesem Hintergrund sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Höhe des Gebäudes (insofern nicht die maximale Gebäudehöhe) nicht überschreiten. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Der Betreiber möchte einen Werbepylon im Zufahrtsbereich errichten. Dieser soll bis zu einer Höhe von max. 7,00 m zulässig sein. Soweit Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, ist deren max. Gesamtgrundfläche auf 10 m² beschränkt (Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 4)

Allgemein sind Einfriedungen zulässig als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken oder als Draht-/ Metallzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,6 m. Entlang der östl. Grenze sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Wänden bis zu einer Höhe von 2,0 m als Sichtschutz zulässig. Damit soll dem Schutz- und Ruhebedürfnis der dort angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen werden.

10.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser wird im Rahmen des Möglichen nach gesondertem Konzept und soweit im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gestattet, durch Versickerung oder Einleitung in den örtlich vorhandenen RW-Kanal beseitigt. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

10.4 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Aus städtebaulichen Gründen sind Leitungen im Rahmen der Erschließungsarbeiten unterirdisch zu verlegen.

11.0 Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Vorhaben im Jahre 2017 umzusetzen. Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben eine mit der Stadt abgestimmte Planung auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist, sowie zur Tragung der Planungs- und evtl. notwendiger Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss zu abzuschließen.

12.0 Verfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 19.10.2016.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.05.2017.

Fristsetzung: 20.06.2017.

Die **ortsübliche Auslegung** erfolgt vom 22.05.2017 bis 23.06.2017 mit Bekanntmachung vom 12.05.2017.

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 08.11.2017 nach vorheriger Abwägung (am 08.11.2017) der eingegangenen Stellungnahmen.

13.0 Städtebauliche Rahmendaten

Gesamtfläche des Geltungsbereichs:	ca. 0,88 ha (100%)
Baulich nutzbare Fläche (SO):	ca. 0,53 ha (60%)
Grünflächen (Verkehrsgrün/ Ausgleichsfläche):	ca. 0,13 ha (15%)
Verkehrsflächen:	ca. 0,22 ha (25%)

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan

gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den

27. Feb. 2018



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Thomas Sch

Teil G – Umweltbericht

Gesonderte Anlage

Teil H – Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Als Alternativen sind nach BauGB – in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu erörtern, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind. Nach Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg sind: „bei der Siedlungsentwicklung...vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach-, Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.“ In der näheren Umgebung sind keine vergleichbaren Flächen vorhanden, welche den Brach-, Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zuzurechnen sind, und über eine ähnliche Lage verfügen. Somit handelt es sich nach LEP Baden-Württemberg um eine Fläche, welche vorrangig zu nutzen ist.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

Mit der im Verfahren vorgesehenen Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf alle Schutzgüter beurteilt und evtl. erforderliche Ausgleichmaßnahmen bilanziert. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Voruntersuchung beurteilt und soweit erforderlich, im Weiteren durch spezielle Artenschutzrechtliche Prüfungen, berücksichtigt.

Der Umweltbericht wurde im März.2017 vom Büro aglR Rastatt und ILN Bühl erstellt und ist gesonderte Anlage. Zusammenfassend kommt er zu folgendem Ergebnis:

Fazit

Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe können im Rahmen der Grünordnung innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgeglichen werden, so dass erhebliche Eingriffe zurückbleiben.

Dieses Defizit wird durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen (Kauf von Ökopunkten) ausgeglichen. Das Landschaftsbild wird mit den planinternen Maßnahmen vollständig wiederhergestellt. Hinsichtlich der Betroffenheit von streng geschützten Arten wird mit den vorgezogenen Maßnahmen sichergestellt, dass beim Vollzug des Bebauungsplanes keine Eingriffe mehr stattfinden werden.

