

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Bürgerzentrum – Erweiterung II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen hat am 18.05.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ wurde im Jahr 2011 rechtskräftig. Er bildet die Grundlage für die Entwicklung der kommunalen Infrastruktur zwischen den beiden Ortsteilen Ober- und Niederhausen. In den vergangenen Jahren wurde der Bebauungsplan konsequent umgesetzt und aufgrund stellenweise sich verändernder Rahmenbedingungen insgesamt drei Mal geändert, sodass beide Ortsteile eine gemeinsame neue Mitte mit einer bezogen auf die Gemeindegröße sehr guten Infrastrukturausstattung erhalten haben.

Um das bestehende Bürgerzentrum mit weiteren notwendigen Nutzungen der örtlichen öffentlichen Daseinsfürsorge zu ergänzen, bedarf es einer Erweiterung der bereits bestehenden Gemeinbedarfsflächen. Konkret geht es um die Errichtung eines Wohnhauses für Menschen mit Behinderung und Wohnungen für junge Menschen während ihres freiwilligen sozialen Jahres (FSJ), eine weitere Kindertagesstätte, betreute Wohnangebote und ein Quartiersbegegnungszentrums sowie die Erweiterung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes im Bürgerzentrum.

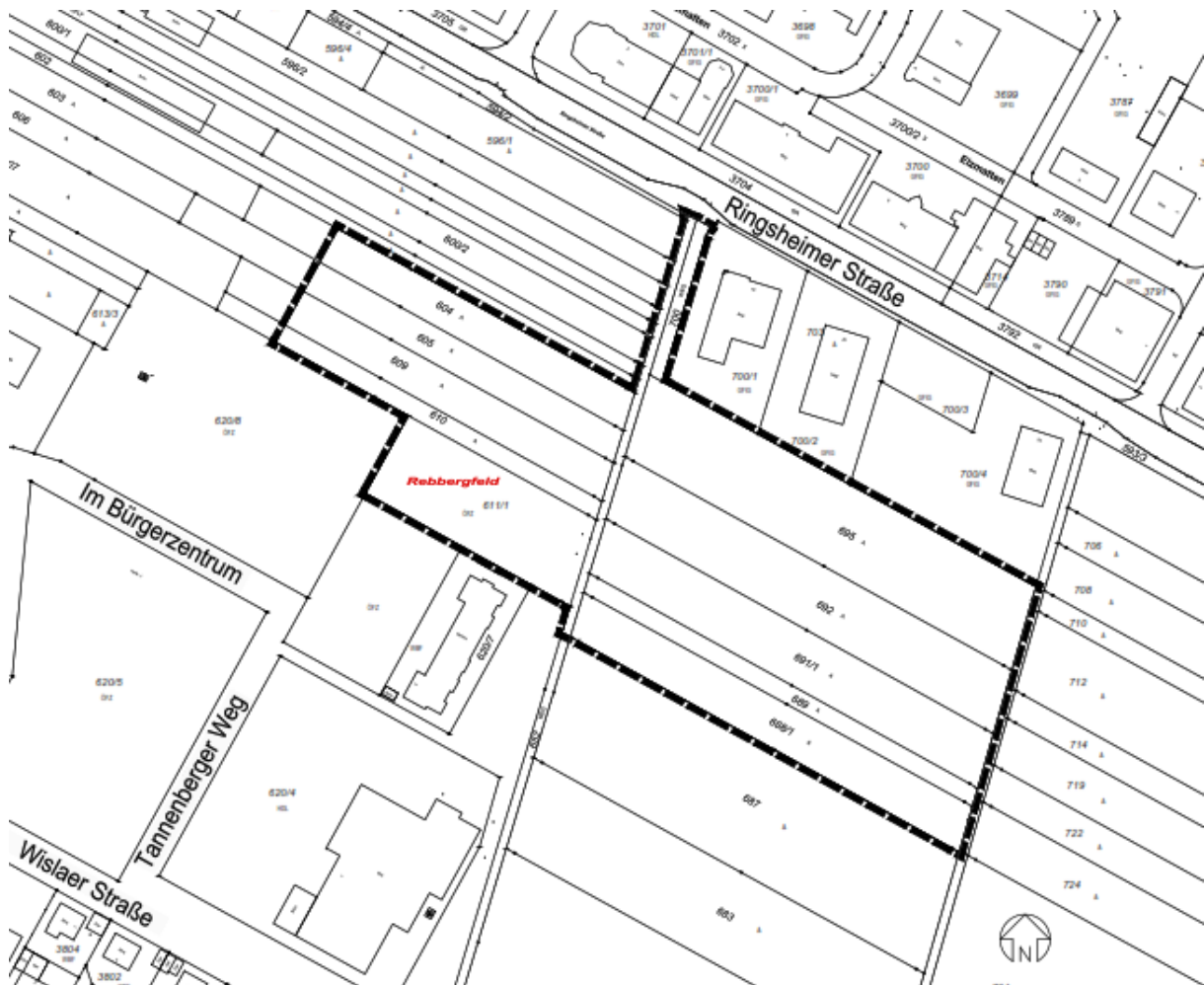
Aufgrund der Größe der für diese Vorhaben notwendigen Flächen und der nur einem untergeordneten Teilbereich stattfindenden Überlagerung der 1. Änderung und Erweiterung „Bürgerzentrum“ soll der bestehende Bebauungsplan nicht erneut geändert, sondern als eigenständiger Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ fortgeschrieben werden. Aufgrund der angestrebten Nutzungen hat er aber dennoch einen engen funktionalen Bezug zu den angrenzenden Bebauungsplänen.

