

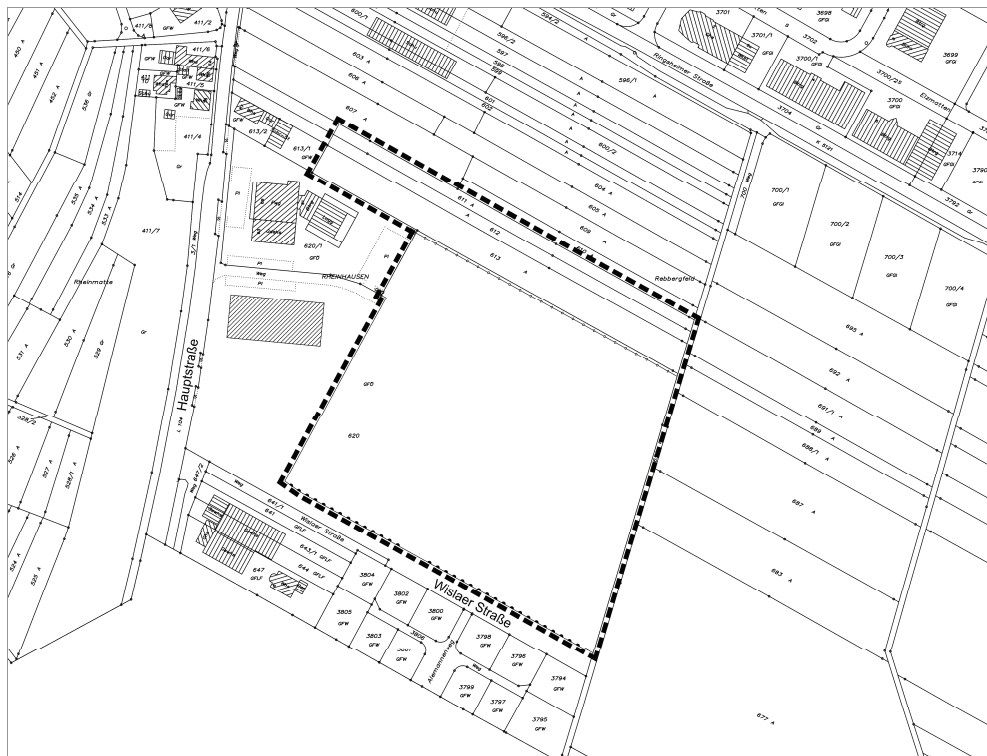
3. Änderung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“

Satzung
Deckblatt
Begründung

Stand: 13.03.2019

Offenlage

gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB



SATZUNG DER GEMEINDE RHEINHAUSEN

über

die 3. Änderung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen hat am __.__.____ die 3. Änderung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 3. Änderung ist der Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ der Gemeinde Rheinhausen in der Fassung der 2. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 05.09.2018 und Rechtskraft vom 14.09.2018.

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom __.__.____ wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt geändert und die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt (Ziffern 1.1.3 und 1.1.3.1):

1.1.3 Sondergebiet Kaffeerösterei, ~~und~~ Regionalmarkt, Metzgerei (SO2) (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1.3.1 Zulässig sind eine Kaffeerösterei ~~sowie~~ *und* ein Regionalmarkt zur Verarbeitung und zum Verkauf überwiegend regionaler Produkte mit einer maximalen Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche von bis zu 100 m² ~~sowie~~ *eine Metzgerei mit einer maximalen Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche von bis zu 100 m².*

Die nicht von der 3. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die Bebauungsplanänderung besteht aus:
 - a) dem zeichnerischem Teil (Deckblatt), M 1:1000 vom __.__.____
 - b) den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen unter § 2 dieser Satzung vom __.__.____

2. Beigefügt ist:
die Begründung vom __.__.____

§ 4

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Rheinhausen, den __.__.____

Dr. Jürgen Louis
Bürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Rheinhausen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden ist.

