Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1082)
Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

GI
GI
GI
GI
GE
GE
GEe
GE
P

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  Parkplatz

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen

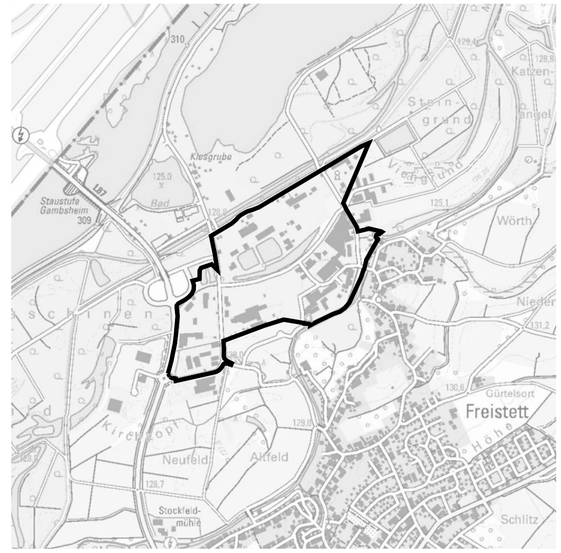
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- FFH-Gebiet (nachrichtlich)
- Vogelschutzgebiet (nachrichtlich)
- Gesetzlich geschütztes Biotop (nachrichtlich)
- Überschwemmungsbereich HQ_{EXTREM}
  Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG)
- Einzelhandelsbetriebe mit Fremdkörperfestsetzung
  (zukünftige Entwicklung ohne Ausweitung der Verkaufsfläche)
- Einzelhandelsbetriebe mit Fremdkörperfestsetzung
  (zukünftige Entwicklung mit begrenzter Ausweitung der Verkaufsfläche)

Stadt Rheinau



Einfacher Bebauungsplan "Salmenkopf-Glockenloch"

in Freistett

Zeichnerischer Teil

06.03.2024
1:2.500

LARS **PETRI** | Stadtplanung . Architektur
Alemannenstraße 47 | 76532 Baden-Baden | www.petri-planung.de
Tel +49 151 266 13 263 | lars.petri@petri-planung.de

22-003

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1082)
Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 03.08.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 12.08.2022
Auslegungsbeschluss	am 03.08.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 12.08.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 22.08. bis 23.09.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 15.08. bis 23.09.2022
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken	am 02.08.2023
Erneuter Auslegungsbeschluss	am 02.08.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 11.08.2023
Erneute Veröffentlichung/öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	vom 21.08. bis 22.09.2023
Erneute Beteiligung der Träger öffentl. Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	vom 16.08. bis 22.09.2023
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken	am 20.12.2023
Erneuter Auslegungsbeschluss	am 20.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 12.01.2024
Erneute Veröffentlichung/öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	vom 15.01. bis 29.01.2024
Erneute Beteiligung der Träger öffentl. Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	vom 02.01. bis 19.01.2024
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken	am 15.05.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 15.05.2024

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.05.2024 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rheinau, den 16.05.2024

Oliver Rastetter (Bürgermeister)

Siegel

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.06.2024 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 15.05.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 07.06.2024

Oliver Rastetter (Bürgermeister)

Siegel

Satzung

der Stadt Rheinau

über den Einfachen Bebauungsplan „Salmenkopf-Glockenloch"

im Stadtteil Freistett

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 15.05.2024 in öffentlicher Sitzung auf Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften den Einfachen Bebauungsplan „Salmenkopf-Glockenloch" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Einfachen Bebauungsplanes „Salmenkopf-Glockenloch" vom 15.05.2024 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Bebauungsplan, bestehend aus:
   - dem zeichnerischen Teil vom 15.05.2024
   - den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 15.05.2024
2. Beigefügt sind:
   - Die Begründung zum Bebauungsplan vom 15.05.2024
   - Hinweise zum Bebauungsplan vom 15.05.2024

§ 4 Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Einfache Bebauungsplan „Salmenkopf-Glockenloch" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Rheinau, den 16.05.2024

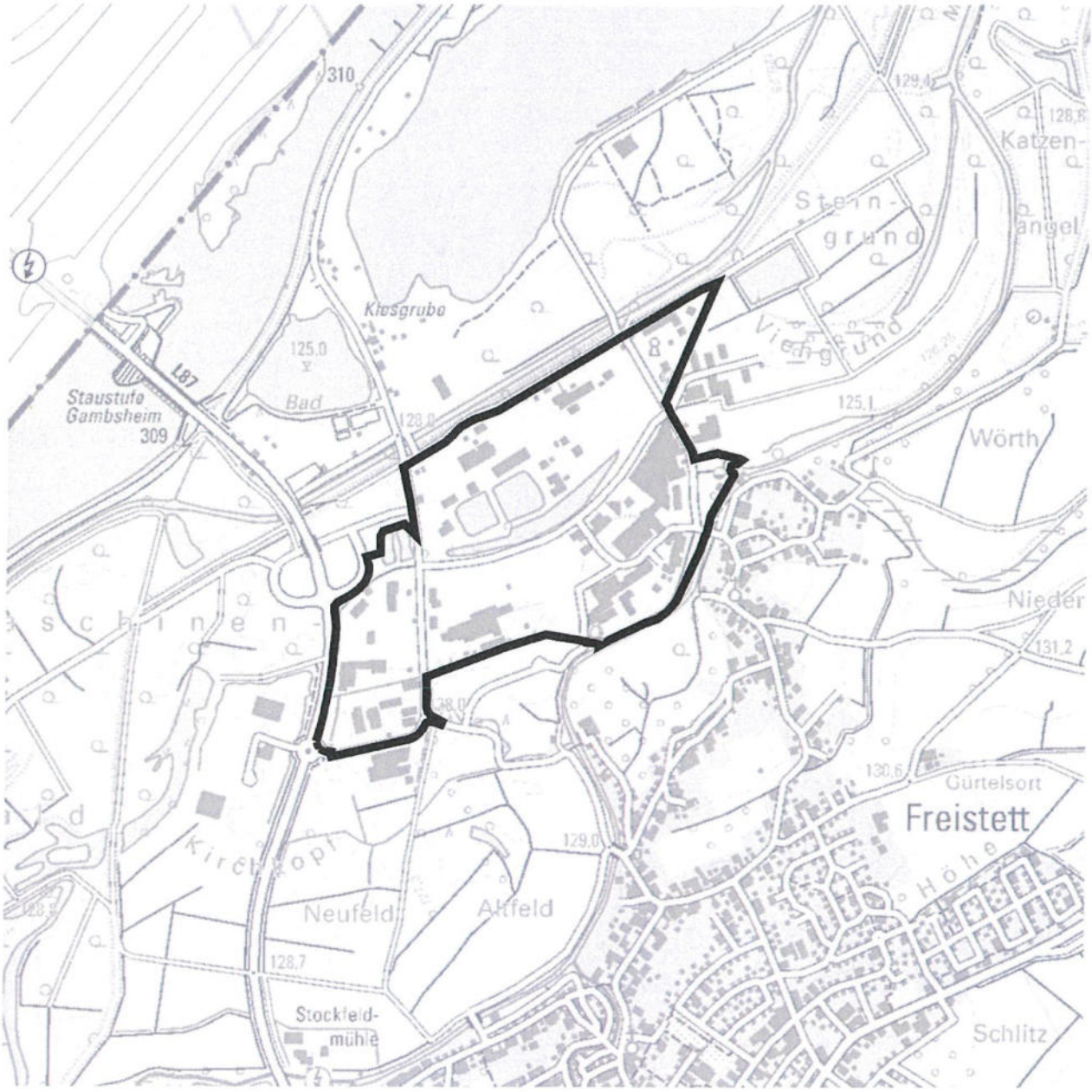
.....

