

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	2
2. VERFAHREN.....	3
3. GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN	4
4. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN.....	5
4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 mit Teilfortschreibung Einzelhandel 2006.....	5
4.2. Natura 2000 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz).....	5
4.3. Biotope (Naturschutzgesetz).....	5
4.4. Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz).....	5
4.5. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz).....	5
4.6. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	6
4.7. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	6
4.8. Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
4.9. Verbindliche Bauleitplanung.....	7
5. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE	7
5.1. Topographie.....	7
5.2. Erholungsnutzung und Landschaftsbild.....	7
5.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung	7
5.4. Infrastrukturelle Ausstattung	7
5.5. ÖPNV	7
5.6. Eigentumsverhältnisse.....	8
6. AUSWIRKUNGSANALYSE EINZELHANDEL	8
7. PLANUNGSKONZEPT	11
7.1. Städtebauliches Konzept.....	11
7.2. Schallschutzkonzept.....	11
7.3. Verkehrskonzept, Fuß- und Radwege, öffentliche Parkierung, Ein- und Ausfahrten.....	13
7.4. Ver- und Entsorgungskonzept	13
7.5. Energiekonzept	13
8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	13
8.1. Art der Nutzung.....	13
8.2. Maß der Nutzung	15
8.3. Bauweise	16
8.4. Überbaubare Grundstücksfläche	16
8.5. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
8.6. Ein- und Ausfahrt	17
8.7. Verkehrsfläche	17
8.8. Öffentliche Grünfläche.....	17
8.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
8.10. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm	19
8.11. Grünordnerische Festsetzungen.....	22
8.12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	22
9. BODENORDNUNG.....	22
10. STATISTIK	23
11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	23

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten, 1. Änderung“ ist seit dem 31.10.2019 in Kraft. Zwischenzeitlich hat die Umlegung stattgefunden und die Erschließungsanlagen wurden hergestellt. Die Stadt hat zudem für die ihr im Rahmen der Umlegung zugeteilten Grundstücke auf Basis des Bebauungsplans 2019 unterschiedliche Architekturwettbewerbe durchgeführt. Die eingegangenen Wettbewerbsarbeiten wurden von Fachgremien und der Stadt geprüft und bewertet. Dabei wurden diejenigen Arbeiten für eine Realisierung ausgewählt, die sehr attraktive städtebauliche und hochbauliche Lösungen anbieten. So auch für den Bereich der Sondergebiete und des Mischgebiets. Auch wenn sich die Wettbewerbsarbeit annähernd an den vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplans 2019 hält, wird eine Feinjustierung durch Bebauungsplanänderung notwendig. Zwischenzeitlich sind sowohl Hochbauplanung als auch die Nutzungsüberlegungen für die Bereiche Sondergebiet SO1 und Mischgebiet weitergeführt worden. Der ursprünglich im SO1 im ersten Obergeschoss vorgesehene Drogeriemarkt wird im Erdgeschoss des gegenüberliegenden Mischgebiets (als nicht großflächiger Markt) angeordnet. Im SO 1 verbleibt es somit in der Hauptsache bei dem bisher schon geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt. Da im SO 1 keine weiteren großflächigen Märkte vorgesehen sind, ist der bisherige Begriff des „Einkaufszentrums“ obsolet. Denn die Kriterien eines Einkaufszentrums (mehrere großflächige Märkte an einem Standort) werden nicht mehr erfüllt. Der Begriff des Verbrauchermarkts ist nun zutreffend und soll so in die Festsetzungen für das SO 1 aufgenommen werden.

Zudem stehen Überlegungen für das frei gewordene Obergeschoß im Sondergebiet SO 1 an, die bisher nicht Gegenstand der Festsetzungen waren. Hier wären zu nennen, Büros und Praxisräume, Fitnessstudio, o. ä. Weiterhin sind verschiedene Wohnformen für die Obergeschoße in Planung. Es sollen Mikroappartements, Arbeiten und Wohnen und andere Wohnformen möglich werden. Insgesamt ist es beabsichtigt im SO 1 einen funktionierenden - auf den attraktiven Standort abgestimmten - Nutzungsmix zu ermöglichen.

Für den Bereich des Mischgebiets kann es bei dem festgesetzten Nutzungskatalog verbleiben. Im Übergang zwischen Mischgebiet und öffentlicher Grünfläche ist ein Gastronomie mit Biergarten geplant. Gleichzeitig werden für das Kulturhaus in der öffentlichen Grünfläche an der Siegelgrundstraße Flächen für Nebenanlagen benötigt. Zudem wird durch die vorliegende Freiraumplanung ersichtlich, welchen Nutzungszwecken die öffentliche Grünfläche künftig zugeführt werden soll. Es ist deshalb erforderlich auch die öffentliche Grünfläche entsprechend anzupassen und vollständig in die Planänderung aufzunehmen.

Zur Sicherung der Planungsabsichten ist die vorliegende Bebauungsplanänderung notwendig.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich deshalb auf den Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2, des Mischgebiets und auf die öffentliche Grünfläche. Die Wohngebiete und das SO 3 Seniorenwohnanlage sind von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

Die Planänderung betrifft somit die Baugrundstücke Flst.-Nr. 6080, 6082, 6083, 6084 (Öffentliche Grünfläche), Teile von 6081 (Marktplatz) und von 6202 (Querspange).

Die Planungskonzeption als solche mit ihrem Erschließungssystem bleibt unverändert erhalten.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung (Veränderung des Nutzungsmixes, usw.).

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m².

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Tatsache dass es sich bei der Bebauungsplanänderung um Grundstücke handelt, die im Rahmen des bisher dort geltenden Bebauungsplans „Stadtmitte Rheinstetten, 1. Änderung“, planungsrechtlich bereits bebaubar sind, werden durch die Planänderung keine Umweltbelange betroffen, die über die damalige Prüfung hinausgingen und einer weiteren Prüfung bedürften. Denn die bisher getroffenen umweltrelevanten Festsetzungen gelten auch mit der Planänderung weiter.

Auch die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Denn im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten“ wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt und planinterne und planexterne Maßnahmen zum Eingriffsausgleich festgesetzt und durchgeführt. Die vorliegende Planung verursacht darüber hinaus auch keine nennenswerten weiteren Eingriffe.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Auch das Thema Artenschutz wurde bereits zum Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten“ bearbeitet. Seither wurden das Baufeld freigelegt und die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, so dass keine weitere Untersuchungen oder Einschätzungen zum Artenschutz für erforderlich gehalten werden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gem. Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8. (Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird) in Verbindung mit 18.6.2 ist zur Änderung des Bebauungsplans (Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs) mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 UVPG durchzuführen. Allerdings schränkt § 9 Abs. 1 Satz 3 UVPG diese Vorprüfungspflicht für Änderungsvorhaben ein, sofern ein Vorhaben geändert wird, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist. Das ist der Fall, da der Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten“ im Jahr 2019 im vollständigen Verfahren mit Umweltbericht erstellt wurde und dort auch die Belange der Umweltverträglichkeit geprüft wurden. Danach ist die allgemeine Vorprüfung nur durchzuführen, wenn allein durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird.

Dieser Prüfwert wird allein durch die Änderung nicht überschritten. Im Gegenteil, die Verkaufsfläche wird im Sondergebiet SO 1 um 1.500 m² für den ursprünglich geplanten Drogeriemarkt verringert. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG ist demnach nicht erforderlich und das beschleunigte Verfahren ist zulässig.

3. GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN

Im Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan wurden Gutachten und Untersuchungen erstellt, deren Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die vorliegende Planänderung betrifft in der Hauptsache die Nutzungsart und die Geschossflächenzahl. Die auf Basis der Gutachten und Untersuchungen im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen (insbesondere zum Schallschutz und in Bezug auf die Untersuchung zum Einzelhandel) bleiben ohne Änderung in dem vorliegenden Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten, 3. Änderung“, enthalten.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine darüber hinaus gehende Gutachten und Untersuchungen notwendig.

