

Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter:	Nicole Walter	Az:	621.41
Vorlagen Nr.:	HAU/091/2020	Vorlage erstellt am:	02.09.2020
Gremium:	Gemeinderat	Sitzung am:	14.09.2020
		Status:	öffentlich

TOP 7

Bebauungsplan "Unten an der Landstraße II", 2. Teiländerung (Erweiterung ALDI), im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

1. Erste Planänderung aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden eingegangenen Anregungen

2. Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur 2. verkürzten Offenlage des Planentwurfs

Anlagen:

- Bebauungsplan in der Fassung vom 28.8.2020 bestehend aus
 - Deckblatt
 - Planzeichnung
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Abwägung

Sachstand:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.6.2020 die von den Behörden eingegangenen Anregungen während der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Unten an der Landstraße II“ abgewogen und beschlossen, den Planentwurf in der Fassung vom 2.6.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Die Planunterlagen wurden nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt in der Zeit vom 29.6.2020 bis einschl. 29.7.2020 öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nochmals gehört.

Während der Offenlage sind von Privaten keine Anregungen eingegangen.

Mit Schreiben vom 29.7.2020 hat das Landratsamt Rastatt eine Stellungnahme zum Thema Versickerung von Niederschlagswasser eingereicht.

Parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren wird für die Fläche ein Sanierungsplan erstellt, da diese eine hohe PFC Belastung ($\geq Z2$) aufweist. Im Zuge der Sanierungsplanung haben sich weitere Sanierungsvarianten ergeben, die von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht abgedeckt wären.

Aus diesem Umstand und auf Grund der negativen Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt, Umweltamt, vom 29.7.2020 zum Thema Versickerung hat man sich dazu entschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans bei den umweltrelevanten Belangen anzupassen.

Bei dem Sanierungsplan handelt es sich um ein gesondertes Verfahren, welches für die Bebauung von Flächen mit einer Belastung $\geq Z2$ erforderlich ist. Damit man sich alle Möglichkeiten und Sanierungsvarianten offenhält, hat man sich dazu entschlossen, verbindliche Festsetzungen im Umgang mit PFC belasteten Flächen mit Verweis auf den Sanierungsplan anzupassen. Von Seiten der Fachbehörden wurde die Versickerung von Oberflächenwasser kritisch betrachtet. Daher wurde bei der Ver- und Entsorgung die Anpassung im Umgang mit dem Oberflächenwasser vorgenommen. Zukünftig wird das Oberflächenwasser über die vorhandene Kanalisation entsorgt. Im Gegenzug wurde festgelegt, dass als Dachform nur noch begrünte Flachdächer zugelassen sind um die negativen Auswirkungen auf das Kanalsystem zu minimieren.

Somit ergeben sich gegenüber dem Planentwurf vom 2.6.2020 nochmals folgende Änderungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziffer 6.0 der Festsetzungen: Hier wurden alle Festsetzungen zur 100 %-igen Versiegelung entfernt.

Ziffer 9.4 der Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Örtliche Bauvorschriften

Ziffer 2.0 Dachform für bauliche Erweiterungen im SO nur FD.

Ziffer 7.0 der Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Textliche Festsetzungen (III. Hinweise)

1: Ver- und Entsorgung (keine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers).

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute Offenlage erforderlich. Diese kann in verkürzter Form für die Dauer von 14 Tagen erfolgen. Des Weiteren ist als Träger öffentlicher Belange das Landratsamt Rastatt zu beteiligen.

Nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde, sofern der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4a Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, was im vorliegenden Fall geschehen ist, die erneute Offenlage beschließen. Dabei kann die Gemeinde festlegen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zu Stellungnahmen kann angemessen verkürzt werden.

Die vorgenommenen Änderungen betreffen im Wesentlichen die Belange des Umweltschutzes. Letztendlich werden die Einwendungen zum Thema Versickerung dahingehend umgesetzt, dass die unbelasteten Oberflächenwässer nicht zur Versickerung gebracht werden. Im Gegenzug sind im Bebauungsplanbereich nur noch begrünte Flachdächer zulässig. Der Bestand bleibt von dieser Auflage jedoch unberührt. Bei den Änderungen in Bezug auf den Umgang mit Bauen auf PFC belasteten Flächen wird auf den Sanierungsplan verwiesen, welcher in einem gesonderten Verfahren abgehandelt wird und welcher für das Bauen auf PFC belasteten Flächen wie im vorliegenden Fall zwingend vorgeschrieben und einzuhalten ist.

Seitens der Verwaltung empfiehlt man dem Gemeinderat, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 2 Kalenderwochen erneut auszulegen, Stellungnahmen sind nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen zulässig. Die Änderungen sind in den Dokumenten mit blauer Schrift hervorgehoben. Die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Unten an der Landstraße II“ ist vorgesehen vom 28.09.2020 bis 12.10.2020.

Das weitere Verfahren für den Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“, 2. Teiländerung sieht vor, dass der Gemeinderat nach der Abwägung und der Beschlussfassung über die in der Offenlage von den Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Einwendungen und Anregungen, sowie der Änderungen welche im Zuge der Erstellung des Sanierungsplans vorgenommen wurden, die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs beschließt.

Beschlussantrag:

Die Verwaltung schlägt vor, wie folgt zu beschließen:

1. Nach Abwägung der von den Behörden eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplanentwurf „Unten an der Landstraße II, 2. Teiländerung, werden die Anregungen, wie im Beschlussvorschlag in der Synopse dargestellt, berücksichtigt bzw. abgewiesen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße“, 2. Teiländerung, in der Fassung vom 28.8.2020 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
3. Gleichzeitig wird das Landratsamt Rastatt als Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.
4. Die erneute Offenlage erfolgt gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB für die Dauer von 2 Wochen. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.