Gesamtbetrachtung Eingriff- / Ausgleich

Die auf Basis des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe sind mit den festgelegten planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Die Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild / Erholung, Boden (nur Teilfunktionen), Klima / Luft und Wasser, die durch den Bebauungsplan zulässig werden, können mit den im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen und den planexternen Ausgleichsmaßnahmen (Kauf von Ökopunkten) ausgeglichen oder soweit verringert werden, dass keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen verbleiben. In Verbindung mit den vorgezogenen Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist auch insoweit von einem vollständigen Ausgleich auszugehen

Aufgrund von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich wird der Eingriff im Rahmen der Grünordnung des Bebauungsplanes soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Der Umweltbericht ist gesonderte Anlage zur Begründung.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der „Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung „Errichtung eines Penny-Marktes (Hauptstraße 1)“ in Rheinau-Freistett“ vom August 2015 und „Faunistische Bestandserfassungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Planvorhaben „Errichtung eines Penny-Marktes (Hauptstraße 1)“ in Rheinau-Freistett“, Dipl.- Ing. Landespflege (FH) Jochen Lehmann vom August 2016 wurden die relevanten Arten ermittelt und Maßnahmen zum Schutz betroffener Arten formuliert.

Zusammenfassend aus den Gutachten (s. Anlagen zum Bebauungsplan):

Im Jahr 2016 erfolgten im B-Plangebiet Errichtung eines Penny-Marktes (Hauptstraße 1) in Rheinau-Freistett Bestandserfassungen zu den Tierartengruppen Vögel und Reptilien.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (vor allem planungsrelevante Arten wie der Haussperling).

Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden unterbreitet. Diese sind, unterteilt in notwendige CEF-Maßnahmen (nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) und Maßnahmen zur Minimierung, im Folgenden kurz aufgelistet.

CEF-Maßnahmen:

- *Anlage von Steinriegel/Steinschüttungen bzw. Wurzelstubbenlager für die Zauneidechse im Umfeld der bestehenden Vorkommen*
- *Eingrünung des geplanten Vorhabens mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen*
- *Aufhängen von Nistkästen für den Haussperling in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben*

Maßnahmen zur Minimierung:

- *Rodung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar*
- *Eingriffe in Eidechsenhabitate nur in den für die Zauneidechse günstigen Zeiträumen (Mitte August bis Mitte Oktober bzw. Mitte März bis Mitte April)*
- *Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Lampen und Leuchten*

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen und Berücksichtigung der vorgegebenen Bauzeitbeschränkungen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, sowie die artenschutzrechtliche Prüfung liegen mit Datum vom Dezember 2015 vor und sind Bestandteile der gesonderten Anlage dieses Bebauungsplans. Die Gutachten des Büros ILN und aglR, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der Struktur und des derzeitig bestehenden, hohen Versiegelungsgrades sowie der Umgebung, ist, auf Basis des derzeitigen Wissensstandes, nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen.

Die als Ausgleichsfläche im B-Plan „ehemaliges Lasetzky-Areal“ festgesetzte Baumgruppe (kreisförmiges Baumcluster) sowie die umgebende Fettwiese mittlerer Standorte müssen an anderer Stelle wieder angelegt werden. Für den Geltungsbereich, insbesondere den Außenbereich und die betroffene Ausgleichsmaßnahme ist eine eigenständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie ein Grünordnungsplan zu erstellen.

Für die betroffenen Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV wird eine eigenständige artenschutzrechtliche Beurteilung erarbeitet, der Konflikt wird somit auf jeden Fall ausreichend hinsichtlich seiner Umweltwirkungen bewertet.

Auf Basis der vorstehenden Gegebenheiten wird festgestellt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.“

Aus der Vorprüfung geht hervor, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße Süd“ in Rheinau, Stadtteil Freistett sind Aussagen über mögliche künftige Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbelärm auf die vorhandene Wohnbebauung zu treffen. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hauptstraße Süd“ vom Ingenieurbüro KOEHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe vom 21.03.2017 kommt zusammenfassend zum Ergebnis:

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Hauptstraße Süd“ in Rheinau Stadtteil Freistett wurde unter Berücksichtigung des Gewerbelärms eines geplanten Einkaufsmarktes und eines Gastronomiebetriebes eine schalltechnische Untersuchung auf- gestellt. Die zu erwartenden maßgeblichen Lärmemissionen und- immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 sowie der TA- Lärm beurteilt.

Durch die von geplantem Einkaufsmarkt und Gastronomiebetriebe ausgehenden Geräusche durch Parkplatzlärm, Anlieferungen, Geräusche des Be- und Entladens sowie des Stapelns von Einkaufswagen entstehen im Tageszeitraum keine Überschreitungen des Orientierungswerte der DIN 18005 oder der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, sofern der Parkplatz mit asphaltierten Fahrgassen ausgeführt wird. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind daher für den Tageszeitraum nicht erforderlich. Da die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Nachtzeitraum bei Zugrundelegung eines Anlieferungsvorganges im Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr an dem unmittelbar östlich benachbarten Wohngebäude knapp überschritten werden wird empfohlen, Anlieferungen im Nachtzeitraum im Rahmen der Betriebsgenehmigung zu untersagen. Ausnahmen hiervon können bis zu 10 Mal pro Jahr als „seltene Ereignisse“ gewertet werden, ohne dass hierdurch unzumutbare Lärmbelastungen im Bereich der Nachbarschaft entstehen.

Die Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen durch die zusätzliche Verkehrsentstehung des Einkaufsmarktes wirkt sich nur in geringem Umfang auf die Lärmbelastung in der Umgebung aus und ist in einem nicht wahrnehmbaren Umfang. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen baulicher oder auch organisatorischer Art sind daher entsprechend den gegebenen Richtlinien nicht erforderlich.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und (2) BauGB

Bürger 1

Mit dem vorgesehenen Ausbau eines Vollanschlusses der Baron-Kück-Straße wäre die bisher südliche Einfahrtsmöglichkeit, Parkmöglichkeit und dann Ausfahrt Richtung Norden für LKW nicht mehr gegeben (nur noch Zufahrt von Norden, „Sackgasse“ zum Parkplatz Markt).

Bürger 2	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 kann, soweit notwendig, ergänzend im Durchführungsvertrag folgen.
----------	--

In der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Zuge der ersten und zweiten Beteiligung der Behörden wurden folgende Stellungnahmen berücksichtigt:

Beteiligung der Behörden/TöB gem. § 4 (1) und (2) BauGB

LRA Ortenaukreis

Baurechtsamt	Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss zu beschließen. Insofern kann der Anregung gefolgt werden (Vorlage im Genehmigungsverfahren). Für die Wasser- und Gasdurchlässigkeit ist zwingend ein Faktor anzugeben. Es wird ein Endabflussbeiwert von maximal 0,6 für PKW-Stellplätze vorgegeben. örtl. BV: Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachneigungen zulässig. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt (kein § 13a BauGB). Es ist keine Dachbegrünung vorgesehen (redaktionelle Änderung). Die Ergänzung der Verfahrensvermerke und Daten erfolgt zur Ausfertigung der Unterlagen am Ende des Verfahrens. Der Bebauungsplan ist zur Genehmigung vorzulegen. Die Raumordnung ist verfahrensbeteiligt. Mit dem Eigentümer des Fst. Nr. 5495 wurde die Übernahme einer Baulast abgestimmt. Der Abstand zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche am Versprung zwischen GH 3 und GH 4, sowie der Abstand in GH 4 zwischen Baugrenze und Knödellinie wurden vermassst (Planzeichnung). In der Begründung erfolgt die redaktionelle Ergänzung das Hauptgebäude mit Flachdächern auszuführen sind. Der Nachweis über die Erbringung des Ausgleiches (Kauf Ökopunkte) wird im Rahmen der Genehmigung des BP vorgelegt.
--------------	--