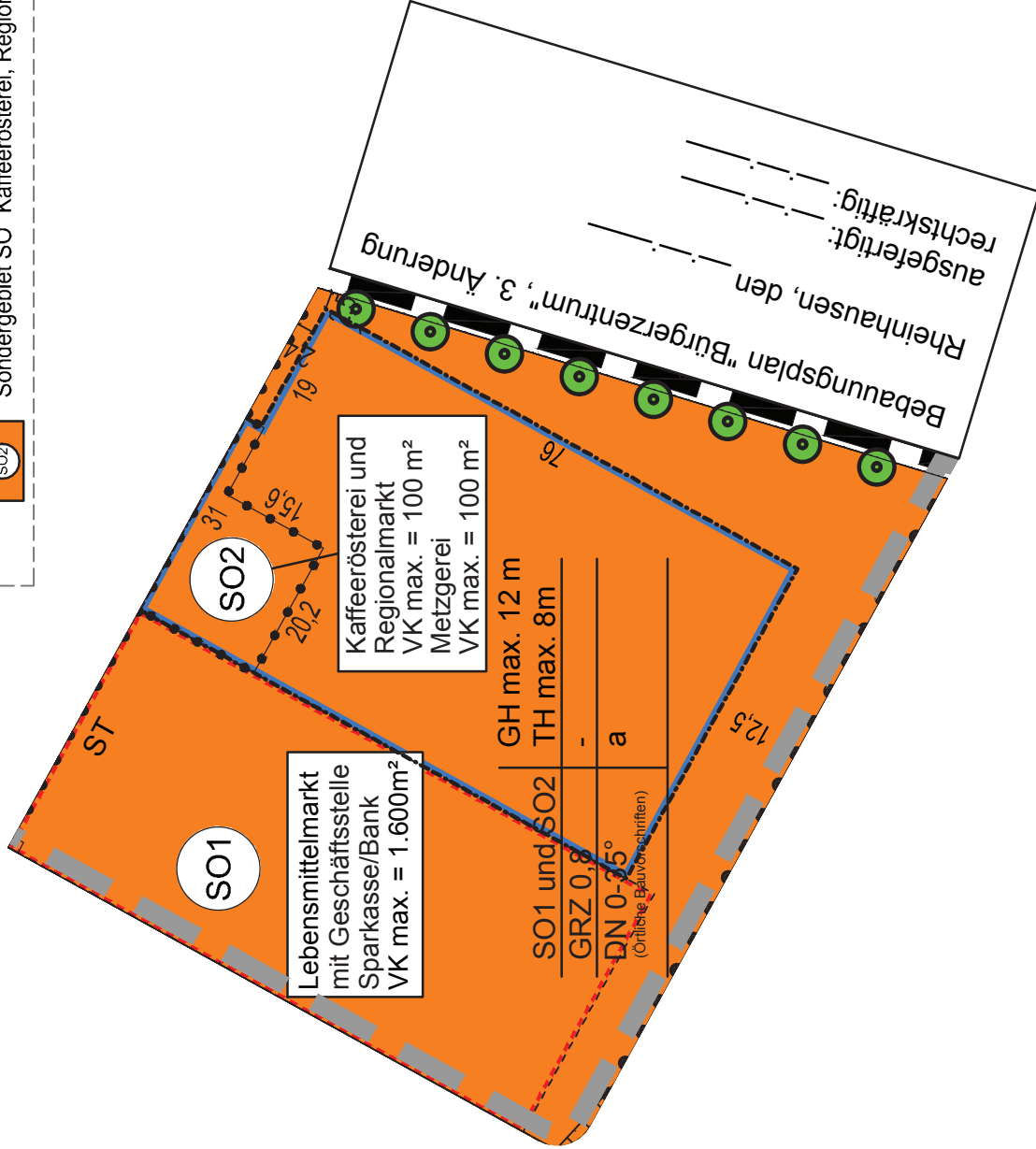
Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)

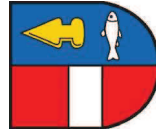


Sondergebiet SO "Lebensmittelmarkt mit Sparkasse/Bank" VK max. 1600m² (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Sondergebiet SO "Kaffeerösterei, Metzgerei" VK max. 100m² (§ 11 Abs. 3 BauNVO)



Gemeinde Rheinhausen Deckblatt für den BPL "Bürgerzentrum" 3. Änderung



Planstand: 13.03.2019

Projekt-Nr: S-19-043

Bearbeiter: Burg / Rad

19-03-13 BPL A Bürgerzentrum, 3. Änderung (19-03-05).dwg

M. 1 / 1000

im A3-Format



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	3
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4	Verfahren.....	5
2	INHALT DER ÄNDERUNG.....	5
2.1	Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen	5
2.2	Vergrößerung des Baufensters und des SO2.....	6
3	BELANGE DER RAUMORDNUNG	8
4	UMWELTBELANGE	8