Konkret sollen mit dem Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ folgende Ziele verfolgt werden:

- Weiterentwicklung von Einrichtungen für die örtliche öffentliche Daseinsfürsorge in zentraler Lage zwischen den beiden Ortsteilen Oberhausen und Niederhausen
- Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung, für Menschen während ihres freiwilligen sozialen Jahres (FSJ) sowie von betreuten Wohnangeboten
- Bereitstellung ausreichender und zeitgemäßer Kinderbetreuungsplätze
- Errichtung eines zentral gelegenen Quartiersbegegnungszentrum
- Effiziente und ökonomische Erschließung mit Bereitstellung eines angemessenen Parkplatzangebots
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Das Plangebiet (rd. 2,1 ha) liegt zwischen den Ortsteilen Niederhausen und Oberhausen zwischen der Wislaer Straße und der Ringsheimer Straße (K 5121) und wird im Norden, Osten und Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Nordosten befinden sich zudem drei Gewerbebetriebe und im Süden die bereits errichteten Gebäude des Bürgerzentrums wie dem Bürgerhaus, dem Generationenhaus, der kommunalen Grundschule und dem Gesundheitszentrum.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 18.05.2022. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters (ohne Maßstab)

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht sowie Fachgutachten (*Artenschutzrechtliche Prüfung, Schalltechnische Untersuchung*) vom

07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 (Auslegungsfrist)

im Rathaus Rheinhausen, Hauptstraße 95, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.rheinhausen.de eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit Bestands- und Grünordnungsplan sowie Lageplan für externe Maßnahmen (Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Eschbach, Stand 18.05.2022).

Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Arten/Biotope:

Informationen über die bestehenden Biototypen mit überwiegend geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Aussagen zum Eingriff in Ökopunkten. Informationen über notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Angaben zu Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen.

2. auf den Boden:

Informationen über die im Gebiet vorherrschenden Bodentypen sowie die Bewertung der Bodenfunktionen. Angaben über Eingriffe in Ökopunkten und Informationen über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

3. auf das Wasser:

Informationen über die Bedeutung des Gebiets für das Grundwasser. Darstellung der mittleren Beeinträchtigung der lokalen Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung und durch Unfälle während der Bauphase. Aussage, dass keine Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden sind.

4. auf das Klima/die Luft:

Angaben zu den lokalen Klimaverhältnissen unter Berücksichtigung der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“. Darstellung der mittleren mikroklimatischen Beeinträchtigung durch zusätzliche Flächenversiegelung. Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation negativer Auswirkungen.