Zur Vollständigkeit sind die zum Ursprungsbebauungsplan erstellen Gutachten und Untersuchungen hier aufgelistet.

Dem vorliegenden Änderungsverfahren werden lediglich das Lärmgutachten (Dipl.-Ing. Christian Winter) 2016 und die Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel (GMA) von 2015 beigelegt. Alle anderen Gutachten und Untersuchungen können den Unterlagen zum ursprünglichen Bebauungsplan „Stadtmitte-Rheinstetten“ entnommen werden.

Schallschutz:

Dipl.-Ing. (FH) Christian Winter: Gutachten G 1519 cwi-02, Bebauungsplan Stadtmitte, Variante 4 mit Doppelhäusern, Untersuchungen hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen als Planungshilfe bei der Erstellung des Bebauungsplans“. Rheinstetten, 5. 11. 2016.

Artenschutz:

BHM Planungsgesellschaft mbH, Dipl. Biol. Michael Renz: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten“, Bruchsal, 11.11. 2016

Umweltbericht:

BHM Planungsgesellschaft mbH, Dipl. Biol. Michael Renz: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten“, Bruchsal, 16.03.2018

Einzelhandel:

GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungsanalyse zum großflächigen Einzelhandel in der „Neuen Stadtmitte“ in Rheinstetten, Dipl.- Geogr. Gerhard Beck, M.Sc. Susanne André, Ludwigsburg, am 22.06.2015.

Verkehrsuntersuchung:

Köhler & Leutwein, Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten“, Erläuterungsbericht, Karlsruhe, im November 2016.

4. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN

4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 mit Teilfortschreibung Einzelhandel 2006

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Planungsgebiet als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Die angrenzenden bestehenden Siedlungsbereiche sind als Siedlungsfläche Bestand im Regionalplan enthalten. Östlich der B 36 grenzt die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche an. Das Planungsgebiet liegt laut Regionalplan in einem Wasserschutzgebiet.

Laut Regionalplan Mittlerer Oberrhein kommt Rheinstetten die zentralörtliche Funktion als Kleinzentrum zu.

4.2. Natura 2000 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets, noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Auch grenzen keine solche Gebiete an das Planungsgebiet an.

4.3. Biotop (Naturschutzgesetz)

Im Bereich der Planänderung befinden sich keine geschützten Biotop.

4.4. Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)

Zum Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Auf die Ausführungen des Ursprungsbebauungsplan kann vollumfänglich verwiesen werden. Die dort enthaltenen - für das Änderungsgebiet maßgebenden Festsetzungen - werden unverändert übernommen. Neue Sachverhalte oder Anforderungen an den Artenschutz ergeben sich nicht. Die damals notwendigen CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen wurden durchgeführt. Weitere Festsetzungen sind für das vorliegende Änderungsverfahren nicht erforderlich.

4.5. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Auf der Grundlage der „Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE)“ im Landkreis Karlsruhe vom August 1996 wurden im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen dargestellt.

4.6. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Das Planungsgebiet liegt nicht im überschwemmungsgefährdeten Bereich, auch nicht im Bereich von HQ_{EXTREM}. Danach sind keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Verordnung des Landratsamtes Karlsruhe zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwassererfassung Wasserwerk Forchheim der Gemeinde Rheinstetten, in Kraft seit 21.07.1988

Gleichzeitig liegt das Planungsgebiet im Bereich der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der geplanten Wassergewinnungsanlage Kastenwörth der Stadtwerke Karlsruhe vom 1. August 1996 (Gesetzblatt Baden-Württemberg Nr. 21 vom 13. September 1996, S. 571) und Hinweis im Amtsblatt vom 20. September 1996).

Bei der Bebauung und Erschließung sind deshalb die Schutzbestimmungen der Schutzgebietsausweisungen zu beachten. Die Schutzgebietsbestimmungen sind in den Hinweisen zum Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

4.7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat sich die Stadt Rheinstetten intensiv mit verschiedenen Energiekonzeptionen beschäftigt, mit dem Ergebnis, dass das Planungsgebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen wird.

Mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung findet eine ökologische Ausrichtung statt und die Retention von Niederschlagswasser wird gesichert. Das neue Klimaschutzgesetz verpflichtet alle Bauvorhaben ab Mai 2022 zur Nutzung regenerativer Energien in Form von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes gilt für alle neuen Wohn- und Nichtwohngebäude. Der Wärmebedarf eines Gebäudes ist danach durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Somit ist bereits durch andere gesetzliche Vorschriften eine ganze Palette an Maßnahmen zum Klimaschutz enthalten. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Bauherren vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts und des Klimaschutzgesetzes verwiesen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung der Grundstücke.

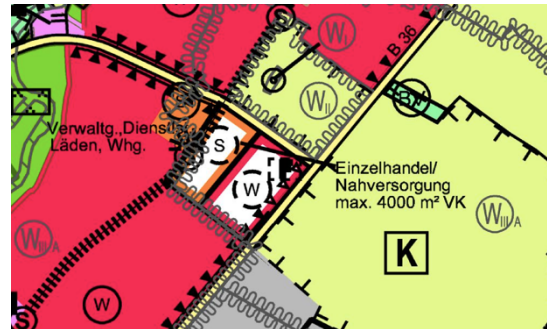
Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten, 3. Änderung“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne erneute Umweltprüfung

BEGRÜNDUNG (Satzung)**09.06.2022****4.8. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als Sonderbaufläche Einzelhandel / Nahversorgung dargestellt. Die Planänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Norden grenzen bestehende landwirtschaftliche Flächen an. Dort sind die Wasserschutzzonen I und II dargestellt. Das Planungsgebiet liegt in Wasserschutzzone III A.

**4.9. Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Planungsgebiet gilt bereits der in Kraft getretene Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten, 1. Änderung“, der mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten, 3. Änderung“ geändert wird.

5. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE**5.1. Topographie**

Das Planungsgebiet ist nahezu eben.

5.2. Erholungsnutzung und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet wird von der angrenzenden Bebauung dominiert. Die Erholungsnutzung kann im Bereich der neuen öffentlichen Grünfläche gewährleistet werden.

5.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung

Der Bereich der Planänderung ist noch unbebaut.

5.4. Infrastrukturelle Ausstattung

In der Stadt Rheinstetten sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahrungsmittel, Drogerieartikel, Apotheke, Ärzte, sonstige Einzelhandelsgeschäfte usw.) vorhanden.

In der Gemeinde gibt es acht Schulen, darunter Grundschulen, Werkrealschule, ein Schulzentrum mit Realschule und Gymnasium sowie eine Förderschule. Kindergärten und ein großes Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Freizeitausstattung mit Badensee, Hallenbad, Sporthallen, Sportgelände, Segelflugplatz, usw. Die Messe Karlsruhe vervollständigt das Angebot am Standort Rheinstetten.

5.5. ÖPNV

Die Stadt Rheinstetten ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die innerörtliche Stadtbahnlinie S 2 gewährleistet eine schnelle Verbindung nach Karlsruhe und innerhalb der Stadtteile Mörsch und Forchheim. Beim Stadtteil Forchheim-Silberstreifen verläuft die Schnellbahntrasse der Deutschen Bahn AG mit Anbindung an die Stadtbahn S4 nach Rastatt oder Karlsruhe. Dadurch ist ein sehr guter Anschluss an die Fernverbindung gewährleistet. Nähere Informationen sind der Homepage der Stadt Rheinstetten zu entnehmen.

Die Buslinien ergänzen in Rheinstetten das Angebot der Deutschen Bahn AG und der Karlsruher Ver-

kehrsbetriebe im öffentlichen Personennahverkehr.

Die Linie 106, die von Ettlingen nach Neuburgweier verkehrt, wird von der RVS Regionalbusverkehr Südwest GmbH betrieben, während die Linie 222 von der NVW Nahverkehr Mittelbaden Walz GmbH betrieben wird. Der Umstieg erfolgt zwischen der S2 und den beiden Buslinien an der Haltestelle Röselsbrünne.

5.6. Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabengrundstücke befinden sich im Eigentum eines Investors.

6. AUSWIRKUNGSANALYSE EINZELHANDEL

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten, 3. Änderung“ kann auf die Wirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, die im Jahr 2015 für den Ursprungsbebauungsplan 2019 erarbeitet wurde zurückgegriffen werden. Auf die dortigen Ausführungen und Bewertungen kann vollumfänglich verwiesen werden. Die Wirkungsanalyse ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Folgenden wird die Zusammenfassung der Wirkungsanalyse wiedergegeben.

VIII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablierung der „Neuen Stadtmitte“ in Rheinstetten in integrierter Lage zwischen den beiden Stadtteilen Forchheim und Mörsch ▪ Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters (ca. 2.000 – 2.500 m² VK) ▪ Ansiedelung eines Drogeriefachmarktes (ca. 1.000 – 1.500 m² VK) ▪ Ansiedelung weiterer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Sortimente (Fachgeschäfte)
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für das Vorhaben soll ein Sondergebiet SO nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden
Standortrahmenbedingungen Rheinstetten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Kleinzentrum Rheinstetten mit ca. 20.875 Einwohnern ▪ Einzelhandelsstrukturen: Ortskern von Forchheim mit breitem Branchenmix kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe; Ortskern von Mörsch mit dispersem Streubesatz; Standortbereich Hertzstraße in Gewerbelage mit Anbietern aus dem Lebensmittelbereich (u. a. Rewe, Aldi) und weiteren Fachmärkten; Standortbereich „Siegelgrund“ mit Fachmarktbesatz aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (u. a. Rofu Kinderland)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet der Einzelhandelsbetriebe erstreckt sich auf das Stadtgebiet von Rheinstetten ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 20.875 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 41,8 Mio. € im Lebensmittelbereich ▪ ca. 7,9 Mio. € im Drogeriewarenbereich
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung für einen Lebensmittelvollsortimenter mit 2.500 m² VK: ca. 10,7 Mio. €, davon 9,1 Mio. € im Lebensmittelbereich und 1,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich

	■ Gesamtumsatzleistung für einen Drogeriefachmarkt mit 1.500 m² VK: ca. 5,8 Mio. €, davon 3,5 Mio. € im Drogeriebereich und 2,3 Mio. € im Bereich der Randsortimente	
Umsatzumverteilungseffekte in Zentralen Versorgungsbereichen		
	Lebensmittelvollsortimenter VK 2.000 – 2.500 m²	Drogeriemarkt VK ca. 1.500 m²
Rheinstetten	1 – 2 %	nicht nachweisbar
Au am Rhein	nicht nachweisbar	nicht nachweisbar
Durmersheim	nicht nachweisbar	nicht nachweisbar
Karlsruhe-Grünwinkel	nicht nachweisbar	nicht nachweisbar
Karlsruhe-Daxlanden	rd. 5 %	nicht nachweisbar
Ettlingen	2 – 3 %	5 – 6 %
Raumordnerische Bewertungskriterien		
raumordnerische Kernregelung	Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot werden am Standort Rheinstetten i. S. der Ausnahmeregelung erfüllt. Rheinstetten hat die Funktion eines Kleinzentrums inne und ist somit zunächst kein Standort für den großflächigen Einzelhandel. Die zur Ansiedelung geplanten Märkte dienen jedoch der Sicherung der Grundversorgung. Des Weiteren ist der Standort aufgrund der Nahlage zur Karlsruher Messe mit den südwestlichen Siedlungsbereichen des Oberzentrums Karlsruhe zusammengewachsen.	
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird am Standort „Neue Stadtmitte“ in Rheinstetten erfüllt. Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage zwischen den beiden Rheinstettener Stadtteilen Forchheim und Mörsch.	
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Sowohl in Bezug auf den Lebensmittelvollsortimenter als auch auf den Drogeriefachmarkt stammen ca. 80 % des Umsatzes aus der Stadt Rheinstetten selbst. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird somit nicht überschritten.	
Beeinträchtungsverbot	Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten. So bewegen sich die ausgelösten Umsatzumverteilungen durch die geplante Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters in den zentralen Versorgungsbereichen mit max. 5 % auf moderatem Niveau. Der im Einzelhandelserlass genannte kritische Schwellenwert von 10 %-Umsatzumverteilung wird bei Weitem nicht erreicht. Auch in Bezug auf den geplanten Dro-	

Schon bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans 2019 wurden nachweislich alle raumordnerischen Kriterien erfüllt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten, 3. Änderung“ entfällt die Zulässigkeit eines Drogeriemarkts mit der bisher festgesetzten Verkaufsfläche von 1.500 m² im SO 1. Im Mischgebiet ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) unterhalb der Grenze der Großflächigkeit (800 m² VK) vorgesehen. Die Verkaufsfläche für Drogeriemärkte wird somit um ca. 700 m² reduziert. Somit ist auch für die vorliegende 3. Änderung sichergestellt, dass alle raumordnerischen Kriterien weiterhin erfüllt sind. Weiterer Untersuchungen bedarf es hierfür nicht.

Rechnerisch ergäbe sich daraus für die Stadt Rheinstetten sogar ein Plus von 700 m² VK für die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarkts, sofern die raumordnerischen Kriterien erfüllt wären.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1. Städtebauliches Konzept

Im Sinne des städtebaulichen Konzeptes verbleibt es bei der geplanten Anordnung und auch annähernd bei den Kubaturen in den Sondergebieten und im Mischgebiet entlang der Rappenwörthstraße. Mit der vorliegenden Planänderung werden Feinjustierungen zum Nutzungskatalog im SO 1, zu den Grundstückszuschnitten im SO 1 und im MI und zum Maß der Nutzung vorgenommen. Zur Öffentlichen Grünfläche und Freiraumplanung siehe Ziffer 8.8 der Begründung.



7.2. Schallschutzkonzept

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebiets zur Querspange und zur Rappenwörthstraße ist das Planungsgebiet durch Verkehrslärm vorbelastet. Es wurde deshalb im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets „Stadtmitte Rheinstetten“ erforderlich, die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs- und Straßenbahnlärms zu untersuchen und eine Schallschutzkonzeption zu erarbeiten. In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch der Gewerbelärm der Sondergebiete SO 1 und SO 2 und des Mischgebiets mit Marktplatz untersucht. Auf die Gutachten und Ausführungen im Ursprungsbebauungsplan – auch auf die dort geführte Diskussion zum Schallschutzkonzept – kann verwiesen werden. Diese Konzeption lag allen bisherigen Bebauungsplanänderungen zugrunde und gilt auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung. Die Schallschutzkonzeption und die bisher schon festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden vollumfänglich übernommen.

Im Bebauungsplan „Rheinstetten Stadtmitte, 1. Änderung“ waren folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe auch Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 7.9), die - soweit sie die vorliegende Planänderung betreffen - übernommen werden. Die Schallschutzmaßnahmen SM1 und SM2 und Teile von SM3 sind für die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht relevant und werden nur zur Vollständigkeit hier *kursiv* aufgeführt. Die Schallschutzmaßnahmen SM3 bis SM6 waren

schon bisher im Ursprungsbebauungsplan enthalten und gelten für die vorliegende Bebauungsplanänderung unverändert weiter.

- SM1:** *Lärmschutzwand entlang der B 36 mit einer zwingenden Höhe von 6,00 m*
- SM2:** *Zeitliche Reihenfolge der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet. Die bauliche Nutzung der gekennzeichneten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist erst zulässig, wenn die Riegelbebauung (Schallschutzbebauung) im WA 2 im Rohbau fertig gestellt ist.*
- SM3:** Grundrissorientierung: *Aufenthaltsräume der Wohnungen in der Riegelbebauung (WA 2) sind auf die lärmabgewandte Südseite zu orientieren.* Aufenthaltsräume der Wohnungen und im Bereich des Sondergebiets SO 1 und des Mischgebiets sind auf lärmabgewandte Seiten (Innenhöfe) zu orientieren.
- SM4:** Ausschluss von offenen Außenwohnbereichen von Wohnungen, wie zum Beispiel Terrassen und Balkonen, an kritisch belasteten Fassadenseiten in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudezeilen im Plangebiet. Die entsprechenden Fassadenseiten sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- SM5:** Formulierung von Vorgaben für die Schalldämmung der Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Türen und Fenster) von Aufenthaltsräumen innerhalb der in ANHANG 1 bis 5 der textlichen Festsetzungen dargestellten Flächen.
- SM6:** Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder vergleichbaren Einrichtungen, für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Das wurde mit Lärmgutachten von 2016 nachgewiesen.

Für die konkreten Nutzungen sind die Schallschutznachweise im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Das gilt auch für Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen (wie z. B. Gastronomie mit Außenbewirtung) auf vorhandene benachbarte schutzwürdige Nutzungen. Sollten Vorkehrungen wie z.B. Vorgaben für Betriebszeiten notwendig werden, sind diese als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4109-1: 2016 zwischenzeitlich baurechtlich eingeführt ist. Die Berechnungsgrundlage für die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche basiert auf der DIN 4109 1989-11 bzw. 2003-09. Die Tabellenwerte der alten Tabelle 8 (DIN 4109 1989) sind mit der neuen Tabelle 7 (DIN 4109 – 2016) identisch. Da der Nachtwert gegenüber dem Tagwert ausweislich des Gutachtens auch nicht weniger als 10 dB(A) beträgt, ist bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche auch kein Nachtzuschlag notwendig. Deshalb können die damals ermittelten Lärmpegelbereiche auch für die vorliegende B-Planänderung verwendet werden. Auf die in den Festsetzungen enthaltene Öffnungsklausel in Ziffer 8.3 wird verwiesen. Mit dem Bauantrag ist der Schallschutz nach diesen Mindestanforderungen der Tabelle und nach der baurechtlich eingeführten DIN 4109 – 2016 nachzuweisen.

7.3. Verkehrskonzept, Fuß- und Radwege, öffentliche Parkierung, Ein- und Ausfahrten

Das bestehende Verkehrskonzept mit Fuß- und Radwegen, öffentlichen Parkierungsflächen und sonstigen Details wird durch die Planänderung nicht tangiert und bleibt unverändert.

7.4. Ver- und Entsorgungskonzept

Entwässerung: Das Plangebiet kann an die im Rahmen der Erschließungsmaßnahme erstellte Entwässerung angeschlossen werden.

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung ist durch das im Rahmen der Erschließungsmaßnahme errichtete Netz gesichert.

Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen: Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wurden alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.

7.5. Energiekonzept

Das Gebäude wird an die Fernwärme angeschlossen. Zudem sind die strengen Vorgaben des Energiefachrechts (Gebäudeenergiegesetz GEG) und des Klimaschutzgesetzes einzuhalten.

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**8.1. Art der Nutzung**

Anstelle des bisherigen Sondergebiets SO 1 „Einkaufszentrum mit Dienstleistungen und Wohnen“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 4.450 m² - bestehend aus Lebensmittelmarkt mit max. 2.500 m² Verkaufsfläche, Drogeriemarkt mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche und weiteren Nutzungen – tritt das Sondergebiet SO 1 „Verbrauchermarkt mit weiteren Nutzungen und Wohnen“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.950 m².

Wie bereits in Ziffer 1 der Begründung beschrieben haben sich die Voraussetzungen im SO 1 im Zuge der fortschreitenden Hochbauplanung und Nutzungsverteilung verändert. Der ursprünglich im ersten Obergeschoss des SO 1 vorgesehene und als zulässig festgesetzte Drogeriemarkt wird im Erdgeschoss des Mischgebiets untergebracht. Dort ist ein Drogeriemarkt unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit geplant. Damit entfällt der bisher im SO 1 zulässige Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m². Die Fläche des ersten Obergeschosses im SO 1 wird frei für anderweitige Nutzungen, die im bisherigen Nutzungskatalog nicht vorgesehen waren. Auch der Begriff „Einkaufszentrum“ ist damit obsolet, da nunmehr nicht mehr mindestens zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mehr angesiedelt werden. Zum Thema Wohnformen hat die weitere Entwicklung gezeigt, dass neue innovative Wohnformen auf dem Markt gefragt sind. Deshalb wird der Nutzungskatalog im Sondergebiet SO 1 insgesamt wie folgt neu gefasst:

Sondergebiet SO 1 „Verbrauchermarkt mit weiteren Nutzungen und Wohnen“

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Märkten des Betriebstyps Verbrauchermarkt und der Unterbringung von Handwerks-, Dienstleistungs-, Büro-, Praxis-, gewerbliche Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften und dem Wohnen.

Zulässig sind Verbrauchermärkte folgender Branchen und Einschränkungen bei einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.950 m²

Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten, 3. Änderung“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne erneute Umweltprüfung

BEGRÜNDUNG (Satzung)**09.06.2022**

- Im EG Lebensmittelmärkte mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und weiteren Sortimenten (z.B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Aktionswaren, Schreibwaren), mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.500 m². Die vorgenannten weiteren Sortimente sind in ihrer Gesamtheit nur bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- je ein Fachmarkt für Elektrowaren, Bekleidung/Schuhe/Sport, Blumen/Pflanzen mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m².

Bisher schon enthalten und weiterhin zulässig sind darüber hinaus Betriebe mit einer für ihre örtlich beschränkte Funktion typischen Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m² (zuzüglich Verzehr- und Sitzplatzflächen) wie Kioske, Backshops, Feinkost, Imbisse und sonstige Einrichtungen, die Speisen und Getränke zum sofortigen Verzehr anbieten, bis zu einer gesamten Verkaufsfläche von max. 600 m².

Auch die ergänzende Dienstleistungsbetriebe wie Schlüsseldienst, Express-Schuhmacher, Toto-Lotto-Aannahmestelle, Bankfiliale, Reisebüro, Frisör, Reinigung u.ä. werden unverändert übernommen.

Zudem werden Praxen und Apotheken neu in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Diese Nutzungen ergänzen das gewünschte Portfolio an diesem zentralen Standort. Denn inhaltlich passen diese Nutzungen zum Thema „Gesundheit“. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Apotheke wesentliche überörtliche Ausstrahlung entfaltet, sie ist damit auch nicht raumbedeutsam im Sinne der Regionalplanung. Der Standort in Rheinstetten ist als „Neue Mitte“ konzipiert und daher per Definition als integrierte Lage zu bewerten.

Neu eingefügt und für zulässig erklärt werden zudem Handwerks-, Dienstleistungs-, Büro-, Praxis-, gewerbliche Nutzungen (hier wären z. B. Fitnessstudios zu nennen) und Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für soziale Zwecke. Diese Nutzungen sollen insbesondere das frei werdende erste Obergeschoss beleben.

Der Begriff der Wohnungen weiter konkretisiert. Zulässig sind danach Wohnungen, Appartements, und Wohnheime. Mit dieser Formulierung wird dem Markt entsprechend auf neue kleinere Wohnformen reagiert. Die bisher enthaltene Beschränkung von Wohnungen auf das zweite Obergeschoss und darüber wird an die neue Nutzungskonzeption angepasst. Nunmehr sind diese Nutzungen bereits ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Die Anforderungen an den Schallschutz sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist. Diese Festsetzung galt bisher schon und wird übernommen.

Übernommen wird auch die Zulässigkeit von Parkdecks und Tiefgaragen sowie der zugeordneten Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen.

An der Festsetzung eines Sondergebiets soll festgehalten werden, auch wenn der zulässige Nutzungskatalog deutlich ausgedehnt wurde und nunmehr Nutzungen zugelassen werden, die zum Teil auch typischerweise in einem Kerngebiet möglich wären. Anders als in einem Kerngebiet steht hier im

Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten, 3. Änderung“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne erneute Umweltprüfung

BEGRÜNDUNG (Satzung)**09.06.2022**

Sondergebiet aber das Wohnen bereits in seiner Zweckbestimmung gleichberechtigt neben den anderen dort aufgeführten Nutzungen. Darin unterscheidet sich das Sondergebiet wesentlich vom Kerngebiet. Denn im vorliegenden Sondergebiet sind Wohnungen in einer Anzahl zulässig und möglich, die die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebiets (Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur) nicht mehr gewährleisten könnte. Insofern wird es als möglich und sinnvoll erachtet die Nutzungsart Sondergebiet beizubehalten.

Die Festsetzungen für das Sondergebiet SO 2 „Kulturzentrum“ und für das Mischgebiet werden in Bezug auf die Art der Nutzung unverändert übernommen.

8.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen findet eine klare Vorgabe für die städtebauliche Struktur statt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahlen (GRZ) für Hauptgebäude werden im SO 1 und im MI mit 0,8 und im SO 2 mit 1,0 aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Auf die dortige Begründung wird verwiesen. Die GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (unterirdische bauliche Anlagen, hier Tiefgaragen) war im Ursprungsbebauungsplan bereits auf 1,0 erhöht worden. Diese Festsetzung wird ebenfalls übernommen.

Ergänzt wird nun eine Überschreitungsmöglichkeit im Mischgebiet (MI) für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO). Denn es zeigt sich, dass eine Erhöhung des Maßes der Nutzung aufgrund der Anforderungen, die sich aus dem gewünschten Nutzungsmix bei gleichzeitig beengten Grundstückszuschnitten des privaten Grundstücks ergeben, notwendig ist. Insbesondere zur Unterbringung der notwendigen Andienungsflächen und der Nebenanlagen wie z. B. Fahrradabstellplätze. Diese sogenannten GRZ II wird mit 0,9 festgesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Mischgebiet an den breiten öffentlichen Grünzug mit Retentionsfunktion angrenzt wird die Erhöhung für vertretbar gehalten. Denn bei Summenbetrachtung (Baufläche und Grünfläche) wäre der Versiegelungsgrad rechnerisch deutlich geringer. Zudem wird der hohe Versiegelungsgrad ausgeglichen, da das anfallende Niederschlagswasser zunächst durch eine Dachbegrünung gepuffert und dann in die Grünfläche zur Versickerung eingeleitet wird. Die mit der hohen Verdichtung einhergehenden Nachteile können somit ausgeglichen werden.

Tiefgaragen werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und die GFZ angerechnet. Damit ist eine wirtschaftliche Realisierung von Tiefgaragen möglich. Diese Festsetzung war im Ursprungsbebauungsplan enthalten und wird unverändert übernommen.

Geschossflächenzahl

Die bisherigen Festsetzungen zur Geschossflächenzahl werden in den Sondergebieten unverändert übernommen. Lediglich im Mischgebiet wird eine geringe Erhöhung von 2,4 auf 2,6 erforderlich. Dies aufgrund der Tatsache, dass zur weiteren Schaffung von Wohnraum das 3. Obergeschoss ebenfalls ein Vollgeschoss wird und damit vollständig auf die Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen ist. Dies wird äußerlich nicht wahrnehmbar sein. Die Fassaden ändern sich nicht. Es wird lediglich der Innenhof im 3. OG etwas kleiner. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen ist sicherge-

stellt. Eine Erhöhung der GFZ wird deshalb an diesem zentralen Standort– im Sinne der Wohnraumoffensive - für vertretbar gehalten.

Zahl der Vollgeschosse

Die bisherigen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse werden übernommen.

Höhe der Gebäude und Höhenlage der Tiefgarage

Die zulässigen Gebäudehöhen und die Höhenlage der Tiefgarage werden ebenfalls aus dem Vorgängerbebauungsplan unverändert übernommen.

8.3. Bauweise

Die bisher festgesetzten Bauweisen werden unverändert übernommen.

8.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen) werden unverändert übernommen.

Die bisher schon geltenden Überschreitungsmöglichkeiten für Baugrenzen und Baulinien für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden nun auch für die Sondergebiete und Mischgebiete übernommen. Dort heißt es: Baugrenzen und Baulinien dürfen mit untergeordneten Bauteilen (u. a. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 1,0 m hervortreten. Sie dürfen auch mit Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 1,5 m hervortreten. Die Grundfläche dieser Bauteile und Vorbauten darf einzeln eine Größe von 10 m² nicht überschreiten. Aufgrund der direkten Lage der Gebäude an öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbauten allerdings erst ab dem 1. OG zulässig. Damit wird gesichert, dass der öffentliche Bewegungsraum auf Erdgeschossniveau nicht eingeschränkt wird.

Die Baulinie verläuft teilweise auf der Grundstücksgrenze. Die Überschreitungsmöglichkeiten für die Baulinie führen deshalb dazu, dass die genannten untergeordneten Bauteile und Vorbauten in die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentliche Grünfläche hineinragen.

8.5. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für **Tiefgaragen** sind in der Planzeichnung gesondert festgesetzt. Tiefgaragen sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Die dafür festgesetzten Flächen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Lediglich an der Siegelgrundstraße wird die für Tiefgaragen festgesetzte Fläche bis an die Straßenbegrenzungslinie erweitert. Damit wird ein größerer Spielraum für die Unterbringung von Stellplätzen und sonstigen baurechtlich notwendigen Nebenanlagen gewährleistet.

Zudem sind Flächen für ebenerdige Stellplätze festgesetzt.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO entsprechen dem heutigen Standard. Für diese Anlagen sind auf den Grundstücken entsprechende Flächen vorzuhalten. Aus gestalterischen Gründen sind untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baubereiche), in Tiefgaragen und in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die ausgewiesene Fläche für Nebenanlagen wird im Bereich des Mischgebiets bis an die Siegelgrundstraße ausgedehnt. Dies erfolgt aufgrund der Notwendigkeit die Andienungsflächen für den dort vorgesehenen Drogeriemarkt ausreichend flexibel sicherzustellen.

Im Sondergebiet SO 1 wird ebenfalls eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Dies ist erforderlich, da auf der Südostseite des Baukörpers ein gebäudebegleitender Weg und Flächen für ebenerdige Fahrradabstellflächen für das Sondergebiet benötigt werden. Auf die bisher dort festgesetzte flächenhafte Anpflanzung wird verzichtet. Die entlang dieser Fassadenseite vorgesehenen acht Bäume werden übernommen und sind dort auch zu pflanzen.

Auf die Beschränkung der Größe von Nebenanlagen kann verzichtet werden, diese regelt sich durch die zulässige GRZ.

8.6. Ein- und Ausfahrt

Die Lage der Tiefgaragenein- und Ausfahrt wird durch Planeintrag festgelegt. Dies geschieht aus verkehrlichen Gründen und dient der gleichmäßigen, verkehrssicheren Verteilung der Zu- und Abfahrten mit ausreichenden Abständen voneinander. Die Verteilung entspricht der städtebaulichen Konzeption und wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

8.7. Verkehrsfläche

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Neu aufgenommen wird die Regelung, dass die Verkehrsgrünfläche zur direkten Anbindung des Sondergebiets SO 1 an den im Nordosten liegenden Kreisverkehr der Querspange unterbrochen werden kann. Diese direkte verkehrliche Anbindung an den Kreisverkehr ist in der Hochbauplanung enthalten und stellt eine sinnvolle verkehrliche Abwicklung des abfahrenden Lieferverkehrs dar. Durch die Aufnahme dieser Regelung in die Textfestsetzungen kann auf eine konkrete zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung verzichtet werden. Damit ergibt sich eine größere Flexibilität bei der genauen Lage und Ausgestaltung dieser Anbindung.

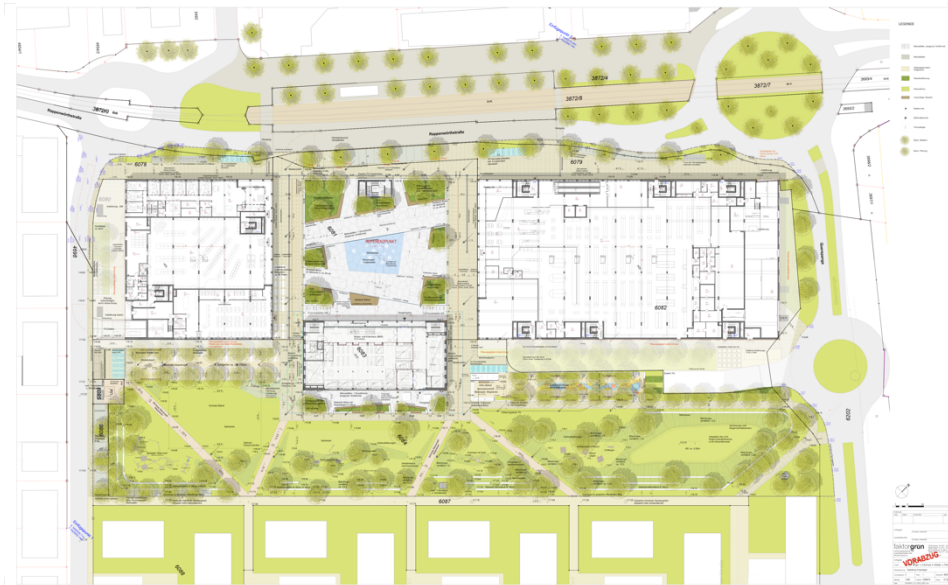
Die bisherigen textlichen Festsetzungen zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - MARKTPLATZ – werden übernommen und ergänzt. Neu aufgenommen wird, dass auch die Andienung von Geschäften im SO 1 „Verbrauchermarkt mit weiteren Nutzungen und Wohnen“ mit Ausnahme des Lebensmittelmarkts, erfolgen kann. Es soll möglich sein, gerade der kleineren Lagengeschäfte, die sich im Erdgeschoss des Gebäudes befinden, über den Marktplatz zu beliefern. Zudem wird der beispielhaft aufgeführte Katalog zur Beschreibung des Ausbauprofils um die Begriffe Außenbestuhlung Backshop und Gastronomie ergänzt. Die Andienungsmöglichkeit für das SO 2 „Kulturzentrum“ war bisher schon in den Festsetzungen enthalten.

8.8. Öffentliche Grünfläche

Für die öffentliche Grünfläche liegt zwischenzeitlich eine Freiraumplanung des Büro faktorgrün aus Freiburg vom Juli 2021 vor. Die dortige Planung soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche umgesetzt werden. Die im Neubaugebiet Stadtmitte Rheinstetten geplante öffentliche Grünfläche wird seit Beginn der Planungen mit dem Ziel entwickelt, dort unterschiedliche und vielfältige Funktionen unterzubringen und zu ermöglichen. Die Grünfläche steht zusammen mit dem Marktplatz im öffentlichen Interesse der Stadt und stellt ein neues Bindeglied zwischen den Stadtteilen dar. Die Sicherstellung einer intensiven Belebung der Neuen Stadtmitte auf dem Marktplatz und in der Grünfläche ist deshalb eine zentrale Aufgabe der Stadt. Eine solche Belebung kann nur erreicht werden, wenn die Freiräume vielfältige Aktivitäten bieten, die unweigerlich auch mit baulichen Anlagen verbunden sind.

Neben den Regenrückhalteflächen sind deshalb Wege, Plätze, Spielflächen, Möblierungen usw. vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich des Bürger- und Kulturhauses soll zudem eine Freifläche als Traugarten dienen.

Die öffentliche Grünfläche dient somit einer Vielzahl von Freiraumnutzungen, die die Quartiersmitte beleben und zu einem Treffpunkt machen. Das ist städtebauliches Ziel. Es ist deshalb erforderlich den Katalog der zulässigen Nutzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsprechend zu erweitern.



faktor grün, Freiburg, Juni 2022

In der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen wie u. a. Zufahrten, Anlieferung, Wege, Nebenanlagen, Möblierungen, Terrassen auch in Verbindung mit angrenzenden Gebäuden, Pavillons, Überdachungen, Fahrradabstellflächen, Außenbestuhlung, Biergärten und bauliche Anlagen für temporäre Nutzungszwecke (z. B. Festzelt) usw. sowie für sonstige technische Anlagen (z. B. Kabelverteilschränke) zulässig. Das Anlegen von Versickerungsflächen ist zulässig.

Die vorliegende Freiraumplanung mit den genannten Anlagen stellt eine der Zielsetzung entsprechende Ausgestaltung der öffentlichen Flächen und Räume dar.

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche bleibt trotz intensiver, belebender Ausgestaltung aus städtebaulicher Sicht gewahrt. Denn alle aufgeführten Anlagen und Nutzungen sind in der Hauptsache klassische Elemente einer öffentlichen Grünfläche bzw. einer Freiraumplanung, liegen im öffentlichen Interesse (wie u. a. Nebenanlagen für das Kultur- und Bürgerhaus) und dienen der Aufwertung und Attraktivität der öffentlich zugänglichen Grünfläche.

8.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des zum Ursprungsbebauungsplan erstellten Umweltberichts wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft empfohlen, die als Textfestsetzung in die Planung eingeflossen sind und in die vorliegende Planänderung übernommen werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Vorgaben:

Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten, 3. Änderung“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne erneute Umweltprüfung

BEGRÜNDUNG (Satzung)**09.06.2022**

Oberboden: Zum Schutz und weitgehenden Erhalt des Oberbodens und seiner Funktion wird festgesetzt, dass der Oberboden abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und auf den angelegten Freiflächen der Wiederverwendung zuzuführen ist.

Rodungszeiten: Um den Verlust von genutzten Fortpflanzungsstätten – und somit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG – zu vermeiden, müssen Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt werden. Es wird festgesetzt, dass die Räumung des Baufeldes nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also in der Zeit vom 01.10. bis 28.02., erfolgen darf.

Vermeidung von Schwermetallen in Boden und Wasser: Es wird festgesetzt, dass der Witterung ausgesetzte Teile der Gebäudehülle mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen unzulässig sind. Diese Bauteile sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser und Böden von Sickerflächen bzw. des Gewässer- und Klärschlammes mit den genannten, in größeren Konzentrationen toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen und sollen deshalb ausgeschlossen werden.

Reduzierung der Lichtverschmutzung: Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED mit insektendichte Lampengehäuse zu verwenden. Die Leuchtkegel sind gezielt auf die auszuleuchtenden Nutzflächen auszurichten und Streulicht durch geeignete Abdeckungen zu vermeiden.

Durch LED-Licht kann die Lockwirkung auf Nachtinsekten und damit deren Entzug aus Ihrem Lebensraum vollständig vermieden werden. Die Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in angrenzende Flächen ausstrahlt. Die Reduzierung der Lichtquellen wirkt einer Entwertung des Wanderkorridors entlang der Querspange fürlichtsensible Fledermäuse entgegen.

8.10. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse setzt der Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen fest. Auf die Ausführungen in Ziffer 6.2 Schallschutzkonzept wird verwiesen.

Es wird zudem darauf verwiesen, dass die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zwischenzeitlich baurechtlich eingeführt ist und somit grundsätzlich bei jeder Hochbauplanung - unabhängig vom Bebauungsplan - zu berücksichtigen und anzuwenden ist. Die Nachweise zur Einhaltung der Vorgaben sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

SM3: Grundrissorientierung: Aufenthaltsräume der Wohnungen und im Bereich des Sondergebiets SO 1 und des Mischgebiets sind auf lärmabgewandte Seiten (Innenhöfe) zu orientieren. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

SM4: Ausschluss von offenen Außenwohnbereichen von Wohnungen, wie zum Beispiel Terrassen und Balkonen, an kritisch belasteten Fassadenseite in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudezeilen.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche auf den jeweils lärmabgewandten Seiten orientiert und dadurch ausreichend vor Lärmbelastung geschützt sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, da seitens der Querspange und der

Rappenwörthstraße Werte von mehr als 65 dB(A) am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und 55 dB(A) in der Nacht 22.00 bis 6.00 Uhr) einwirken (zur Vermeidung gesundheitsgefährdender Geräuschbelastungen nach den Maßstäben der Weltgesundheitsorganisation).

SM5: Formulierung von Vorgaben für die Schalldämmung der Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Türen und Fenster) von Aufenthaltsräumen innerhalb der in ANHANG 1 bis 5 der Textlichen Festsetzungen dargestellten Flächen in den Lärmpegelbereichen III bis V.

Für die in Lärmpegelbereich III bis V gelegenen Bereiche gilt Folgendes:

Für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Wohnungen und sonstige schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. Büros, Praxen, an denen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen) erforderlich. Auf den von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Flächen sind alle Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau November 1989 - so zu dimensionieren, dass in den Räumen keine unzumutbaren Geräuschpegel entstehen. Die Anforderungen sind baurechtlich verbindlich. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafzimmer, Betten- und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Pflegeanstalten oder Krankenhäusern, Unterrichtsräume, Büro- und Konferenzräume (ausgeschlossen Großraumbüros).

Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster. Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 auszubilden. Das Berechnungsverfahren der DIN 4109 gibt keine maximalen Innenpegel vor, sondern setzt resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile fest, deren Höhe vom ‚maßgeblichen Außenlärmpegel‘ abhängen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich aus den Beurteilungspegeln mit Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen SM1. Nach DIN 4109 wird der höhere Tagwert für die Bildung des Außenlärmpegels herangezogen, jedoch unter der Voraussetzung, dass zwischen dem Tag- und Nachtwert eine Mindestdifferenz von 10 dB vorliegt. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Daher berechnet sich der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß der DIN 4109 wie folgt:

Straßenverkehrslärm: Beurteilungspegel Tag plus 3 dB(A).

In Abhängigkeit von der Höhe der Geräuscheinwirkungen gelten für die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen.

Bebauungsplan „Stadtmitte Rheinstetten, 3. Änderung“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne erneute Umweltprüfung

BEGRÜNDUNG (Satzung)**09.06.2022**

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen Siehe ANHANG in den Festsetzungen	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i.V. mit Tabelle 9 erf. R' _{w,res} in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
Siehe ANHANG	III	61 bis 65	35	30
Siehe ANHANG	IV	65,0 bis ≤ 70,0	40	35
Siehe ANHANG	V	71,0 bis ≤ 75,0	45	40
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.				

Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Die aus den Festsetzungen resultierenden Anforderungen an die Außenbauteile der Aufenthaltsräume entsprechen bei Lärmpegelbereich III im Wesentlichen dem Baustandard, der aus Gründen der Energieeinsparung ohnehin zu erbringen ist.

Mit der Festsetzung der Anforderungen an die Außenbauteile der Aufenthaltsräume wird gewährleistet, dass bei geschlossenem Fenster im Rauminnen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Durch die Öffnungsklausel in der Festsetzung wird es möglich, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandene schallabschirmende Wirkung des eigenen Gebäudes bzw. der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Gebäude zwischen der Geräuschquelle (Straße) und dem eigenen Gebäude zu berücksichtigen und somit die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu reduzieren. Der entsprechende fachtechnische Nachweis ist im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren zu erbringen.

SM6: Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder vergleichbaren Einrichtungen für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmern bei Werten über 45 dB(A) in der Nacht, außer es wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass an Fassaden der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

Mit der Festsetzung dieser technischen Vorkehrung wird den künftigen Bewohnern die Möglichkeit gegeben bei geschlossenem Fenster, und dennoch ausreichender Belüftung der Schlafräume, ungestört schlafen zu können. Bei der Realisierung von Passivhäusern oder zwischenzeitlich auch von Niedrigenergiehäusern ist in der Regel davon auszugehen, dass eine fensterunabhängige Lüftung ohnehin gegeben ist.

Durch die Öffnungsklausel in der Festsetzung wird es möglich, die schallabschirmende Wirkung des eigenen Gebäudes bzw. der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Gebäude zwischen der Geräuschquelle (Straße) und dem eigenen Gebäude zu berücksichtigen und somit ggf. den Umfang der notwendigen fensterunabhängigen Lüftungen zu reduzieren. Der fachtechnische Nachweis, dass Fassadenseiten mit einem geringeren Wert als 45 dB(A) beaufschlagt sind, ist im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren zu erbringen.

8.11. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans, die für den Bereich der Planänderung gelten, werden in die Planänderung übernommen. Diese sind:

Baumpflanzungen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche bleiben die Bepflanzungsmaßnahmen der Freiraumplanung vorbehalten.

Im Sondergebiet SO 1 und im Mischgebiet sind an den festgesetzten Baumstandorten winterkahle Baumarten mit einem Stammumfang (StU) von 18/20 und einer Endwuchshöhe von mind. 8 m zu pflanzen. Festgesetzte Baumstandorte können geringfügig verschoben werden.

Sofern Flächen für Stellplätze vorgesehen sind, sollen diese aus gestalterischer Sicht begrünt werden. Je angefangene fünf oberirdische Stellplätze ist mindestens ein winterkahler Baum mit einem Stammumfang (StU) von 14/16 zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Festgesetzte Baumstandorte werden darauf angerechnet und können geringfügig verschoben werden.

Sonstige Pflanzungen

Alle Festsetzungen zu den sonstigen Bepflanzungen waren bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten und werden in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche bleiben die Bepflanzungsmaßnahmen der Freiraumplanung vorbehalten.

Um einerseits gestalterisch sicherzustellen, dass die Decken der Tiefgaragen begrünt werden und um andererseits den Versiegelungsgrad und den Wasserabfluss zu reduzieren, sind die nicht überbauten Tiefgaragendächer zu begrünen. Folgende Vorgaben für die Begründung von Tiefgaragen werden aufgenommen: Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind zu begrünen, sofern sie nicht anderen Nutzungen (Terrassen, Verkehrsflächen, usw.) vorbehalten sind. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,50 m betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Erdschicht mind. 1,0 m betragen.

8.12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zu Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente erforderlich. Diese baulich notwendigen Anlagen sind - wie auch die erforderlichen Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen - auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

9. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist für die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Die Grundstücke sind bereits gebildet.

10. STATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs	23.457 m²
davon:	
Sondergebiet SO 1	6.543 m²
Sondergebiet SO 2	1.045 m²
Mischgebiet	3.189 m²
Marktplatz	3.168 m²
öffentliche Grünfläche	9.431 m²
Fläche für Trafostation	81 m²

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften werden soweit sie den Änderungsbereich betreffen unverändert übernommen und geringfügig ergänzt. Die Begründung der örtlichen Bauvorschriften konnte deshalb weitgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden.

Dächer und Dachaufbauten

Zur einheitlichen Gestaltung des gesamten Gebiets sind nur Flachdächer mit 0°-5° Dachneigung zulässig. Diese Vorgabe soll dazu führen, dass die „Stadtmitte Rheinstetten“ als einheitliches Gebiet wahrgenommen wird. Um den ökologischen Charakter in Bezug auf das Klima zu unterstreichen sind die Dachflächen der Hauptgebäude extensiv zu begrünen.

Um gleichzeitig die Errichtung von Solaranlagen oder sonstigen Anlagen zur Energiegewinnung zu ermöglichen, sind Dachaufbauten (Aufständerungen u.ä.) auf allen Dächern (Hauptgebäude und Garagen bzw. Carports) bis zu einer Höhe von 1,5 m über Oberkante der Dachhaut zulässig.

Aufgrund der Photovoltaikpflicht durch das Klimaschutzgesetz wird zusätzlich aufgenommen, dass im Bereich von Photovoltaikanlagen anstelle der Dachbegrünung ein geeignetes Substrat mit ähnlicher Retentionswirkung eingesetzt werden kann. Somit wird zumindest die Funktion der Regenrückhaltung sichergestellt.