1 ALLGEMEINES

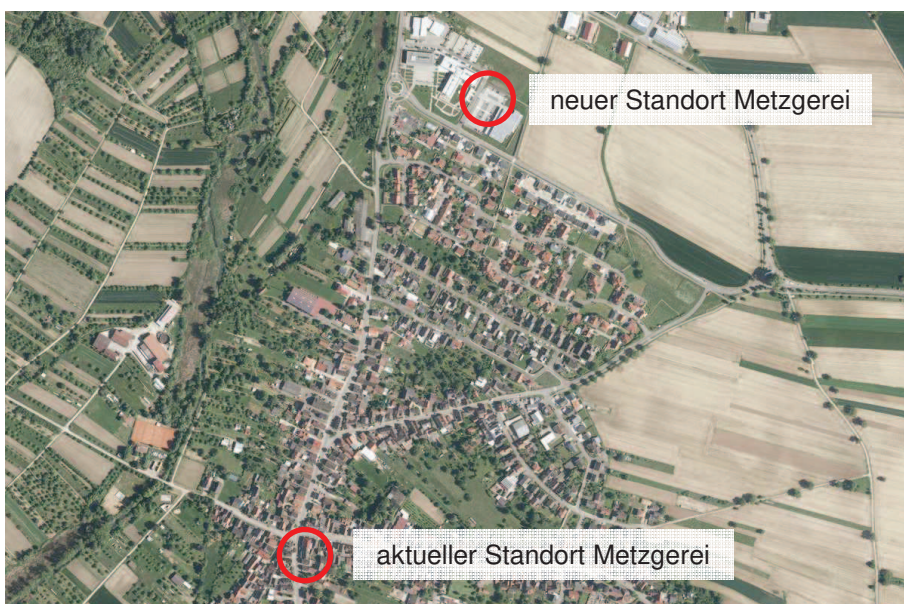
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Bürgerzentrum wurde am 26.01.2011 zur Satzung beschlossen. Er ermöglichte unter anderem den Bau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m². Auf dieser Grundlage wurde ein REWE genehmigt und errichtet. Vor dem Hintergrund des Schließens des Treff in Rheinhausen, wurde im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 1.600 m² erhöht. Des Weiteren wurden in dieser Änderung eine Kaffeerösterei sowie ein Regionalmarkt mit einer maximalen Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche von 100 m² zugelassen.

Inzwischen liegt der Gemeinde eine konkrete Anfrage einer ortsansässigen Metzgerei vor, deren Umsiedlungswunsch in den Bereich des Bürgerzentrums existenziell wichtig und betriebswirtschaftlich erforderlich ist. Gegenwärtig hat die Metzgerei in der Rheinhausener Hauptstraße neben ihrem Verkauf auch ihre Produktionsstätte. Weitere Verkaufsstellen befinden sich in Riegel und Herbolzheim. Um für die bestehenden Filialen auch künftig den entsprechenden Produktionsbetrieb sicherstellen zu können, plant die Metzgerei den Verkauf in der Hauptstraße aufzugeben, die frei werdenden Flächen für die Produktion zu nutzen und den Verkauf in das Bürgerzentrum zu verlagern. Darüber hinaus soll mit diesem Schritt der Generationenwechsel der Inhaber vorbereitet werden.

Das Sondergebiet SO1 „Lebensmittelmarkt mit Geschäftsstelle Sparkasse/Bank“ ist bereits vollständig überplant. Infolgedessen soll das Sondergebiet SO2 (bisher „Kaffeerösterei und Regionalmarkt“) in „Kaffeerösterei, Regionalmarkt, Metzgerei“ umbenannt und nach Norden und Osten erweitert werden sowie das Baufenster geringfügig nach Norden vergrößert werden. Die zukünftige Verkaufsfläche für die Metzgerei soll 100 m² betragen.

Die angedachten Erweiterungen sind nicht im Wege der Befreiung möglich, weil dadurch Grundzüge der Planung berührt würden. Folglich muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

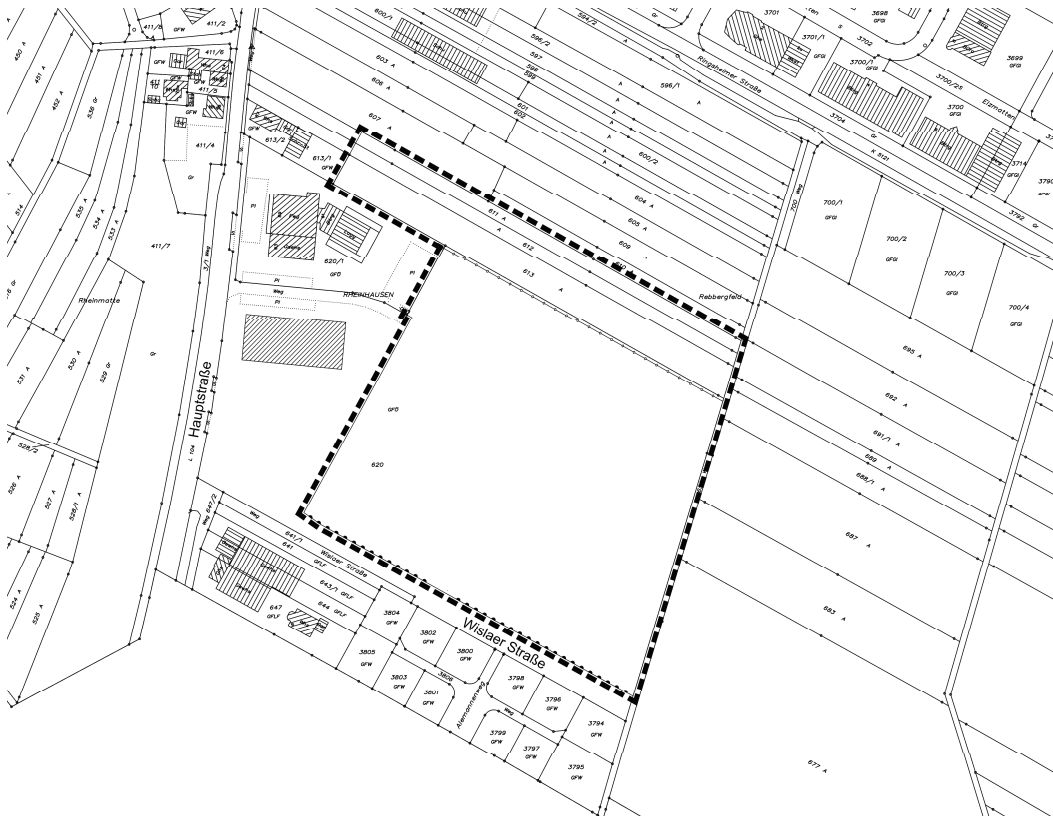


Lage des aktuellen Standorts sowie des geplanten Neustandorts der Metzgerei (Quelle: LUBW 2019)

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das ca. 3,25 ha große Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Niederhausen und Oberhausen zwischen L 104 und K 5122 und wird im Norden und Osten begrenzt von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden von der Wislaer Straße und im Westen von Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Bürgerhaus, Feuerwehr und Bauhof). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Fassung der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung mit Satzungsbeschluss vom 26.01.2011 (Rechtskraft 04.02.2011) sowie der Geltungsbereichserweiterung im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung mit Satzungsbeschluss vom 20.12.2017 (Rechtskraft 12.01.2018).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen:



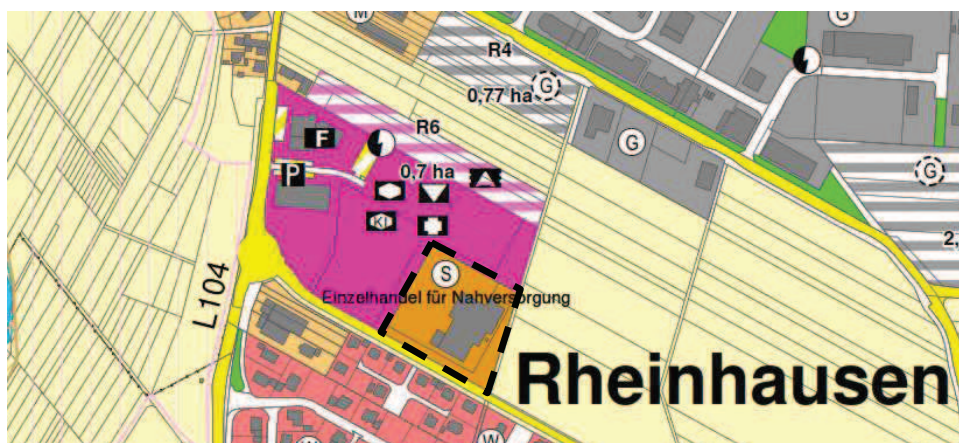
Lage des Plangebietes im Katasterauszug



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: LUBW 2019)

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim, zu dem auch die Gemeinde Rheinhausen gehört, wurde kürzlich fortgeschrieben. Der Feststellungsbeschluss wurde am 05.02.2018 gefasst, die Rechtswirksamkeit besteht seit dem 20.04.2018. Im Rahmen dieser Fortschreibung wurde die Fläche weiterhin als Sondergebiet „Einzelhandel für Nahversorgung“ berücksichtigt. Dementsprechend kann die 3. Änderung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ aus dem FNP entwickelt werden.



Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

1.4 Verfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z. B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ dient der baulichen Entwicklung im Innenbereich von Rheinhausen, wodurch die Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung verstanden werden kann. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

13.03.2019	Aufstellungsbeschluss
13.03.2019	Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanänderungsentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____ ____.____.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
	Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 (1) BauGB die 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ als Satzung.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

2.1 Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Ergänzung der Ziffer 1.1.3.1, um die Grundlage für die Umsiedlung der Metzgerei zu schaffen. Das SO2 wird zudem in „Sondergebiet Kaffeerösterei, Regionalmarkt, Metzgerei“ umbenannt. Die Festsetzung 1.1.3.2 bleibt unverändert. Die bestehende Festsetzung wird wie folgt ergänzt (Neuerungen kursiv):

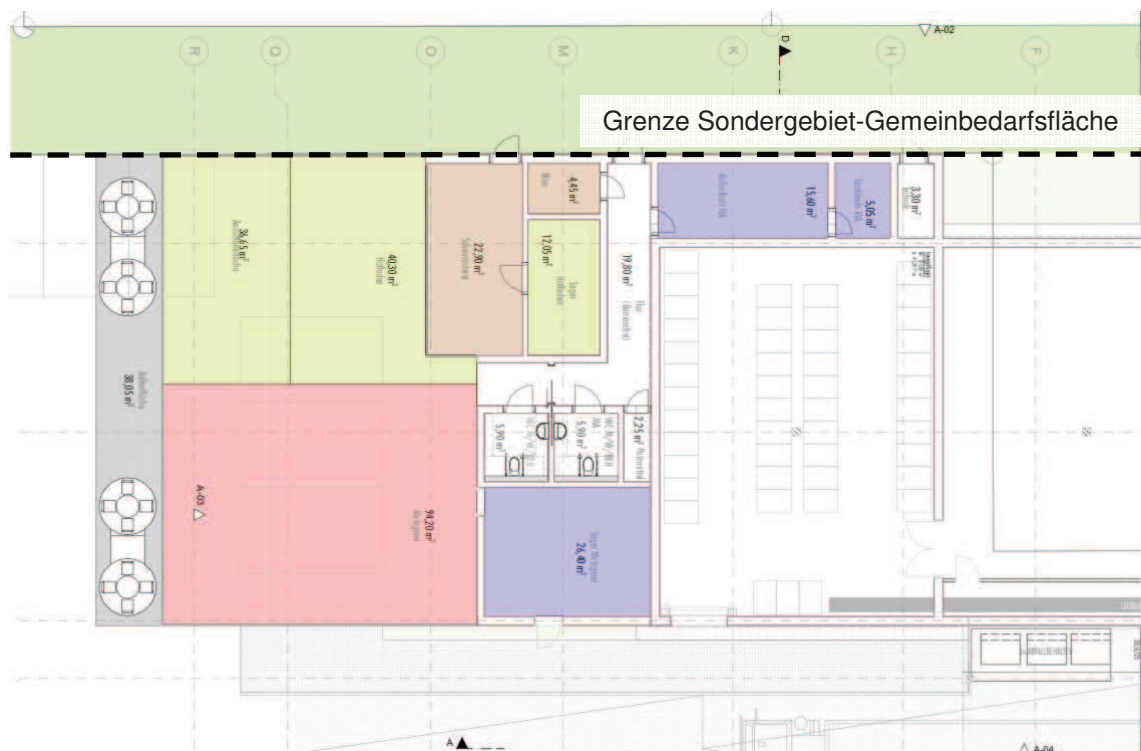
1.1.3 Sondergebiet Kaffeerösterei, und Regionalmarkt, Metzgerei (SO2) (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.3.1 Zulässig sind eine Kaffeerösterei *sowie und* ein Regionalmarkt zur Verarbeitung und zum Verkauf überwiegend regionaler Produkte mit einer maximalen Gesamt-einzelhandelsverkaufsfläche von bis zu 100 m² *sowie eine Metzgerei mit einer maximalen Gesamt-einzelhandelsverkaufsfläche von bis zu 100 m².*

1.1.3.2 Neben den Hauptnutzungen sind ein Gastronomiebereich bis zu einer maximalen Grundfläche von 100 m² (Summe Innen- und Außenbereich) sowie alle erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächen zulässig.