5. auf das Landschaftsbild/die Erholung:

Bewertung des Planungsgebiets im Hinblick auf das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung. Informationen über die Auswirkungen der Planung durch Verlust einer siedlungsnahen Freifläche auf Landschaftsbild/Erholung. Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation negativer Auswirkungen.

6. auf den Menschen/das Wohnen:

Informationen zu bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet durch Verkehrsemissionen und landwirtschaftliche Emissionen und Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung des Konflikts. Darstellung des geringen Konfliktpotenzials, das durch immissionsbedingte Belastungen während der Bauphase ausgelöst wird.

7. auf die Kultur-/Sachgüter:

Informationen über archäologische Kulturdenkmäler die im Gebiet bekannt sind. Aussage, dass archäologische Funde und Befunde im Plangebiet zu erwarten sind. Hinweis, dass die archäologische Befundsituation im Vorfeld der Erschließung geklärt werden muss.

8. auf die Fläche:

Informationen über die Flächennutzung, den zu erwartenden Flächenverlust sowie die Bewertung der Fläche für die jeweilige Nutzungsform.

- **Artenschutzrechtliche Prüfungen** vom 25.05.2022 (Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Eschbach). In der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung werden folgende Inhalte vermittelt:
 - Informationen über die Durchführung einer artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Schmetterlinge und Reptilien. Darstellung von plangebietsinternen und -externen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Planungsgebiets.
- **Schalltechnische Untersuchung** vom 18.05.2022 (Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart)
 - Erhebung und Beurteilung der Auswirkungen der auf das Gebiet einwirkenden Schallquellen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine schalltechnischen Konflikte zwischen den geplanten Nutzungen und den bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie dem Straßenverkehr zu erwarten sind.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Emmendingen – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 05.05.2022: Hinweis auf Flächenzuschnitt im Hinblick auf die verbleibenden

landwirtschaftlichen Flächen. Anregungen zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut „Boden“. Empfehlungen zur Nutzung von Solarenergie. Hinweise zu gesetzlich geschützten Biotopen, der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Empfehlungen zu internen und externen Ausgleichsmaßnahmen und zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets.

- Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten) vom 29.04.2022: Hinweise zur Dachbegrünung, zum Grundwasser und dem Entwässerungskonzept. Hinweise zu Altlasten und zum Bodenschutz.
- Landratsamt Emmendingen – Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz vom 25.04.2022 und 28.04.2022: Hinweise zum Immissionsschutz und zur Abfallentsorgung.
- Landratsamt Emmendingen – Gesundheitsamt vom 27.04.2022: Hinweise zu grundwasser- und altlastenrelevanten Belangen sowie zur Pflanzenauswahl im Rahmen der Grünflächenplanung.
- Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt vom 12.04.2022: Stellungnahme zur Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen der Vorrangstufe I. Hinweis auf Flächenzuschnitt im Hinblick auf die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen, zur nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Hinweise zur Spritzmittelabdrift sowie zu externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Landratsamt Emmendingen – Amt für ÖPNV vom 30.03.2022: Hinweise und Anregungen zum ÖPNV im Sinne einer nachhaltigen Mobilität.
- Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft vom 21.04.2022: Hinweise zum Umgang mit Erdaushub.
- Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung vom 27.04.2022: Hinweis auf Flächenzuschnitt im Hinblick auf die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz: Hinweis auf Flächenzuschnitt im Hinblick auf die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen, dem Ziel einer kompakten Siedlungsentwicklung und der Schonung von Außenbereichsflächen.
- Industrie- und Handelskammer vom 04.04.2022: Stellungnahme zum Umgang mit möglichen Nutzungskonflikten im Hinblick auf die angrenzenden gewerblichen Nutzungen.
- Person 1 vom 14.04.2022: Hinweise und Anregungen zum Erdmassenausgleich im Sinne der Abfallvermeidung und -verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen im Rathaus Rheinhausen, Hauptstraße 95, abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Dr. Jürgen Louis

Bürgermeister

Rheinhausen, den 27.05.2022