Aufgrund technischer Vorgaben ist es erforderlich, weitere Dachaufbauten in den Sondergebieten und im Mischgebiet zuzulassen. Es wird deshalb folgende Festsetzung aufgenommen:

Für technische Dachaufbauten (u. a. Klima- und Lüftungsanlagen, usw.) darf die zulässige Gebäudehöhe auf höchstens 20 % der Dachflächen um 2,5 m überschritten werden, sofern diese Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den Außenwänden der Gebäude zur Rappenwörthstraße, zum Marktplatz und zur Querspange und mindestens 2,5 m zu den restlichen Außenwänden der Gebäude einhalten. Die in Satz 1 genannten Dachaufbauten sind durch bauliche Maßnahmen gestalterisch abzuschirmen.

Aufzugsüberfahrten sind davon ausgenommen.

Die genannte Höhe (Überschreitung für technische Dachaufbauten von 2,5 m) darf ausnahmsweise überschritten werden, sofern dies aufgrund besonderer Anforderungen einer gastronomischen Nutzung (z. B. einer Gaststätte mit Bierbrauerei) technisch notwendig ist.

Mit diesen Vorgaben kann sichergestellt werden, dass die notwendigen technischen Anlagen auf den Dächern nicht im direkten Blickfeld liegen und auch nicht verunstaltend wirken.

Werbeanlagen

Vorgaben für Werbeanlagen werden aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Artenschutzes aufgenommen. Alle Vorgaben für Werbeanlagen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und teilweise überarbeitet.

Grundsätzlich gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern, bewegliche Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht bzw. fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

Vorgaben zu Größe und Länge der Werbeanlagen im Verhältnis zum Gebäude wurden neu aufgenommen. Diese Vorgaben dienen der Sicherung einer einheitlichen Gestaltung der Fassadenwerbung.

Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Auslegern wird neu aufgenommen. Diese sind zulässig, sofern die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird.

Für das Sondergebiet SO 1 „Verbrauchermarkt mit weiteren Nutzungen und Wohnen“ wird ergänzend aufgenommen, dass Werbeanlagen auch an der Stirnseite über der Tiefgaragenöffnung zulässig sind. Es ist hier zu erwarten, dass dort Werbeschilder des Verbrauchermarkts und von weiteren Nutzern im SO 1 und im MI angebracht werden. Diese Werbeschilder haben Hinweischarakter mit verkehrslenkender Wirkung. Die Anbringung lediglich an der Stirnseite der Tiefgaragenöffnung wird den gestalterischen Ansprüchen und dem notwendigen Hinweischarakter gerecht.

Schon bisher war im Sondergebiet SO 1 sichergestellt, dass entlang der Querspange keine Lichtabstrahlung durch Werbeanlagen stattfinden kann. Deshalb ist Lichtwerbung im Sondergebiet SO 1 „Verbrauchermarkt mit weiteren Nutzungen und Wohnen“ an der nördlichen Fassade unzulässig. Diese Vorgabe wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da sie dem Artenschutz dient, denn die Querspange ist eine Fledermausleitlinie.

Für freistehende Werbeanlagen war folgende Regelung im Ursprungsbebauungsplan enthalten, die ebenfalls übernommen wird. Freistehende Werbeanlagen sind nur im Zufahrtsbereich von der Querspange in Form einer Einfahrtsbeschilderung bis zu einer Höhe von max. 4,0 m jeweils gemessen ab der Oberkante Straße zulässig. Diese muss zur Ein- und Ausfahrt einen ausreichend großen Sichtwinkel einhalten.

Die für das Sondergebiet SO 2 „Kulturzentrum“ im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Vorgaben für Werbeanlagen werden nicht übernommen. Denn das Kulturzentrum ist eine städtische Einrichtung. Es bleibt insofern in der Eigenverantwortung der Stadt ob und wie im Bereich des Kulturzentrums mit Werbeanlagen umgegangen wird.

Im Mischgebiet (MI) waren Werbeanlagen bisher nur an den Fassaden zur Rappenwörthstraße und zum Marktplatz zulässig. Zwischenzeitlich ist die Hochbauplanung weitergeführt worden und die künf-

tigen Nutzer im Mischgebiet sind weitgehend bekannt. Insofern ist es nun auch möglich, detailliertere Vorgaben für Werbeanlagen zu treffen. Danach sind an der zur Siegelgrundstraße ausgerichteten Fassade beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe des 1. OG unzulässig. An der zur öffentlichen Grünfläche ausgerichteten Fassade sind Werbeanlagen unzulässig, zum Schutz der öffentlichen Grünfläche.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,5 m und einer Breite von max. 0,70 m, gemessen ab Oberkante Gelände, zulässig. Mit diesen Vorgaben ist eine ausreichende Werbung für die künftigen Nutzungen im Mischgebiet möglich, bei gleichzeitiger Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes.

Im Plangebiet verbleibt eine Vielzahl an Möglichkeiten für Werbeanlagen. Denn es wird mit den Vorgaben lediglich geregelt, was zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes nicht zulässig ist. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass alles nicht Aufgeführte zulässig ist, sofern es nicht verunstaltend wirkt.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, wie in allen Baugebieten üblich, grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind alle zulässigen baulichen Anlagen sowie Zufahrten und Zugänge.

Einfriedungen

Es ist städtebauliches Ziel der Planung, dass sich Einfriedungen im Plangebiet einheitlich präsentieren. Gerade das von der Planänderung betroffene Grundstücken grenzt an öffentliche Grünflächen und Wege an und wird von der Allgemeinheit wahrgenommen werden. Aus diesem Grund werden für Einfriedungen gestalterische Vorgaben bzw. die Auswahlmöglichkeiten eng gefasst. Zulässig sind danach nur Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzungen aus Laubgehölzen.

Allgemein dürfen Zäune eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und zum Schutz von Tieren nicht auf den Boden reichen. Die Unterkante des Zauns muss einen Abstand von mind. 15 cm zum Boden haben. Damit kann für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Gestaltung gesichert und gleichzeitig der Schutz vor Einsehbarkeit auf den privaten Grundstücken gewährleistet werden. Nicht zulässig sind damit Mauern, Geflechtzäune oder sonstige geschlossene Einfriedungen. Die Einhaltung dieser gestalterischen Vorgaben werden den Grundstückseigentümern gegenüber für zumutbar gehalten, die Vorgaben dienen einer verlässlichen Freiraumgestaltung.

Abfallbehälter

Zur Sicherstellung, dass Abfallbehälter nicht offen in Vorgärten sichtbar sind, werden entsprechende gestalterische Vorgaben zum Sichtschutz in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Stellplatzverpflichtung

Unter Berücksichtigung der besonderen Nutzungskonstellation in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie im Mischgebiet sind keine weiteren Vorgaben für Stellplätze erforderlich. Zur Ermittlung der notwendigen Stellplatzzahl sind die Landesbauordnung und die Stellplatzverordnung heranzuziehen.

Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Nach § 45b, Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser von Grund-

stücken, die bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Verordnung der Wasserschutzgebietszone III A Forchheim lässt eine Versickerung von Niederschlagswasser im vorliegenden Plangebiet zu, sodass die Aufnahme der folgenden örtlichen Bauvorschrift definiert werden kann. Im Vordergrund steht neben dem ökologischen Aspekt auch die Entlastung der Kanäle.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal abzuleiten und wird in der öffentlichen Grünfläche versickert.

Die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung in tiefere Schichten im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist aufgrund der anzutreffenden Bodenverhältnisse zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsfläche in der öffentlichen Grünfläche bei Regenereignissen ist zu gewährleisten. Es sind die einschlägigen, technischen Regelwerke einzuhalten und Arbeitsblätter zu berücksichtigen. Gemäß den Vorgaben des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) muss ein Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und des Grundwassers von größer gleich 1,0 m vorhanden sein. Der Abstand bezieht sich auf den Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände. Auf die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsbereichen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) wird verwiesen. Zudem ist sicherzustellen, dass die Planung in der öffentlichen Grünfläche so vorgenommen wird, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß Ziffer 7.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist festgelegt, dass der Witterung ausgesetzte Teile der Gebäudehülle mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen unzulässig sind. Damit wird vermieden, dass Schadstoffe wie Schwermetalle ausgewaschen und ins Grundwasser gelangen können.