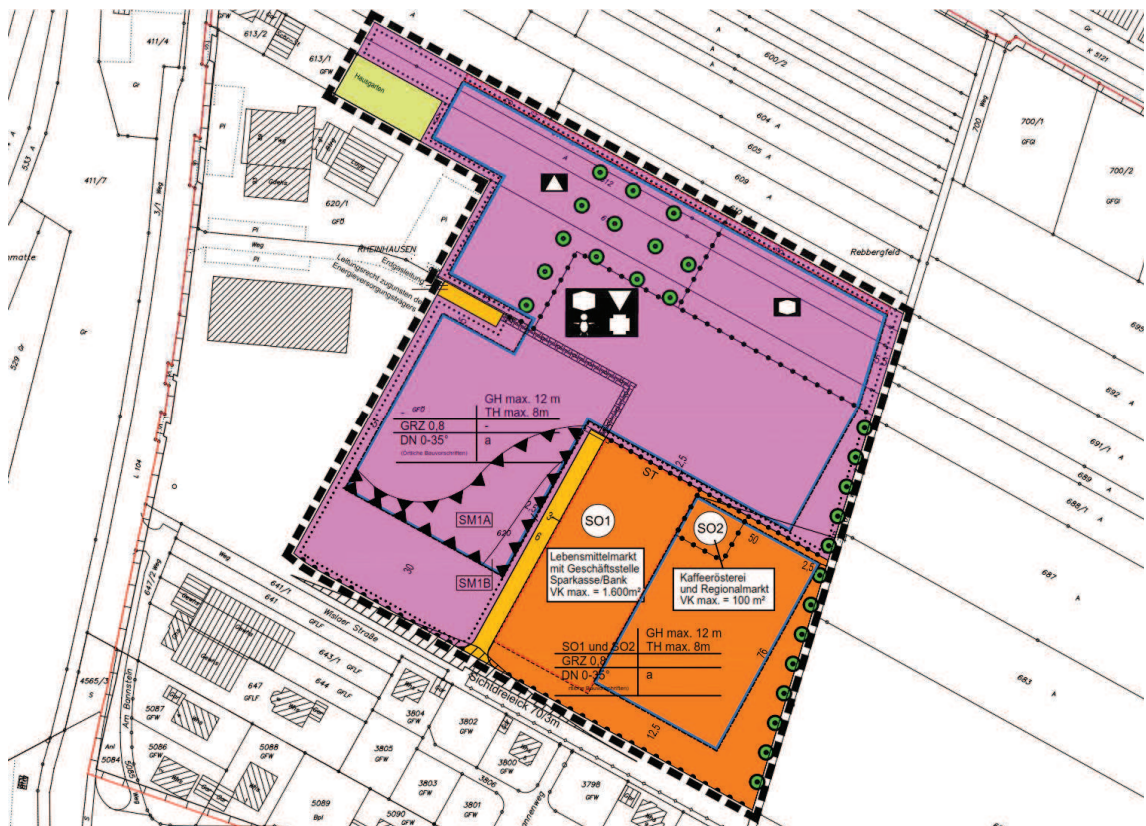
2.2 Vergrößerung des Baufensters und des SO2

Zur Umsetzung des vorliegenden Plankonzepts ist es erforderlich, das Baufenster sowie das SO2 nach Norden bzw. Osten bis an die Grenze Sondergebiet-Gemeinbedarfsfläche zu erweitern. Unmittelbar nördlich der festgesetzten Sondergebiete im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche befindet sich ein gemeindeeigenes Weggrundstück mit einer Breite von ca. 4,50 m (grüne Fläche, s. Abb. unten). Die Gemeinde ist bereit, gegebenenfalls eine Abstandsflächenbaulast zu übernehmen.

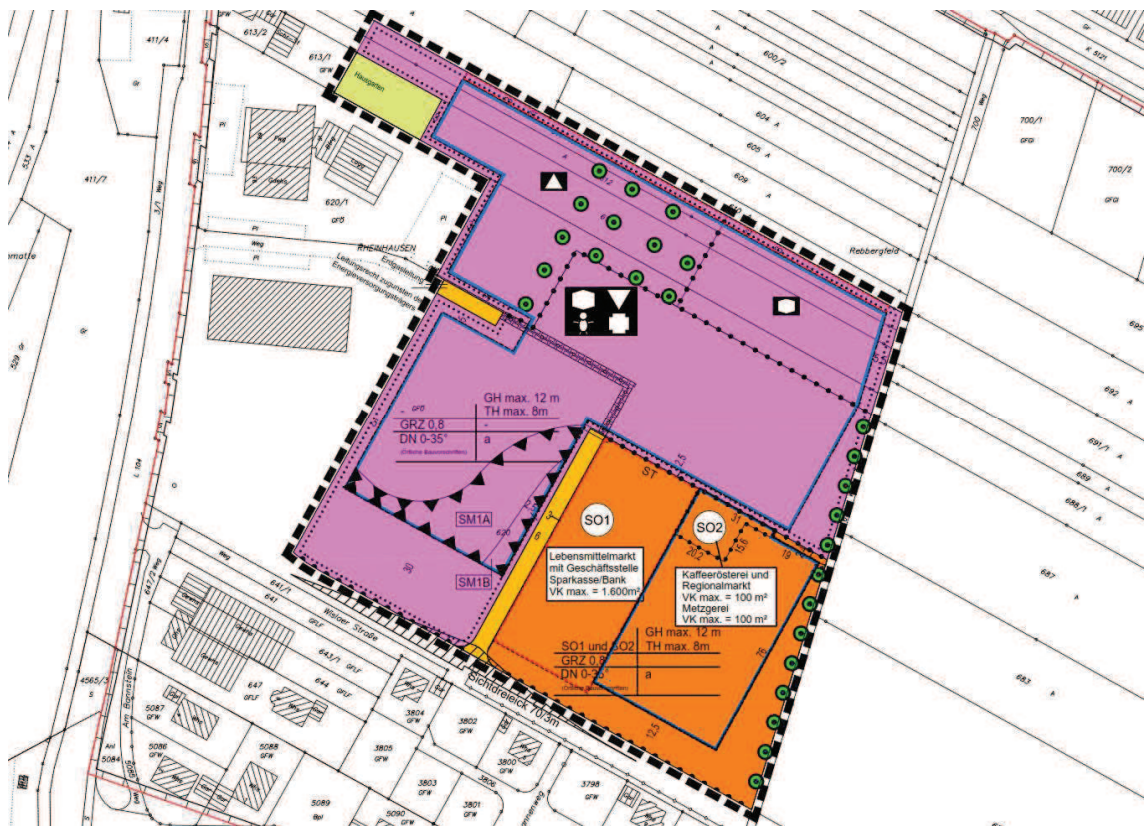


Plankonzept (RauerFuhrmann Bauwerkdesign, Gengenbach)

BEGRÜNDUNG



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ vor geplanter Änderung



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ mit geplanter 3. Änderung

3 BELANGE DER RAUMORDNUNG

Da es sich um eine gemeindeinterne Verlagerung eines Lebensmittelhandwerksbetriebes handelt, die Verkaufsfläche innerhalb der Gemeinde nicht vergrößert wird und die Erweiterung nicht zugunsten des ansässigen REWE erfolgt, sondern explizit der Umsiedlung der Metzgerei dient, stehen die Belange der Raumordnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Bürgerzentrum nicht entgegen.

Die Größenordnungen des Lebensmittelmarktes sowie der Kaffeerösterei und des Regionalmarktes wurden bereits im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung mit den zuständigen Behörden der Raumordnung abgestimmt.

4 UMWELTBELANGE

Da lediglich die Erhöhung der Verkaufsfläche sowie eine marginale Vergrößerung eines Baufensters Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ sind und keine sonstigen Festsetzungen berührt oder Geltungsbereichserweiterungen vorgenommen werden, erscheint die Erstellung eines Umweltbeitrags nicht erforderlich. Aus den vorangestellten Gründen wird davon ausgegangen, dass die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter durch die Bebauungsplanänderung nicht negativ tangiert werden.

Gemeinde Rheinhausen, den _____.____._____

Bürgermeister
Dr. Jürgen Louis

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser