

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 1 von 8

## **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

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 8

### **1 ALLGEMEINES**

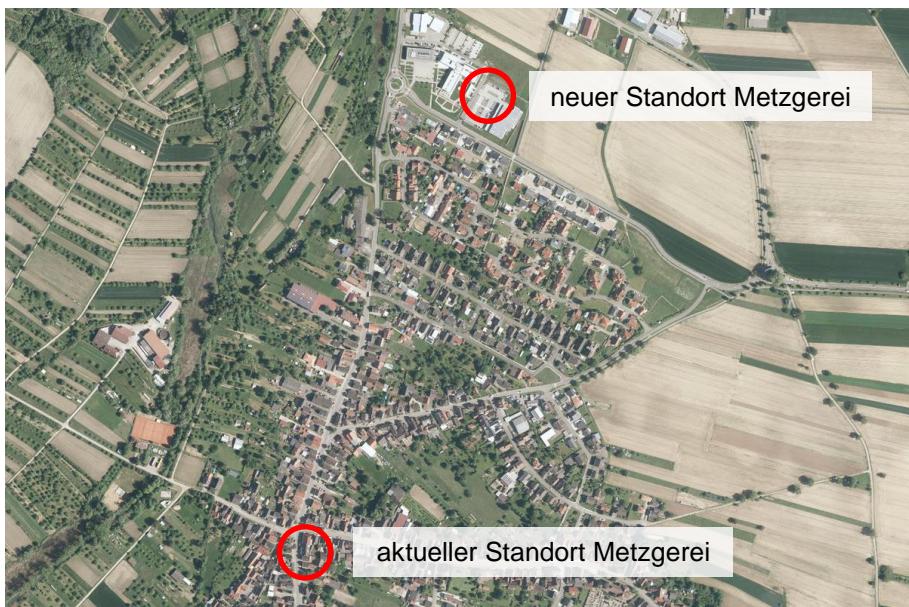
#### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> erhöht. Des Weiteren wurden in dieser Änderung eine Kaffeerösterei sowie ein Regionalmarkt mit einer maximalen Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)

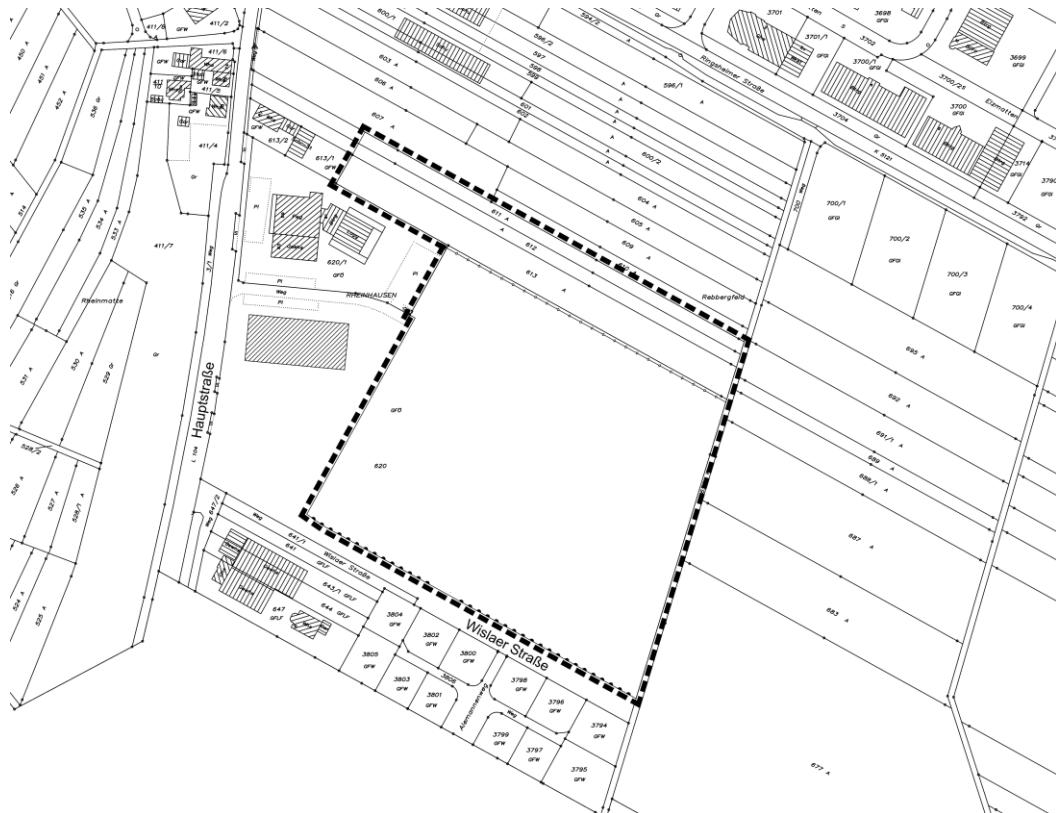
## **BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 8

## **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 Plangebiets im Katasterauszug

## BEGRÜNDUNG

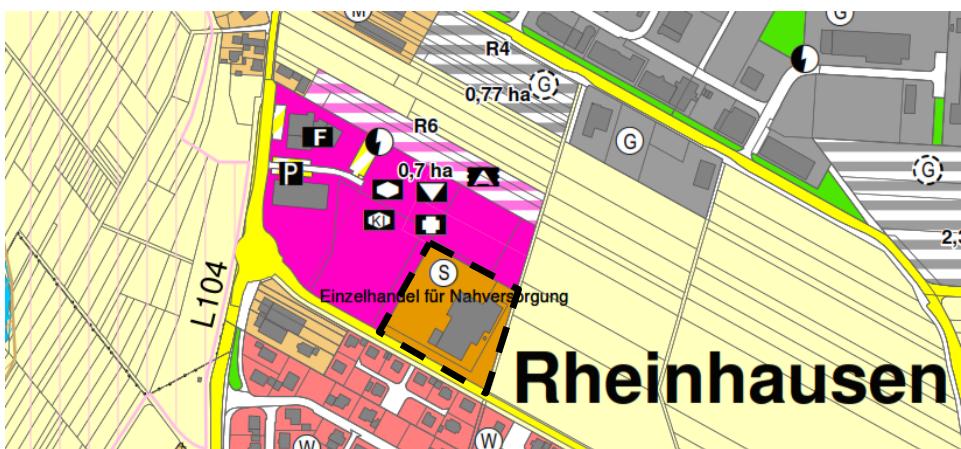
Seite 4 von 8



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

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 8

### **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):

## BEGRÜNDUNG

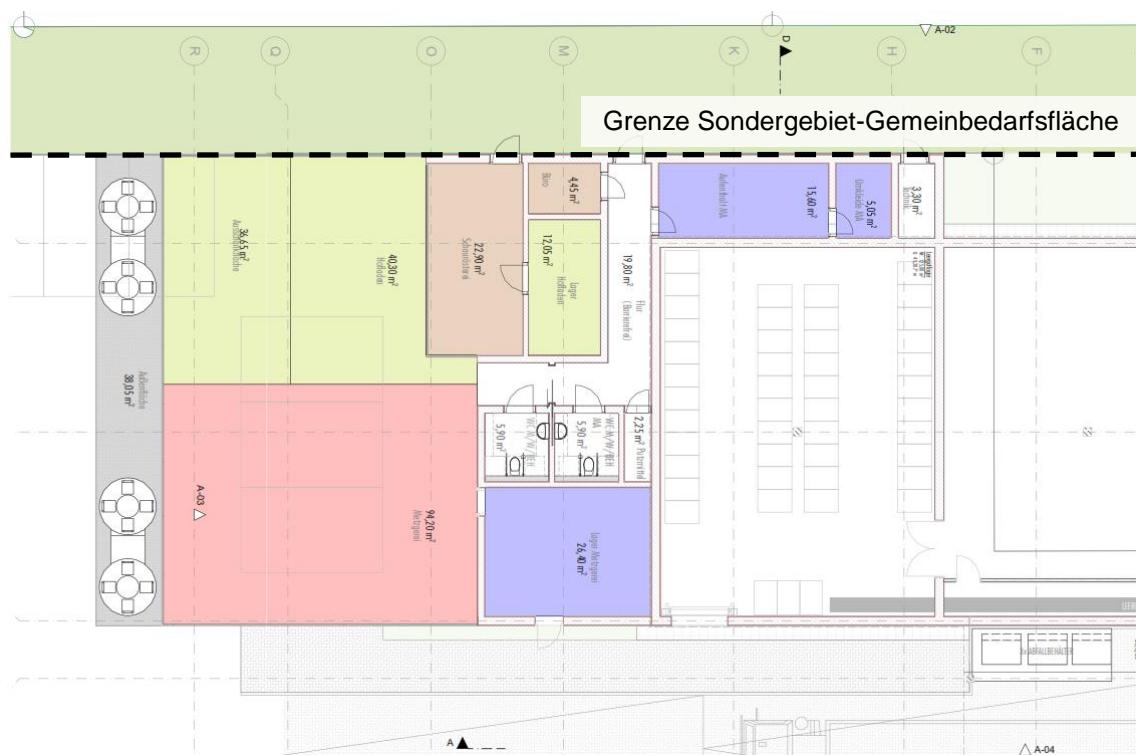
Seite 6 von 8

### 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 m<sup>2</sup> sowie eine Metzgerei mit einer maximalen Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup>.
- 1.1.3.2 Neben den Hauptnutzungen sind ein Gastronomiebereich bis zu einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> (Summe Innen- und Außenbereich) sowie alle erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächen zulässig.

## 2.2 Vergrößerung des Baufensters und des SO2

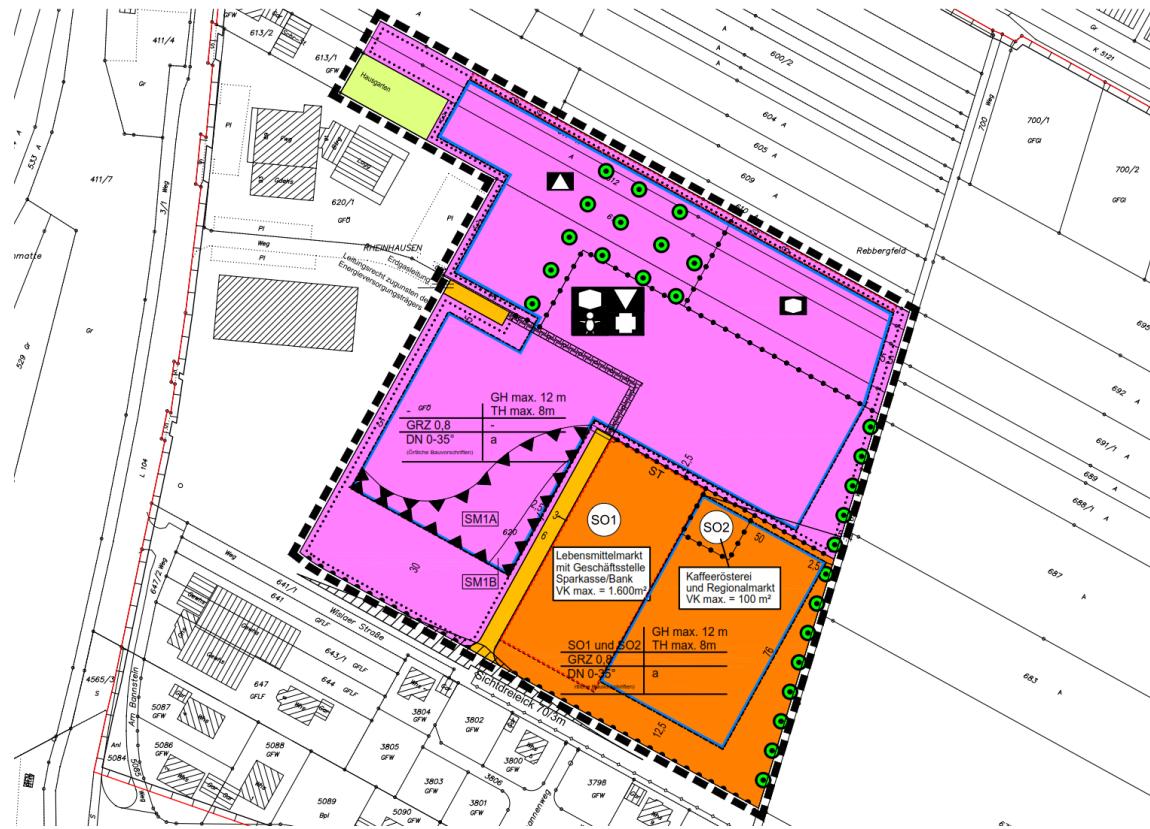
Zur Umsetzung des vorliegenden Plankonzepts ist es erforderlich, das Baufenster sowie das SO2 nach Norden bzw. Osten bis an die Grenze Sondergebiet-Gemeinbedarfsfläche zu erweitern. Unmittelbar nördlich der festgesetzten Sondergebiete im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche befindet sich ein gemeindeeigenes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



