



Federführender Dezernent: **Bürgermeister Hartweg, Dezernat II**

Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: **KB 4.10**

Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen: **FB 5,KB 1.20,KB 7.60**

**TOP: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Einkaufszentrum Kapellenbuckel"**

**a) Beschluss der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

**b) Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Gemeinderat	06.12.2010	öffentlich	Entscheidung

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): -

Abstimmung mit städt. Gesellschaften: -

Finanzielle Auswirkungen: ja

**Anlagen:** vorangegangene Drucksachen:  
 Anlage 1 (Entwurf des VbB, Bearbeitungsstand vom 2010-136, 2010-327/1  
 30.11.2010); Anlage 2 (Geltungsbereich 18.11.2010);  
 Anlage 3 (Projektpläne: Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

**Beschlussvorschlag:**

- a) Die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird beschlossen.**
- b) Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes "Einkaufszentrum Kapellenbuckel", Bearbeitungsstand vom 30.11.2010, wird beschlossen.**

\*\*\*

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## I. Sachdarstellung und Begründung:

### a) Beschluss der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und der Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) muss für den Bau eines Einkaufszentrums eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Mit dieser überschlägigen Prüfung soll festgestellt werden, ob das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. Hiermit wurde das Büro BIOPLAN, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Sinsheim, beauftragt. Im November 2010 wurden die Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls vorgelegt. Aus der Prüfung der in Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien in Bezug auf das Vorhaben „Einkaufszentrum Kapellenbuckel“ geht hervor, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Damit kann für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes „Einkaufszentrum Kapellenbuckel“ das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Demnach ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

### b) Offenlagebeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25. Oktober 2010 die Planung der Charterhaus Real Estate GmbH zum Vorhaben „Einkaufszentrum Rastatt“ gebilligt. Weiterhin wurde der Geltungsbereich entsprechend der aktuellen Planung angepasst.

Mit Billigung der Planung wurden die Nachbarkommunen frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet am 2. Dezember 2010 in Form einer Bürgeranhörung in der Badner Halle statt. In der Sitzung wird berichtet.

Das beauftragte Planungsbüro GERHARDT.stadtplaner.architekten, Karlsruhe, hat mit Vorliegen der Vorhabenplanung als auch der Gutachten (Auswirkungsanalyse Einzelhandel, schalltechnische Untersuchung, Artenschutz) einen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Kapellenbuckel“ erarbeitet. Der Entwurf, Bearbeitungsstand vom 30.11.2010, ist als **Anlage 1** beigelegt.

Der Geltungsbereich wurde erneut an die Vorhabenplanung angepasst (**Anlage 2**).

Die Vorhabenplanung wurde von Charterhaus u.a. aufgrund von Anforderungen und Wünschen zukünftiger Mieter nochmals verändert und optimiert. Die Projektpläne mit Grundris-

sen, Schnitten und Ansichten (= Vorhaben- und Erschließungsplan) (**Anlage 3**) werden Bestandteil des Durchführungsvertrages, der noch mit dem Vorhabenträger abzustimmen ist und vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden muss.

Mit dem Offenlagebeschluss wird die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbarkommunen beteiligt.

## II. Finanzielle Auswirkungen

- |  |  |
|--|--|
| 1. Beschaffungs- bzw. Herstellungskosten | Kosten für die externe Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie für das Gutachten zur raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens, Verkehrsgutachten etc. werden anteilig von der Charter Haus Real Estate getragen. |
| 2. Jährliche Folgekosten bzw. -lasten    | 0 €  |
| 3. Bereitstellung der Mittel             | Haushaltsstelle 1.6100655100   |

\*\*\*

OB	federführendes Dezernat	Fachbereich Finanzwirtschaft	Stabsstelle RPA	beteiligter Fachbereich	federführender Fachbereich	
					Fachbereichsleiter	Sachbearbeiter