Oliver Rastetter (Bürgermeister)

STADT 5 RHEINAU

Siegel

Stadt Rheinau



Einfacher Bebauungsplan „Salmenkopf-Glockenloch“

in Freistett

Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise

15.05.2024

LARS **PETRI** | Stadtplanung . Architektur
Alemannenstraße 47 | 76532 Baden-Baden | www.petri-planung.de
Tel +49 151 266 13 263 | lars.petri@petri-planung.de

22-003

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplans „Salmenkopf-Glockenloch" liegt zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 3 - 11 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Unselbständige Verkaufsstätten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste" (Anlage), die in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen, sofern ihre Geschossfläche maximal 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 100 m² im Einzelfall nicht überschreitet („Handwerkerprivileg");
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
  - Der Antragsteller hat durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des von Lärm am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) den Immissionsrichtwert nachts von 50 dB(A) dauerhaft nicht überschreitet. Kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen der Wert nicht eingehalten werden, sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist in Schlafräumen der vorgesehenen Wohnung ein Innenraumwert von 30 dB (Zumutbarkeitsschwelle) zu gewährleisten.
  - Wohnungen sind in Betriebsgebäude zu integrieren. Eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.
  - Es ist maximal eine Wohnung pro Betrieb zulässig. Diese ist zwingend in den Obergeschossen vorzusehen.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste";
- Sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind mit Einzelhandelsbetrieben für den Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste";
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten.

Für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird folgende Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) getroffen:

- Erneuerung, Änderung und Erweiterung, die zu keiner Vergrößerung der Bestandsverkaufsfläche führen, sind für folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:
  - Schuhfachmarkt auf Flurstück 5950 (462 m² Bestandsverkaufsfläche);
  - Textilfachmärkte auf Flurstück 5950 (487 m² und 664 m² Bestandsverkaufsfläche);
  - Drogeriefachmarkt auf Flurstück 5950 (570 m² Bestandsverkaufsfläche).
- Erneuerung, Änderung und Erweiterungen, die auch zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche führen können, sind für folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:
  - Lebensmittelmarkt auf Flurstück 5950 (1.024 m² Bestandsverkaufsfläche) bis max. 1.130 m² Verkaufsfläche;
  - Lebensmittelmarkt auf Flurstück 5950/1 (947 m² Bestandsverkaufsfläche) bis max. 1.050 m² Verkaufsfläche.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Unselbständige Verkaufsstätten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste" (Anlage), die in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen, sofern ihre Geschossfläche maximal 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 100 m² im Einzelfall nicht überschreitet („Handwerkerprivileg");
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Der Antragsteller hat durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des von Lärm am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) den Immissionsrichtwert nachts von 50 dB(A) dauerhaft nicht überschreitet. Kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen der Wert nicht eingehalten werden, sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist in Schlafräumen der vorgesehenen Wohnung ein Innenraumwert von 30 dB (Zumutbarkeitsschwelle) zu gewährleisten.
- Wohnungen sind in Betriebsgebäude zu integrieren. Eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.
- Es ist maximal eine Wohnung pro Betrieb zulässig. Diese ist zwingend in den Obergeschossen vorzusehen.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste";
- Sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind mit Einzelhandelsbetrieben für den Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste";
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten.

1.1.3 Industriegebiet (GI)

(§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Unselbständige Verkaufsstätten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste" (Anlage), die in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen, sofern ihre Geschossfläche maximal 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 100 m² im Einzelfall nicht überschreitet („Handwerkerprivileg");
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Der Antragsteller hat durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des von Lärm am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) den Immissionsrichtwert nachts von 50 dB(A) dauerhaft nicht überschreitet. Kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen der Wert nicht eingehalten werden, sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist in Schlafräumen der vorgesehenen Wohnung ein Innenraumwert von 30 dB (Zumutbarkeitsschwelle) zu gewährleisten.
- Wohnungen sind in Betriebsgebäude zu integrieren. Eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.
- Es ist maximal eine Wohnung pro Betrieb zulässig. Diese ist zwingend in den Obergeschossen vorzusehen.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste";
- Sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind mit Einzelhandelsbetrieben für den Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Rheinauer Sortimentsliste";
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Anlage „Rheinauer Sortimentsliste"

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher, Papier und Schreibwaren
- Blumen
- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Musikalien
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten-möbel, Sanitär-/ Badeinrichtung, Matratzen
- Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware")
- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbe-darf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Fitnessgeräte)
- Autozubehör
- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse
- Büroorganisation, Computer

2. Hinweise

2.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ortenaukreis als Wasserrechts-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Altstandort mit der Bezeichnung „AwSV-Abfüllfläche Rheinstraße 99" (Objekt-Nr. 07242). Auf der Fläche wurde von 1967 bis 1989 eine Tankstelle betrieben. Der Altstandort wurde am 19. Dezember 2019 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 1" hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser" in „Belassen zur Wiedervorlage" mit dem Zusatzvermerk „Anhaltspunkte – derzeit keine Exposition" eingestuft. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass für die Fläche derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

2.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auszuschließen.

2.3 Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen sollte eine insekten- bzw. fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Die Verwendung von Leuchten mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. max. 3.000 Kelvin, ohne UV-Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht, wird empfohlen. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten zur Vermeidung von Streulicht nach oben abgeschirmt sein.

2.4 Grüngestaltung

Es wird empfohlen, unbebaute Flächen naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen oder als Blühflächen auszubilden.

Weiterhin werden Dach- und Fassadenbegrünungen empfohlen.

2.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der bei Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) von Überflutungen betroffen sein wird. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind daher geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen vorzusehen:

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;

- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Rheinhochwasserdamm XV, der das Gebiet vom natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins abgrenzt. Durch das Gebiet wird auch der Abfluss des Hochwasserrückhalteraums Freistett/Rheinau/Kehl abgeleitet. Der Bebauungsplan befindet sich damit im Auswirkungsbereich des Hochwasserrückhalteraums. Betriebsbedingt sind zusätzliche Grundwasseranstiege nicht auszuschließen.

2.6 Wald

Gesetzliche Waldabstände gemäß § 4 Abs. 4 LBO sind bei baulichen Maßnahmen zu beachten.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.05.2024 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rheinau, den 16.05.2024

Oliver Rastetter (Bürgermeister)

Siegel

Inkrafttreten

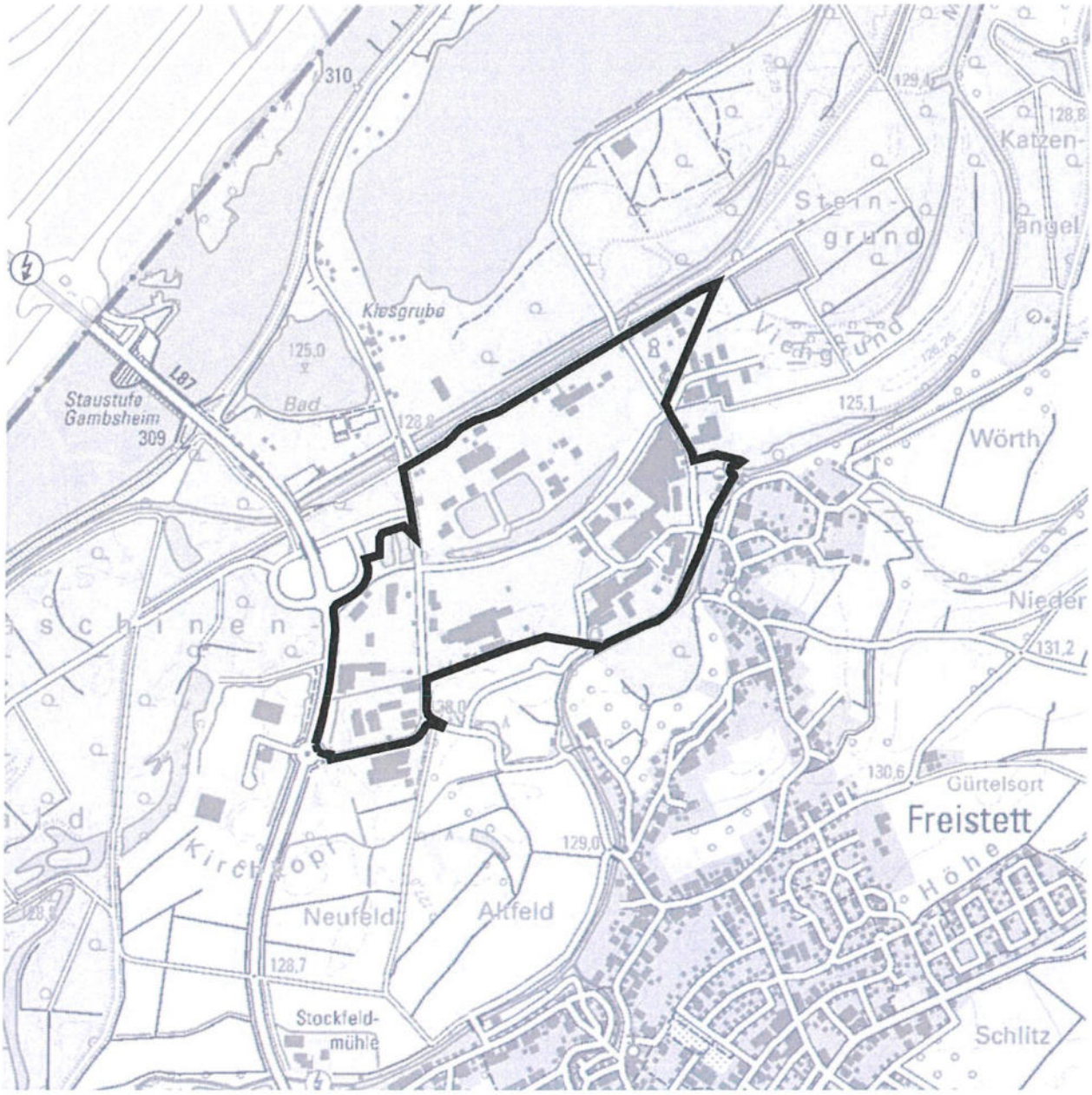
Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 07.06.2024 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 15.05.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rheinau, den 07.06.2024

Oliver Rastetter (Bürgermeister)

Siegel

Stadt Rheinau



Einfacher Bebauungsplan „Salmenkopf-Glockenloch“ in Freistett

Begründung

15.05.2024

LARS **PETRI** | Stadtplanung . Architektur
Alemannenstraße 47 | 76532 Baden-Baden | www.petri-planung.de
Tel +49 151 266 13 263 | lars.petri@petri-planung.de

22-003

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Vorbemerkungen 2
1. Anlass der Planung 3
2. Geltungsbereich 4
3. Planungsrecht 5
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung 5
3.2 Gewählte Verfahrensart 5
4. Bestand 5
5. Übergeordnete Planungen 6
5.1 Regionalplan 6
5.2 Flächennutzungsplan 7
6. Schutzvorschriften und Restriktionen 8
6.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) 8
6.2 Naturschutzgebiete 8
6.3 Landschaftsschutzgebiete 8
6.4 Gesetzlich geschützte Biotope 8
6.5 Gewässerschutz 9
6.5.1 Offene Gewässer 9
6.5.2 Wasserschutzgebiete 9
6.6 Hochwasserschutz 9
6.7 Denkmalschutz 9
6.8 Altlasten 9
7. Beschreibung der Umweltauswirkungen 9
8. Planungsrechtliche Festsetzungen 10
8.1 Art der baulichen Nutzung 10
8.2 Grünflächen 13

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. 2023 S. 422)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. 2023 S. 229, 231)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Erste und zweite erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1. Anlass der Planung

Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Rheinau ist zu überwiegenden Teilen auf einer Fläche zwischen der Ortslage des Stadtteils Freistett und dem Rhein mit dem Rheinübergang an der Staustufe Gambsheim konzentriert. Auf einer Fläche von über 50 ha sind hier Großbetriebe insbesondere der Bauindustrie, aber auch Kleingewerbe angesiedelt. Zudem befindet sich an der Straße Am Glockenloch ein Einzelhandelszentrum mit zwei Lebensmittel-Discountern, einem Drogeriemarkt sowie drei Bekleidungsgeschäften.

Mit dem Bebauungsplan „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Steuerung der zukünftigen Entwicklung im o. g. Gewerbegebiet geschaffen. Insbesondere sollten mit dem Bebauungsplan auch Regelungen für den Einzelhandel getroffen werden. Mit dem Bebauungsplan wurde ein älterer Bebauungsplan aus den 1970er Jahren zu großen Teilen außer Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan wurde 2006 aufgestellt, jedoch durch Urteil des VGH Mannheim im Jahr 2015 (3 S 276/15) aufgrund eines inhaltlichen Fehlers aufgehoben. Zur Steuerung des Einzelhandels wurde daraufhin der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Einzelhandel Am Glockenloch" gefasst, welcher nur das Einzelhandelszentrum umfasst. Dieser erlangte 2016 Rechtskraft, ist jedoch ebenfalls Gegenstand einer Überprüfung in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren. Somit ist der Bereich des aufgehobenen Bebauungsplanes zu großen Teilen nicht überplant und als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen, da der ursprüngliche Bebauungsplan aus den 1970er Jahren weiterhin weitgehend als aufgehoben angesehen werden muss.