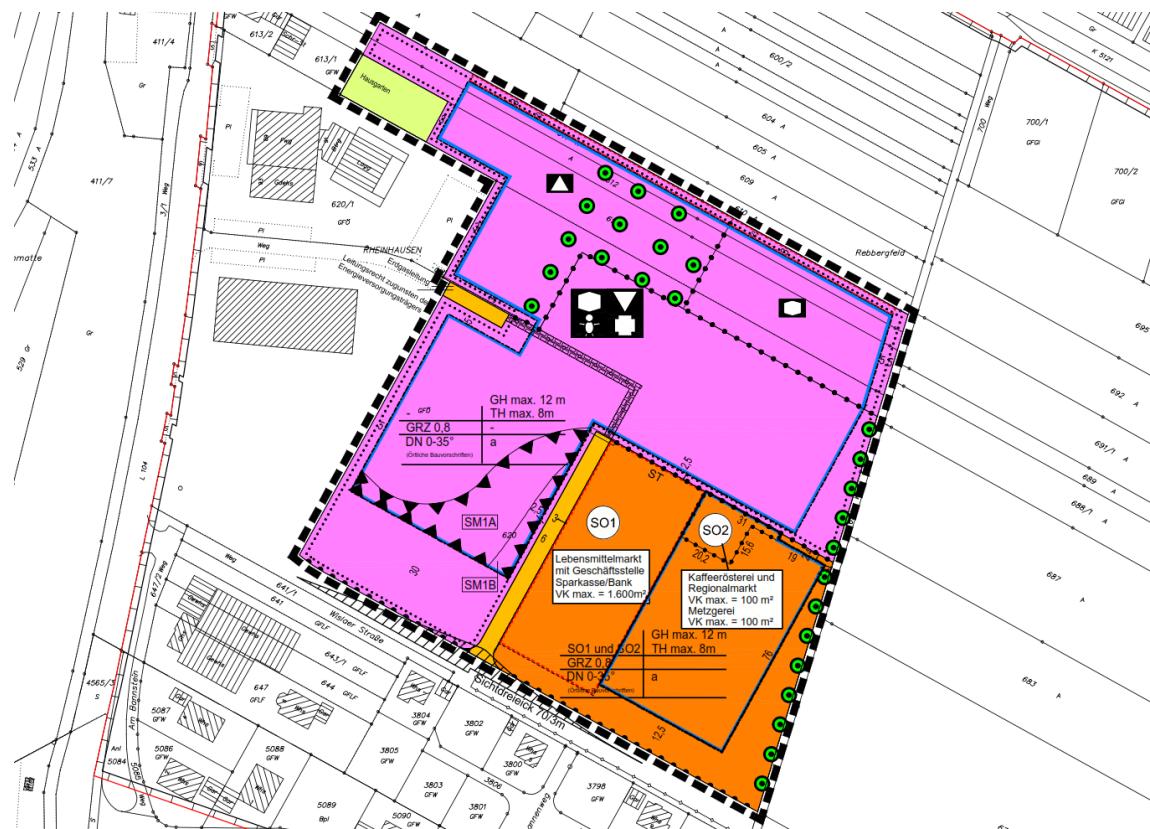
Plankonzept (RauerFuhrmann Bauwerkdesign, Gengenbach)

# **BEGRÜNDUNG**

Seite 7 von 8



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ vor geplanter Änderung



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ mit geplanter 3. Änderung

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 8 von 8

### **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 Um-siedlung 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](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser