Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter:	Nicole Walter	Az:	621.41
Vorlagen Nr.:	HAU/107/2020	Vorlage erstellt am:	27.10.2020
Gremium:	Gemeinderat	Sitzung am:	09.11.2020
		Status:	öffentlich

TOP 3

Bebauungsplan "Unten an der Landstraße II", 2. Teiländerung, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sowie Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie Aufhebung des im Abgrenzungsplan gekennzeichneten Teilbereichs

1. Behandlung der während der Offenlagen eingegangenen Anregungen von Bürgern und von Trägern öffentlicher Belange

2. Satzungsbeschluss der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Anlagen: Bebauungsplan in der Fassung vom 28.8.2020 bestehend aus

1. Deckblatt
2. Satzungstext
3. Planzeichnung
4. Festsetzungen
5. Begründung
6. Abwägungen (Synopsis der eingegangenen Anregungen/Einwendungen im Rahmen der erneuten verkürzten Auslegung und Synopsen der eingegangenen Anregungen/Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der 1. Auslegung, jeweils mit Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag) sowie
7. Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi-Discounters vom Juli 2018
8. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vom Dezember 2019
9. Detailuntersuchung PFC vom August 2019
10. Schalltechnische Untersuchung vom Mai 2020

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.

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.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde wurde aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute Offenlage durchgeführt. Diese erfolgte in verkürzter Form für die Dauer von 14 Tagen. Des Weiteren wurde als Träger öffentlicher Belange das Landratsamt Rastatt nochmals beteiligt. Die erneute verkürzte Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Unten an der Landstraße II“ erfolgte nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt in der Zeit vom 28.09.2020 bis 12.10.2020. Von Privaten sind während der Offenlage keine Stellungnahmen eingegangen.

Das Landratsamt Rastatt hat mit Schreiben vom 6.10.2020 keine weiteren Bedenken oder Anregungen geäußert. sodass das Fassungsdatum vom 28.08.2020 des Bebauungsplans, 2. Teiländerung „Unten an der Landstraße II“, beibehalten werden kann.

Als Beratungsunterlage für die Abwägung erhalten Sie zudem eine Zusammenstellung mit allen eingegangenen Anregungen bzw. Stellungnahmen der TÖB aus allen Offenlagen sowie der Stellungnahme der Verwaltung mit dem Beschlussvorschlag.

Die Verwaltung schlägt vor, wie folgt zu beschließen.

Beschlussantrag:

1. Die zum Entwurf der 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und benachbarter Gemeinden werden, wie in den Synopsen dargestellt, berücksichtigt bzw. zurückgewiesen und wie dort in der rechten Spalte aufgeführt, beschlossen.

Nach Abwägung der öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird der Entwurf der 2. Teiländerung zum Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“ in der Fassung vom 28.08.2020 abschließend gebilligt.

2. Die 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplans mit gemeinsamer Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.08.2020, werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als jeweils selbständige Satzung beschlossen.