Für einen der o.g. bestehenden Lebensmittel-Discounter besteht konkret die Anfrage nach einer Erweiterung der Verkaufsfläche, um das Warenangebot in zeitgemäßer Form präsentieren zu können. Für die Stadt wie auch das Regierungspräsidiums und den Regionalverbandes ist dagegen die Einhaltung der Vorgaben der Regionalplanung sowie des hierauf aufbauenden, 2015 erstellten Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau maßgebend, nach der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken ist, um die örtliche Versorgungsstruktur nicht zu gefährden. Gleichwohl wird bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben eine Modernisierung, für Betriebe der Lebensmittelversorgung aufgrund sich schneller wandelnder Kundenansprüche zusätzlich mit einer maßvollen Erweiterung der Verkaufsfläche in Aussicht gestellt, um deren Bestand auch in Zukunft zu sichern. Vorliegend handelt es sich um eine zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindliches Einzelhandelsansiedlung, die in der örtlichen Versorgungsstruktur jedoch als Standort etabliert ist. Eine sukzessive Aufgabe des Standortes ist somit nicht im Interesse der Stadt.

Um eine städtebauliche verträgliche Regelung des Einzelhandels zu erzielen, gleichzeitig aber eine zeitaufwändige Überplanung des gesamten Gewerbegebietes mit einem qualifizierten Bebauungsplan zu vermeiden, soll in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium sowie dem Regionalverband ein sog. Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, welcher einzig die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und - damit verbunden - den Ausschluss der Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Gegenstand hat. Das Plangebiet umfasst die gewerblich genutzten Bereiche in Freistett, welche derzeit nicht bzw. lediglich mit dem Bebauungsplan „Einzelhandel am Glockenloch" überplant sind. Da das Gebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist, können Vorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes über die Art der baulichen Nutzung hinaus nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB genehmigt werden.

Für den östlich des Plangebietes gelegenen Bereich Viehgrund, welcher bislang ebenfalls nicht überplant war, wurde inzwischen ein Bebauungsplan aufgestellt (Bekanntmachung am 09.06.2023). Dieser Bereich wurde daher nicht in den Geltungsbereich miteinbezogen. Ebenso wird im Süden ein Teilbereich nicht einbezogen, da dieser mit dem Bebauungsplan „Kirchkopf" überplant wird.

Das Grundstück eines im Gebiet bestehenden Abfallverwertungsbetriebes (Flurstück 4304/31) wird ebenfalls nicht einbezogen, da die planungsrechtliche Fassung dieser Nutzung aufgrund seiner Atypik mit Rechtsunsicherheit verbunden wäre. Der Bebauungsplan wird nicht als geeignetes Instrument angesehen, um etwaige Immissionskonflikte zu lösen. Da keine konkreten Planungen zur Änderung oder Erweiterung des Betriebes bekannt sind, ist hier planerische Zurückhaltung geboten. Potenzielle Immissionskonflikte sind im Genehmigungsverfahren zu lösen. Das ist unter Beibehaltung des bisherigen Status als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB möglich.

Zur Einhaltung der regionalplanerischen Vorgaben wird zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen. Zur Sicherung der bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe wird eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Damit können die Betriebe modernisiert und - im Falle der beiden Lebensmittelmärkte auch mit maßvoller Ausdehnung der Verkaufsfläche - erweitert werden.

2. Geltungsbereich



Bild 1: Auszug Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst große Teile des gewerblich genutzten Bereiches nördlich der Ortslage von Freistett. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die ehemalige Trasse einer Bahnlinie, im Westen durch die Landesstraße 87, im Süden durch die Straße Am Glockenloch sowie einem wasserführenden Graben und im Osten durch die Straße Am Viehgrund. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 40,5 ha.

3. Planungsrecht

3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Nach gerichtlicher Aufhebung des Bebauungsplanes „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" und weiterhin wirksamer Außerkraftsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes ist das Plangebiet derzeit - mit Ausnahme des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Einzelhandel Am Glockenloch" - nicht mit einem Bebauungsplan überplant, jedoch als Innenbereich einzustufen. Vorhaben können damit auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden.

3.2 Gewählte Verfahrensart

Zur ausschließlichen Steuerung des Einzelhandels soll ein Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Aus den folgenden Gründen kann die Aufstellung dabei im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen:

- Es handelt sich - mit Ausnahme des Bebauungsplanes „Einzelhandel am Glockenloch" um Flächen, auf denen Vorhaben bereits zum jetzigen Zeitpunkt nach § 34 BauGB genehmigt werden können. Der Zulässigkeitsmaßstab wird dabei nicht wesentlich verändert.
- Durch die Planung werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete, vgl. Ziffer 6.1).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils und besitzt eine deutliche gewerbliche bzw. industrielle Prägung. Ansässig sind verschiedene Unternehmen u. a. der Baustoffindustrie sowie – im südwestlichen Teil – ein Einzelhandelszentrum mit einigen, teilweise bereits großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile sind nahezu nicht mehr vorhanden.

Entsprechend der baulichen Nutzung ist der Grünflächenanteil gering. Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Gewässer (ehem. Baggerseen), die von Grünstrukturen eingefasst sind. Die Topografie ist gering ausgeprägt.

Die angrenzende Umgebung ist heterogen geprägt. Südlich befindet sich die Ortslage von Freistett mit einer kleinteiligen Bebauung vornehmlich bestehend aus Wohnhäusern, im Westen wie auch im Norden schließen sich teilweise weitere Gewerbeflächen, teilweise Grünflächen mit Auenwald an. Im Osten bestehen ebenfalls gewerbliche Bauflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

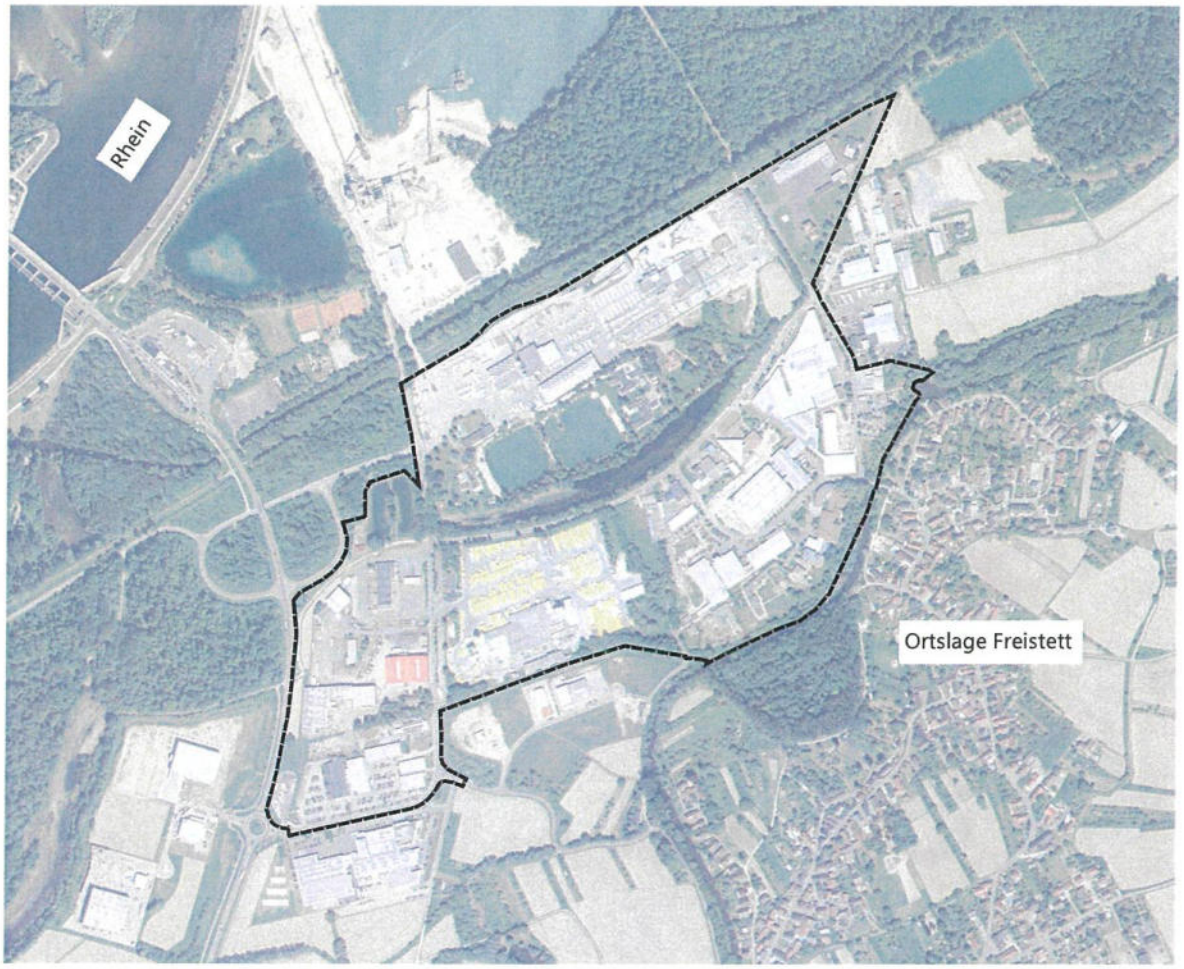


Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Südlicher Oberrhein, Gesamtfortschreibung 2017, ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Teilfläche ist als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ausgewiesen. In diesem Bereich sind die bestehenden Einkaufsmärkte konzentriert.

Bei der Entwicklung von Einzelhandel sind die in Ziffer 2.4.4 des Regionalplans dargelegten Vorgaben zur raumordnerische Verträglichkeit (Konzentrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot) zu beachten. Dabei sind zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb der in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebiete unzulässig. Hiervon abweichend können jedoch gemäß Plansatz Z 2.4.4.6 Abs. 2 bestandsorientierte Erweiterungen außerhalb dieser Vorranggebiete zugelassen werden, sofern die raumordnerische Verträglichkeit der Vorhaben nachgewiesen ist.

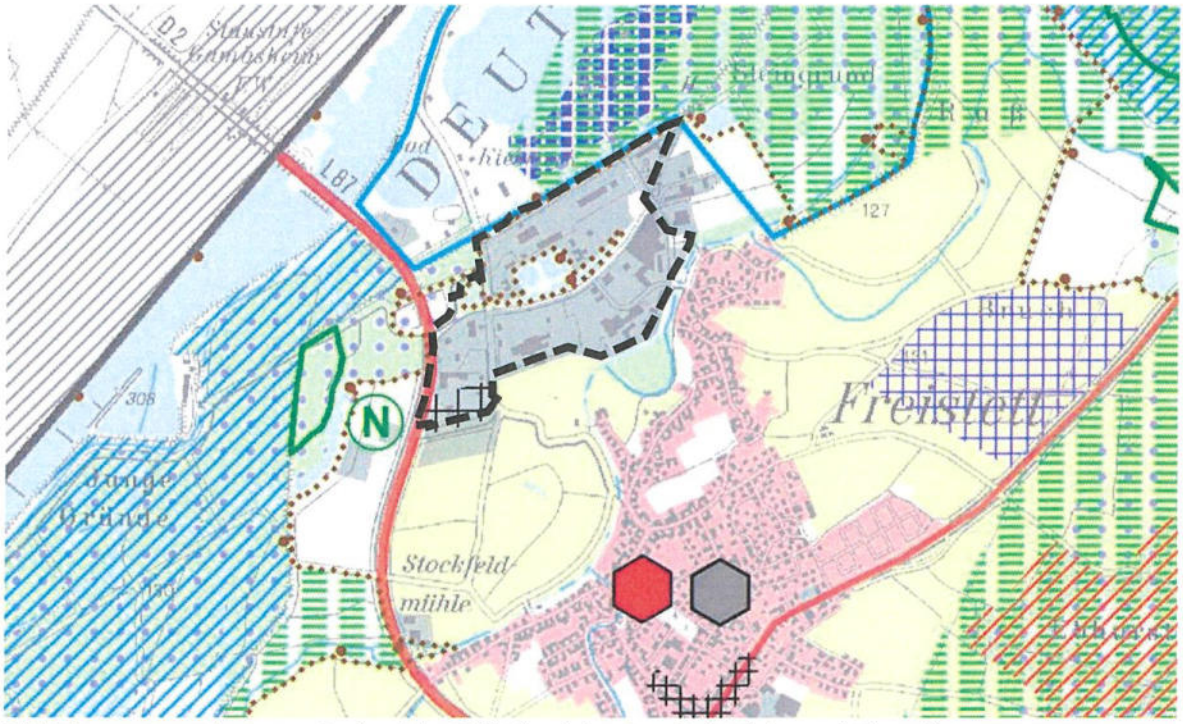
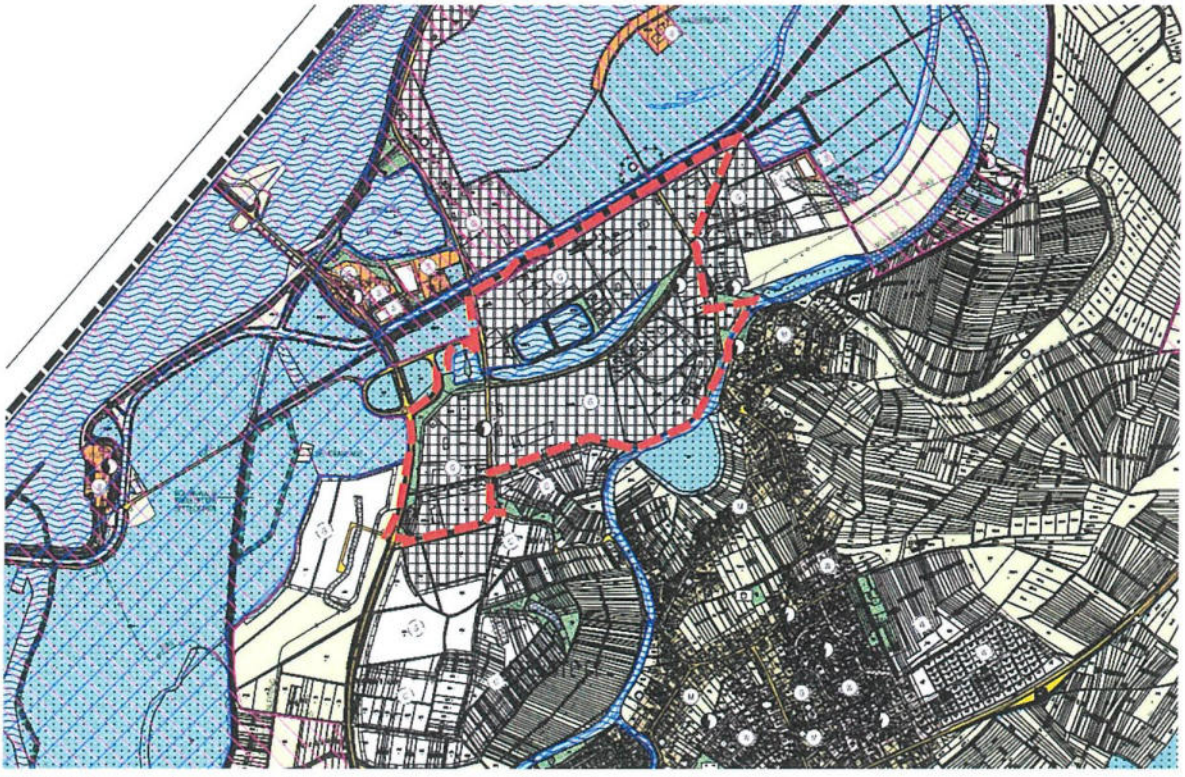


Bild 3: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Südl. Oberrhein - Ausschnitt Rheinau mit Plangebiet

5.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist das Plangebiet überwiegend als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Bereiche der Gewässer mit Grünstrukturen sind als Gewässer bzw. als Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB und bedarf keiner Genehmigung.


Bild 4: Flächennutzungsplan Rheinau 2025 - Ausschnitt Freistett - mit Plangebiet

6. Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Der Geltungsbereich überschneidet sich mit dem folgenden FFH-Gebiet:

- „Westliches Hanauer Land", Größe ca. 1.650 ha, Beschreibung gemäß Steckbrief: „Rhein mit für die Rheinaue charakteristischen Gewässern, Uferzonen und Wäldern, hohe Dichte kleiner und mittelgroßer Wasserläufe und Baggerseen, Wiesengebiete und Wälder der Flussniederungen."

Gegenüber der bestehenden Nutzung ist bei Umsetzung der Planung von keiner Beeinträchtigung des FFH-Gebietes auszugehen. Die Flächen des FFH-Gebietes werden nicht als Baufläche festgesetzt, sondern von Bebauung freigehalten.

Der Geltungsbereich grenzt an folgendes Vogelschutzgebiet:

- „Rheinniederung Kehl-Helmlingen", Größe ca. 2.134 ha, Beschreibung gemäß Steckbrief: „Gestauter Rhein m. Staustufe Gambsheim, ehemalige Aue, Altrheine, Quelltöpfe, Gießen, Quellteiche, naturnaher Bach, große Baggerseen, Fischteiche, Erlenbrüche, Eichen-Ulmen-, Eichen-Hainbuchen-Wälder, großflächige Pappelforste, Wiesen."

Gegenüber der bestehenden Nutzung ist bei Umsetzung der Planung von keiner Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes auszugehen.

6.2 Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Naturschutzgebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

6.3 Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Landschaftsschutzgebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

6.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb bzw. am Rand des Geltungsbereiches befinden sich die folgenden gesetzlich geschützten Biotope:

- „Weiher NO Freistett", Größe ca. 3,0 ha, Beschreibung gemäß Steckbrief: „Verlandungsbereich eines Weihers mit Schwimmblatt-Vegetation und Ufer-Schilfröhricht, fast vollständig von einem Feldgehölz umgeben."
- „Teich mit Ufervegetation SW Kraftwerk Gambsheim", Größe ca. 0,4 ha, Beschreibung gemäß Steckbrief: „Verlandungsbereich eines Teichs mit Schwimmblattvegetation, Ufer-Schilfröhricht und Sumpf-Seggen-Ried auf zwei Teilflächen, die kleine westliche Teilfläche nur den naturnahen Uferbereich umfassend, die östliche größere Teilfläche zudem die gesamte Wasserfläche beinhaltend."
- Feldhecke am Damm westl. des Industriegebietes Freistett"; Größe ca. 1,0 ha; Beschreibung gemäß Steckbrief: „Feldhecke entlang des schnell fließenden, begradigten Rheinseitenkanals."
- Baumhecke N Industriegebiet Freistett", Größe ca. 0,3 ha; Beschreibung gemäß Steckbrief: „Zwei langgestreckte, lockere, am Fuß eines Hochwasserdamms gepflanzte Baumhecken mit viel Robinie und Esche sowie beigemischten Stiel-Eichen, Kanadischen Pappeln und Weiden."

- „Ufer-Schilfröhricht beim Industriegebiet NW Freistett"; Größe ca. 0,2 ha; Beschreibung gemäß Steckbrief: „Gut ausgebildetes Schilfröhricht mit wenigen Störzeigern (nach W zunehmend) in und am vom Mühlbach eingestauten Graben."

Gegenüber der bestehenden Nutzung ist bei Umsetzung der Planung von keiner Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope auszugehen. Die Flächen der gesetzlich geschützten Biotope werden nicht als Baufläche festgesetzt, sondern von Bebauung freigehalten.

6.5 Gewässerschutz

6.5.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere offene Gewässer (Baggerseen). Gegenüber der bestehenden Nutzung ist bei Umsetzung der Planung von keiner Beeinträchtigung der Gewässer auszugehen.

6.5.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

6.6 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ_{100}). Bei Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) können Überschwemmungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist zu achten.

6.7 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

6.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Altstandort mit der Bezeichnung „AwSV-Abfüllfläche Rheinstraße 99" (Objekt-Nr. 07242). Auf der Fläche wurde von 1967 bis 1989 eine Tankstelle betrieben. Der Altstandort wurde am 19. Dezember 2019 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau „BN 1" hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser" in „Belassen zur Wiedervorlage" mit dem Zusatzvermerk „Anhaltspunkte - derzeit keine Exposition" eingestuft. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass für die Fläche derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits vollständig gewerblich genutztes Gebiet nördlich der Ortslage von Freistett mit einem Bebauungsplan überplant. Der zulässige Umfang der zukünftigen Nutzung dieser Flächen richtet sich auch in Zukunft nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB. Eine darüberhinausgehende Nutzung mit entsprechend möglichen zusätzlichen Eingriffen in den Naturhaushalt sind unzulässig.

Innerhalb des Plangebietes bestehen verschiedene Schutzgebiete (FFH-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope, vgl. Ziffer 6). Diese Schutzgebiete werden durch die Planung nicht eingeschränkt und können die ihnen zugedachte ökologische Wirkung auch zukünftig entfalten. Im Bebauungsplan sind für diese Bereiche überwiegend Grünflächen festgesetzt.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich durch Umsetzung der Planung gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation keine weitergehenden Eingriffe in die Schutzgüter.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau als bestehende Gewerbebaufläche ausgewiesen und besitzt eine deutlich gewerbliche Ausprägung mit unterschiedlichen Betriebsformen. Neben verschiedenen mittelständischen Betrieben u. a. aus den Bereichen Automation, Fahrzeugbau und Metallverarbeitung bestehen auch zwei flächenintensive Betriebe der Baustoffbranche. Darüber hinaus sind an der Straße Am Glockenloch einige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

In dem 2015 aufgehobenen Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" waren erhebliche Teile des Plangebietes auf Grundlage der dortigen Betriebsstruktur als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Neben den o.g. Großbetrieben der Baustoffindustrie sind in diesem Bereich u. a. auch eine Spedition und andere Betriebe mit potenziell höheren Lärmemissionen ansässig. Der südliche Bereich in Angrenzung zur Siedlungsstruktur von Freistett waren als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, in einem Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet mit weitergehender Begrenzung der Emissionen. Auch wenn dieser Bebauungsplan keine Gültigkeit mehr besitzt, ist die Grundlage für die damalige Gliederung der Art der baulichen Nutzung bis heute unverändert und wurde juristisch nicht bemängelt. So wird die damalige Einteilung in Industriegebiet und teilweise eingeschränktes Gewerbegebiet in die vorliegende Planung zu weiten Teilen übernommen.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind eng an den Nutzungskatalog gemäß § 8 Abs. 2 bzw. § 9 Abs. 2 BauNVO angelehnt. Eine Abweichung wird jedoch für Einzelhandelsbetriebe getroffen, die bis zur Grenze der Großflächigkeit (Verkaufsfläche bis max. 800 m^2) unabhängig von ihren Sortimenten ggf. auch in Gewerbe- oder Industriegebieten zulässig wären.

Die Stadt Rheinau hat zur Sicherung ihrer Versorgungsstruktur im Jahr 2015 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Darin sind die Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels enthalten. Übergeordnete Zielsetzung ist dabei, die Ortskerne als zentrale Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken sowie unerwünschte Entwicklungen außerhalb dieser Zentren zu vermeiden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Straße Am Glockenloch ein ab 2005 entwickeltes Einzelhandelszentrum mit mehreren Betrieben der Nahversorgung sowie des Bekleidungshandels. Mit diesen Einrichtungen wird die Versorgung insbesondere im Stadtteil Freistett ausreichend sichergestellt. Diese Betriebe genießen Bestandsschutz, die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ist jedoch ausdrücklich unerwünscht. Dies umfasst jedoch nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die gemäß Einzelhandelskonzept Rheinau typischerweise auch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt sind.

Dagegen können Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes angesiedelt werden, da sie i. A. einen höheren Flächenbedarf besitzen, welcher in den zentralen Versorgungsbereichen nur selten angeboten werden kann. Von dieser Vorgabe abweichend können Ausnahmen für Gewerbebetriebe mit sog. Werksverkäufen zugelassen werden. Diese dürfen in begrenztem Umfang Einzelhandel mit ihren eigenen Sortimenten betreiben.

Mit Ausnahme von Betriebswohnungen sind die in § 8 Abs. 3 bzw. § 9 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen von der Zulässigkeit ausgenommen. Damit werden Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen, da sie zumindest temporär eine erhebliche Magnetwirkung besitzen und - nicht zuletzt durch die Unterbringung des damit verbundenen ruhenden Verkehrs - zu Einschränkungen der übrigen gewerblichen Betriebe führen können.

Der Ausschluss von Betriebswohnungen wäre zwar aus immissionsschutzrechtlichen Gründen begrüßenswert, vorliegend bestehen über das gesamte Plangebiet verteilt jedoch bereits Wohnungen in unterschiedlicher Ausformung. Der Ausschluss dieser Nutzung ist vor diesem Hintergrund wenig zielführend. Aus diesem Grund werden Betriebswohnungen unter bestimmten Voraussetzungen als Ausnahme zugelassen.

Zugunsten der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet werden im Bebauungsplan „Fremdkörperfestsetzungen" auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Insgesamt existieren im Planbereich sechs Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Verkaufsflächen:

- Lebensmittelmarkt auf Flurstück 5950 mit 1.024 m²
- Lebensmittelmarkt auf Flurstück 5950/1 mit 947 m²
- Drogeriefachmarkt auf Flurstück 5950 mit 570 m²
- Textilfachmarkt auf Flurstück 5950 mit 664 m²
- Textilfachmarkt auf Flurstück 5950 mit 487 m²
- Schuhfachmarkt auf Flurstück 5950 mit 462 m²

Aus der Abbildung ist die Lage der einzelnen Märkte ersichtlich.

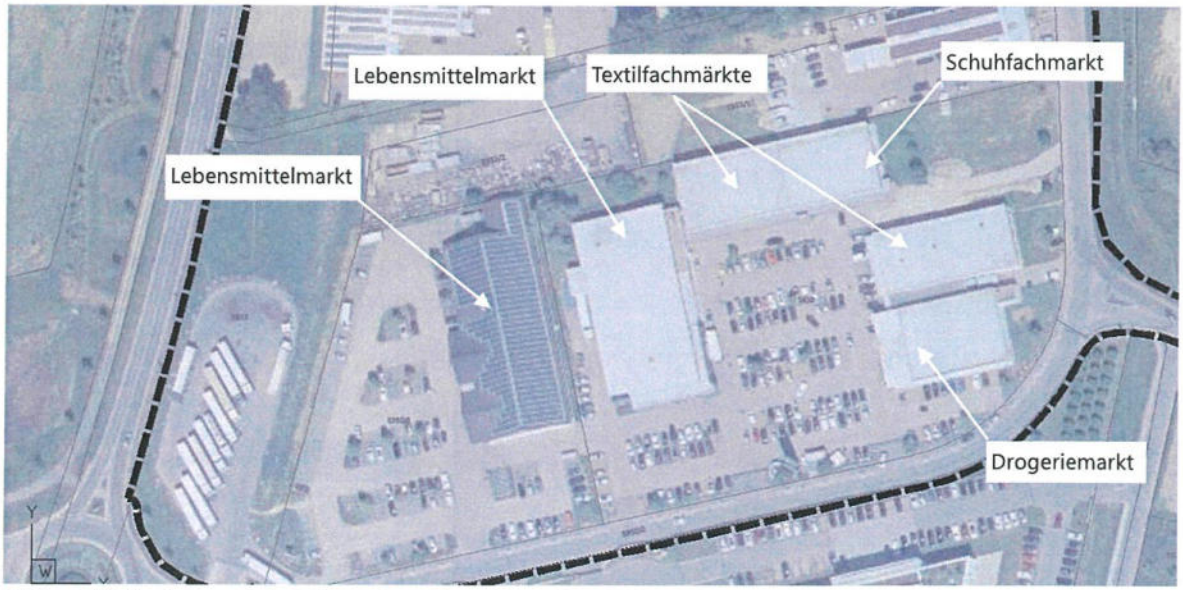


Bild 5: Luftbild mit Ausschnitt Geltungsbereich und Einzelhandelsbetrieben Am Glockenloch

Unterbleibt eine Fremdkörperfestsetzung, sind die Betriebe auf den passiven Bestandsschutz beschränkt. Weder Änderungen noch Erneuerungen im Falle eines zufälligen Untergangs der Bausubstanz wären umsetzbar. Eine Anpassung an sich ändernde Markt- und Wettbewerbsverhältnisse wäre nicht mehr möglich. Damit würde in das Interesse eingegriffen, die auf den Grundstücken zugelassene Nutzung dauerhaft beizubehalten und Eigentümern sowie Nutzern eine dauerhafte Fortsetzung der Nutzung zu ermöglichen. Dieses Interesse hat angesichts der Eigentumsgarantie aus Art. 14 GG hohes Gewicht. Die Stadt Rheinau räumt ihm Vorrang gegenüber den gegenläufigen Belangen aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau ein. Maßgeblich dafür ist u.a. die Erwägung, dass diese Betriebe bereits existieren und der Markt sich auf sie eingestellt hat. Ihr dauerhafter Fortbestand hat deshalb keinen Einfluss auf die Sicherung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rheinau. Hinzu kommt, dass im zentralen Versorgungsbereich von Rheinau auch keine hinreichenden Flächen als Alternativstandorte für die Bestandsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen.

Diese bestandssichernde Festsetzung ist auch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Ziele der Raumordnung für Einzelhandelsgroßprojekte einschließlich von Agglomerationen gelten nur für die (Neu-)Errichtung und Erweiterung sowie für die Nutzungsänderungen. Erneuerungen, Erweiterungen ohne Vergrößerung der Verkaufsfläche und Änderungen werden dagegen von diesen Zielen der Raumordnung nicht erfasst.

Darüber hinaus lässt die Stadt Rheinau für die beiden Lebensmittelmärkte eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche zu, die sich am vorhandenen Bestand orientiert. Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs ist dadurch nicht zu befürchten. Das Stadtzentrum weist mit zwei Anbietern in diesem Segment eine gute Ausstattung auf. Zudem zeigt sich in dieser Branche in den letzten Jahren eine starke Änderung der Marktverhältnisse. Dies gilt insbesondere für Lebensmittelmärkte aus dem Segment der Lebensmitteldiscounter. Ihr Verkaufsflächenbedarf ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Dies ist weniger auf eine Erweiterung des Sortiments als auf die Ausgestaltung des Marktinneren mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalen zurückzuführen und entspricht den Kundenwünschen. Kleinere Betriebe werden deshalb auf Dauer Probleme haben, sich am Markt behaupten zu können. Dies hat die Stadt Rheinau veranlasst, für die Lebensmittelmärkte auf den Grundstücken Flurstücknummern 5950 und 5950/1 eine Erweiterung der Verkaufsfläche von jeweils 10 % zuzulassen. Mit diesen Erweiterungen können die Betriebe auf dem Flurstücknummer 5950 eine Verkaufsfläche von 1.130 m² und auf dem Flurstücknummer 5950/1 von 1.050 m² erreichen. Die Möglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung dient - wie die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO insgesamt - ausschließlich dem (erweiterten) Bestandsschutz. Die Stadt Rheinau geht davon aus, dass die genannten Verkaufsflächen für eine mittelfristige Sicherung des Bestands der Betriebe ausreichen.

Die damit zugelassenen Erweiterungen der Verkaufsfläche für die Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind entsprechend den Plansätzen Z 2.4.4.2 und Z 2.4.4.4 des Regionalplans Südlicher Oberrhein regionalplanerisch verträglich. Die vorliegenden Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters auf Flurstück 5950, welche bereits 2014 erstellt wurde, geht von einer Erweiterung auf knapp 1.300 m² und einem - proportional zur Verkaufsflächenerweiterung - Anstieg des Umsatzes aus. Tatsächlich wird die Verkaufsflächenerweiterung jedoch weniger der Umsatzsteigerung als vielmehr der Attraktivitätssicherung des Marktes dienen (s. o.).

Gemäß der Analyse ist der Standort seit vielen Jahren etabliert. Das Kongruenzgebot wird eingehalten, da der zu erwartende Umsatz durch Kunden aus Rheinau und zu einem erheblichen Teil durch Kunden aus Frankreich generiert wird. Ein überörtliches Einzugsgebiet auf deutscher Seite besteht nicht. Ebenso wird das Beeinträchtigungsverbot eigehalten, da der Schwellenwert von 10 % für Umsatzverteilungswirkungen im nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente mit rund 4 % deutlich unterschritten wird.

Mit der vorliegenden Fremdkörperfestsetzung wird eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittel-Discounters auf Flurstück 5950 um lediglich 10 % auf 1.130 m² zugelassen und damit der in der Analyse angenommene Wert sogar deutlich unterschritten. Im Übrigen sind die Verkaufsflächenerweiterungen in dem eingeräumten Umfang mit dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium Freiburg (höhere Raumordnungsbehörde) abgestimmt. Für den Lebensmittel-Discounter auf Flurstück 5950/1 liegt noch keine Auswirkungsanalyse vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auch hier die eingeräumte Erweiterung auf 1.050 m² ebenfalls zu keinen raumordnerischen Beeinträchtigungen führen wird.

Für den Drogeriefachmarkt wird von einer Erweiterungsoption abgesehen, da die Branchenstruktur sich vom Lebensmitteleinzelhandel unterscheidet und auch keine bauliche Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück besteht.

Eine Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten wie Schuhe und Textilien lässt die Stadt Rheinau ebenfalls ausdrücklich nicht zu. Maßgebend dafür ist, dass gerade die Sortimente Textilien und Schuhe eine zentrenbildende Funktion haben und in erster Linie im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden sollen. Erweiterungen der Verkaufsfläche dieser Betriebe lässt die Stadt Rheinau nicht zu, um das Entwicklungspotential für Betriebe im zentralen Versorgungsbereich nicht einzuschränken, zumal im Einzelhandelskonzept Angebotsergänzungen bei diesen Leitsortimenten empfohlen werden, um das Stadtzentrum aufzuwerten.

8.2 Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Sicherung der Schutzziele des FFH-Gebietes, dem Erhalt von gesetzlich geschützten Biotopen sowie Maßnahmen zur Wasserwirtschaft.

Baden-Baden, den 15.05.2024

Lars Petri

Lars Petri

STADT 5 RHEINAU

Rheinau, den 15.05.2024

Oliver Rastetter
(Bürgermeister)