Vermessung und Flur- neuordnung		Zwischenzeitlich hat ein Fortführungsnachweis stattgefunden. Die Grundstücksneuordnung wird in der Vorhabenplanung berücksichtigt.
Straßenverkehr und ÖPNV		Ein Beschilderungs- und Markierungsplan wird vorgelegt.
Straßenbauamt		Das Anbauverbot zur L 75 von 10 m wird festgesetzt. 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. Vorgaben werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Das Straßenbauamt wird im Genehmigungsverfahren beteiligt.
Amt für Gewerbeauf- sicht, Immissions- schutz und Abfallrecht		Die schalltechn. Untersuchung (Koehler+Leutwein) wurde nach einem Abstimmungstermin im LRA am 13.01.2017 entsprechend ergänzt. Die entsprechenden Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu führen.
Abwasserentsor- gung/Oberflächenent- wässerung		Ein abgestimmtes Entwässerungskonzept liegt vor (IB Schenk, Karlsruhe). Auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg) und das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis, wird verwiesen.
Eigenbetrieb Abfall- wirtschaft		Auf die Regelungen zur Bereitstellung, Abholung etc. wird verwiesen
Amt für Umweltschutz		Die CEF-Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Der Begründungstext wurde entsprechend redaktionell angepasst (Totholzriegel und Reisighaufen).
RP Freiburg Landesamt für Geolo- gie, Rohstoffe und Bergbau		Die Hinweise zur Geotechnik wurden im Textteil (Hinweise) ergänzt.
RP Freiburg Referat 21		Die Stellungnahme der IHK wurde in öffentlicher Sitzung am 03.05.2017 behandelt. Eine Abwägung hat somit stattgefunden. 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. <i>Zulässige Nutzungen der weiteren Flächen bis max. 400m²:</i> Derzeit stehen die künftigen Nutzungen noch nicht abschließend fest. Eine gewisse Flexibilisierung ist deshalb notwendig. Lebensmitteleinzelhandel bleibt ausgeschlossen. Bezügl. der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Beteiligung im Verfahren zum FNP.

Regionalverband Südlicher Oberrhein	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. Nach dem Wechsel in das Regelverfahren besteht die Möglichkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht mehr. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geändert. Die Begründung wird zum Datum der Auswirkungsanalyse unter Ziffer 6 aktualisiert (redaktionell).
Deutsche Telekom Technik GmbH	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.
Stadt Rheinau Eigenbetrieb Abwasser-Beseitigung	Soweit erforderlich, wird die Regenwasserleitung verlegt. Eine Verlegung ist mit dem Versorger (Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Rheinau) abzustimmen.
Zweckverband Gruppenwasserversorgung "Hanauerland"	Soweit erforderlich, wird die Wasserleitung verlegt. Eine Verlegung ist mit dem Versorger abzustimmen.
RP Freiburg Abteilung Straßenwesen und Verkehr	Entlang der L 75 wird ein Anbauverbot von 10 m 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 Straßenplanung (RE-Entwurf) wird zur fachtechn. Genehmigung vorgelegt. Bezügl. des Grunderwerbs für den neuen Geh- und Radweg erfolgt die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung.
BUND Ortsgruppe Rheinau	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). 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.

Aus der zweiten Beteiligung ergaben sich keine neuen Punkte.

Landesnatschutzverband Baden-Württemberg (LNV)

Vor Abbruch des Gebäudes erfolgt eine Kontrolle zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände (Fledermäuse).

CEF-Maßnahmen Eidechsen: Umgesetzt wurden 2 Reisighaufen und 2 Holzstapel sowie 2 Sandlinsen und 2 Bereiche mit grabbarem Material.

Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Die redaktionelle Anpassung der Unterlagen erfolgte im Verfahren. Abstimmungen bezügl. Planung und Folgenutzung haben mit der Raumordnung stattgefunden.

14.11.2017 - GERHARDT.stadtplaner.architekten