

Federführender Dezernent: **Bürgermeister Knoth, Dezernat II**
 Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: **KB 4.10**
 Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen: **FB 3, FB 4, FB 5, KB 4.20, OV Ra**

TOP: Baugebiet "Vogelsand" in Rastatt-Rauental
 - Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und aus der ersten und zweiten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13b i.V. m § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
 - Bestätigung des städtebaulichen Konzeptes

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss	02.05.2022	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	19.05.2022	öffentlich	Entscheidung

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): OR Rauental am 04.05.2022

Abstimmung mit städt. Gesellschaften: -

Beteiligung von Jugendlichen: -

Finanzielle Auswirkungen: -

externer Gast in der Sitzung: -

Anlagen:	vorangegangene Drucksachen:
Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf (Stand August 2019)	2017-079, 2017-314, 2018-146, 2019-327 + 2019-327/1, 2019-328, 2020-003
Anlage 2A: Abwägung Entwurf mit Planungsstand August 2019 / Stellungnahmen der Behörden	2021-173, 2021-173/1, 2021-173/2, 2021- 326 + 2021-326/1
Anlage 2B: Abwägung Entwurf mit Planungsstand August 2019 / Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	
Anlage 3: Städtebauliches Konzept (Stand Oktober 2021)	
Anlage 4: Abwägung Entwurf mit Planungsstand Oktober 2021 / Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

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"/>

a) Der Gemeinderat wägt

- die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 29. Januar 2020 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen am 4. März 2020 eingegangen sind, gemäß Anlage 2A ab

- die Stellungnahmen, die im Rahmen der ersten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13b i.V. m § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu der Planung in Anlage 1 (Stand August 2019) in der Zeit vom 10. Februar bis einschließlich 24. Februar 2020 eingegangen sind, gemäß Anlage 2B ab

und

- die Stellungnahmen, die im Rahmen der zweiten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13b i.V. m § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu der Planung in Anlage 3 (Stand Oktober 2021) in der Zeit vom 14. Februar bis einschließlich 28. Februar 2022 eingegangen sind, gemäß Anlage 4 ab.

b) Das städtebauliche Konzept gemäß Anlage 3 (Stand Oktober 2021) wird weiterhin als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans 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) Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit 2020

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat in der öffentlichen Sitzung am 25. November 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Vogelsand“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes des Büros Pröll-Miltner GmbH (BIT) aus Karlsruhe mit dem Bearbeitungsstand vom August 2019 (**Anlage 1**) beschlossen.

Anschließend wurde mit Schreiben vom 29. Januar 2020 die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die abgegebenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in **Anlage 2A** zusammengefasst. Diese Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und sind in die weitere Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes eingeflossen.

Ferner wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch Auslage der Planung beim Fachbereich Stadt- und Grünplanung vom 10. Februar bis einschließlich 24. Februar 2020 durchgeführt. Es wurden Anregungen und Stellungnahmen abgegeben. Diese sind in **Anlage 2B** zusammengefasst.

In der Drucksache 2021-173 wurde bei der Erläuterung der Überarbeitung der Planung bereits auf die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der ersten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit in den Grundzügen eingegangen. Die ausführliche Abwägung der Stellungnahmen, die zu dem Planungsstand aus Anlage 1 (August 2019) abgegeben wurden, ist nun in den **Anlagen 2A** und **2B** enthalten.

b) Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit 2022

Aufgrund der geäußerten Anregungen aus der Bevölkerung und der Eigentümerschaft der Flächen im Baugebiet sowie weiterer Anpassungen am Entwurf hat der Gemeinderat am 15. Juli 2021 und am 13. Dezember 2021 in seiner öffentlichen Sitzung die jeweils aktuelle Überarbeitung der städtebaulichen Planung sowie die Anpassung des Geltungsbereiches gemäß der **Anlage 3** gebilligt (siehe dazu Drucksache Nr. 2021-173/1 und Drucksache Nr. 2021-326/1).

Da die städtebauliche Planung gemäß **Anlage 1** seit 2019 durch die Überarbeitungen im letzten Jahr vergleichsweise deutlich verändert wurde (siehe **Anlage 3**) war eine erneute Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB notwendig.

Die erneute (zweite) frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 14. Februar bis 28. Februar 2022 durchgeführt. Die Bürger konnten sich in diesem Zeitraum durch Aushang der Planung an den gläsernen Fassadenelementen neben dem Eingang zum Dienstgebäude Herrenstraße 15 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Es wurden erneut Anregungen und Stellungnahmen abgegeben. Die während der zweiten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen lassen sich thematisch in vier Schwerpunkte gliedern:

1. Kritik an der Anzahl der Stellplätze für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser
2. Kritik an der Verlagerung der Mehrfamilienhäuser an der Straße „Am Vogelsand“-(und Bevorzugung der vorausgegangenen Planung aus dem Jahr 2019)
3. Bedenken bezüglich des Einfügens der Mehrfamilienhäuser in das Ortsbild
4. Anregung zum Erhalt des Wirtschaftsweges südlich des Spargelweges

Diese Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und sind in der **Anlage 4** zusammengefasst.

Den in den Stellungnahmen formulierten Anliegen kann nur zum Teil entsprochen werden:

- Für die Schaffung einer angemessenen Anzahl von privaten Stellplätzen im Zusammenhang mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern ist im städtebaulichen Konzept die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen. Darüber hinaus soll im gesamten Baugebiet der Stellplatzschlüssel auf 1,5 Stpl. / Wohneinheit bei Wohnungen über 80 m² erhöht werden.
- Die Anregung zum Erhalt des Grasweges südlich des Spargelweges wird ebenfalls berücksichtigt. Dieser Weg war schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur für eine fußläufige Benutzung und nicht für den motorisierten Verkehr festgesetzt. Dieser Weg soll für die Entsorgung von Grünschnitt auch künftig als Grasweg innerhalb einer Grünfläche im städtischen Eigentum und nicht für den Fahrverkehr zur Verfügung stehen.

Die Bedenken bezüglich der geplanten Mehrfamilienhäuser werden nicht geteilt:

- Ein Verzicht auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Baugebiet Vogelsand kann aus wohnungsbaupolitischen Gründen nicht in Erwägung gezogen werden.
-
- Der Gemeinderat ist bestrebt, in allen Stadt- und Ortsteilen vielfältige Wohnungsangebote für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Altersphasen zu schaffen. In diesem Sinne wird gerade der Neubau von kleinen barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unterstützt, damit Seniorinnen und Senioren in ihrer eigenen Ortschaft mit angemessenem Wohnraum versorgt werden können.
- Die Lage der Mehrfamilienhäuser an der Straße „Am Vogelsand“ ist städtebaulich begründet (siehe Erläuterungen in der vorausgegangenen Drucksachen Nr. 173/2 und 326/1). Sie bietet im Vergleich zur vorausgegangenen Planung aus dem Jahr 2019 sowohl schalltechnische als auch stadtgestalterische Vorteile und führt gleichzeitig zu einer besseren Ausnutzung der Baufläche und zu einem sparsameren Umgang mit Grund und Boden.
- Aufgrund der geplanten Lage der Mehrfamilienhäuser an der westlich, bereits vorbelasteten Ortsrandlage, die zur Autobahn und zu den Sportflächen orientiert ist, treten diese Baukörper weder von der ortsbildprägenden Hauptstraße noch von den naturbelassenen Landschaftsräumen südlich und östlich von Rauental in Erscheinung. Eine negative Auswirkung der Mehrfamilienhäuser auf das prägende Ortsbild von Rauental kann daher an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

Die zuletzt eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der zweiten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB führen damit nicht zu einer Änderung der Planung, die im Gemeinderat zuletzt am 13. Dezember 2021 gebilligt wurde (**Anlage 3**).

c) Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs gemäß Anlage 3

Der Gemeinderat wird gebeten, die bisher eingegangenen Stellungnahmen gemäß den **Anlagen 2A, 2B** und **4** abzuwägen und die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes gemäß **Anlage 3** (Stand Oktober 2021) zu beschließen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Führt die Beschlussvorlage zu finanziellen Verpflichtungen?

nein nein, aber evtl. Folgebeschlüsse ja
