

# STADT RASTATT

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Edeka-Lebensmittelmarkt, Badener Straße“ in Rastatt mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 25.06.2019

### **Vorhabenträger:**

EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Edekastr. 1  
77656 Offenburg

### **Planverfasser:**

Gerhardt.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399  
mail@gsa-karlsruhe.de

## Verfahrensvermerke

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 14.05.2018
- Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 24.09.2018
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, sowie des Ortes und der Dauer der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB am 14.11.2018
- Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch Auslegung beim Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 22.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2018 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 07.12.2018
- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Nachbarkommunen und Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 28.01.2019
- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses vom 28.01.2019, sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 02.03.2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Auslegung beim Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 11.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2019 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 12.04.2019
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 25.07.2019
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am 09. Aug. 2019

## Teil A: Satzung

### über den Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Badener Straße“ in Rastatt mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 25.07.2019 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Edeka-Lebensmittelmarkt, Badener Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 25.06.2019 maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

##### Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 25.06.2019
B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 25.06.2019
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 25.06.2019

##### Anlagen

D Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom 25.06.2019
E Begründung	in der Fassung vom 25.06.2019
F Vorhaben- und Erschließungsplan VEP	in der Fassung vom 25.06.2019

##### Weitere Anlagen als gesonderte Broschüren

- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung Abbruch und Neubau eines Lebensmittelmarktes in Rastatt	in der Fassung vom Mai 2018
- Allgemeine Prüfung des Einzelfalls nach UVPG Screening	in der Fassung vom 06.07.2018
- Verkehrsuntersuchung zum Abbruch und Neubau eines Lebensmittelmarktes in 76437 Rastatt	in der Fassung vom 23.08.2018
- Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 01.11.2018
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Rastatt , Badener Straße	in der Fassung vom 09.07.2018
- Orientierenden Altlastenuntersuchung, Badener Straße 16a, 76437 Rastatt	in der Fassung vom 23.04.2018
- Zweite Ergänzung der Orientierenden Altlastenuntersuchung, Badener Straße 16a, 76437 Rastatt	in der Fassung vom 21.08.2018

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Edeka-Lebensmittelmarkt, Badener Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Rastatt, 01. Aug. 2019  
  
.....  
Hans Jürgen Pütsch  
Oberbürgermeister



## Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)

#### **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)

#### **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

#### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

#### **1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der Ziffern 1 bis 7 und dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

#### **2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO. Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (nahversorgungsrelevante Sortimente mit dem Code WZ 47.2 gemäß nachfolgender Rastatter Liste) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> inkl. Backshop, Bistro, Windfang und Eingangsbereich („Mall“).

Die Summe der innenstadtrelevanten Sortimente und der in Absatz 1 nicht genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß nachfolgender Rastatter Liste darf insgesamt nicht mehr als 30% der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

Der Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Rastatter Liste darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

- Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen.

Tabelle 1: Rastatter Liste für die zentrenrelevanten Sortimente)

Zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen		
Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant	Code WZ 2008	Begründung
Apotheken	47.73	1)
Blumen	aus 47.76.1	1)
Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel	47.75 aus 47.78.9 aus 47.59.9	1)
Lebensmittel / Getränke	47.2	1)
Genussmittel / Tabakwaren		1)
Zeitschriften / Zeitungen	47.62.1	1)
Innenstadtrelevante Sortimente / Warengruppen	Code WZ 2008	Begründung
Augenoptik	47.78.1	2)
Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)	47.71	2)
Bild- und Tonträger	47.63	2)
Bücher, auch antiquarische Bücher	47.61 47.79.2	2)
Computer und Zubehör, Software und Zubehör	47.41	3)
Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe	47.51 aus 47.53	2)
Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs	47.59.2 aus 47.59.9 aus 47.52.1 aus 47.78.3	2)
Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie kleinteilige Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, fototechnische Geräte, Videokameras)	aus 47.43 aus 47.54 47.78.2	2)
Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)	aus 47.64.2	3)
Kleinteiliger zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	3)
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel), Briefmarken, Münzen	47.78.3 aus 47.79.1	3)
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme	47.72.2 aus 47.71	3)
Medizinisch-orthopädische Artikel, Hörgeräte	47.74	2)
Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör	47.59.3	2)
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	47.62.2	2)
Schuhe	47.72.1	2)
Spielwaren (inkl. Modellbau, Spielwaren für Babys und Kleinkinder)	47.65	2)
Bastelartikel		2)
Sportbekleidung / -schuhe	aus 47.64.2	2)
Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör	47.42	2)
Uhren, Schmuck	47.77	2)

Erläuterungen zur Spalte „Begründung“ der Tabelle 1

- 1) Täglicher Bedarf
- 2) Typischerweise und tatsächlich zentrenrelevant
- 3) Typischerweise zentrenrelevant, in Rastatt nur noch als untergeordnetes Randsortiment vertreten

### **3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **3.1 Zulässige Grundfläche**

Maßgebliche Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte Sondergebietsfläche.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

#### **3.2 Gebäudehöhen**

##### **Bezugshöhe**

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Metern über Normalnull festgesetzt.

##### **Gebäudehöhe (GH)**

Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Dachattika.

Die Gebäudehöhe (GH) darf mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaik) um bis zu 1.5 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit den Aufbauten ein Abstand von mind. 1.5 m einzuhalten.

### **4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

### **5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen sind unzulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze für Fahrräder und freistehende Werbeanlagen – sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auch im restlichen Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

### **6 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Der Anlieferungsbereich des Einzelhandelsbetriebs muss komplett eingehaust werden. Fassaden und Dach der Einhausung sind aus einem Material herzustellen, das ein Schalldämmmaß von  $R_w \geq 22$  dB hat.

Fahrgassen im Bereich von Parkplätzen sind zu asphaltieren.

Aufstellflächen für Einkaufswägen müssen überdacht werden und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen untergebracht werden.

## 7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 7.1 Pflanzgebote für Einzelbäume

Je 4 ebenerdiger Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum erster Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume können auf die notwendige Anzahl von Bäumen angerechnet werden. (Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens in 1m Höhe gemessen 20-25cm). Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte dürfen im Allgemeinen um maximal 3.0 m verschoben werden. Bei Baumpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist eine Verschiebung um maximal 5,5m möglich. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Baumstandorte in Verkehrsflächen (Parkplatzübergrünung) sind entsprechend den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 der FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., auszubauen.

### 7.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu begrünen. Ausgenommen von der Regelung sind Flächen für Dachfenster und technische Aufbauten, nicht aber Flächen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

### 7.3 Begrünung Sichtschutzwand

Nach Errichtung einer Sichtschutzwand auf der im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Fläche (vergl. Ziff. 2 der örtlichen Bauvorschriften) ist der im zeichnerischen Teil festgelegte Abschnitt der Wand auf der Seite des Sondergebietes mit standortgerechten Rankpflanzen flächig zu begrünen.

### 7.4 Pflanzliste

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

#### Artenliste Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus serrulata</i> ‚Amanogawa‘	Zierkirsche (Säulenform)

#### Artenliste Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ribes in Arten</i>	Johannisbeeren

#### Artenliste Kleinsträucher

Hier kann auf das gebietsspezifische Pflanzenangebot des Handels zurückgegriffen werden. Dabei sollten exotische Pflanzenselektionen nicht verwendet werden.

### 7.5 Bepflanzungspläne

Mit den Bauanträgen sind Bepflanzungspläne einzureichen, die aufzeigen, wie Grünflächen angelegt bzw. welche Baum- und Straucharten zur Anpflanzung gewählt werden und wie die einzelnen Teilflächen entwässert und die Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgebildet werden. Der Schutz und ordnungsgemäße Ein- und Ausbau des Oberbodens ist anhand von Ausführungsplanungen zu prüfen und während der Baumaßnahmen zu überwachen.

## **8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **Artenschutz**

Rodungsarbeiten dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, erfolgen. Abrissarbeiten dürfen nur zwischen Oktober und Ende März durchgeführt werden. Eingriffe in der Brutperiode sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch entsprechende Eingriffe keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

### **Dachflächen**

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

### **Schutz des Oberbodens**

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von bebautem Oberboden zu verringern.

### **Leuchtmittel**

Als Leuchtmittel sind insektenschonende, staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfdrucklampen, LED) zu verwenden.

### **Parkplätze**

Gering frequentierte PKW-Parkplätze (z. B. Mitarbeiterparkplätze) sind wasserundurchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Drain-Pflaster). Fahrgassen und Stellplätze stark frequentierter Parkplätze (z.B. Kundenparkplätze) sind wasserundurchlässig zu befestigen.

### **LKW Fahr- und Parkflächen**

LKW- Fahrflächen und Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.

## Teil C -Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung zulässig (Siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 7.2. und 8).

#### 2 Einfriedungen

Entlang von Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche darf eine Sichtschutzwand mit einer maximalen Höhe von 1,8m an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Höhenbezugspunkt für die Sichtschutzwand ist 123.00m ü. NN.

#### 3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

#### 4 Werbeanlagen

An dem im zeichnerischen Teil festgelegten Standort ist eine freistehende Werbeanlage mit folgenden Maßen zulässig: Höhe max. 5m, Fläche maximal 10 m<sup>2</sup>, Höhe der Tragkonstruktion max. 10m.

Im Übrigen gelten die Inhalte der Satzung der Stadt Rastatt über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten, in Kraft getreten am 23. März 2005.

## Teil D - Hinweise zum Bebauungsplan

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Regierungspräsidium vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 Altlasten

Das Plangebiet erstreckt sich auf die erhobene altlastverdächtige Fläche „AS Neubeck/Landmaschinen“ (Obj-Nr. AS-01898). Für diese besteht der grundsätzliche Bedarf einer orientierenden Untersuchung nach BBodSchG. Grundsätzlich können Untergrundverunreinigungen im Planungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Im Übrigen wird auf Ziff. 7.3.4 der Begründung und die Inhalte der Orientierenden Altlastenuntersuchung, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt ist, verwiesen.

### 3 Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

### 4 Versorgungsleitungen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Badener Straße nördlich des Geltungsbereichs verlaufen die Anschlussleitung Rastatt DN 150 MOP 62 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH. Bei Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Verkehrsflächen ist der Leitungsträger rechtzeitig zu informieren.

## Teil E - Begründung zum Bebauungsplan

### 1 Planerfordernis

Die EDEKA Grundstücks-Verwaltungs-Gesellschaft GVG kann aufgrund bestehender Mängel bei den technischen Anlagen den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Badener Straße nicht weiter betreiben. Zur Sicherung und zukunftsfähigen Entwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandorts plant die Firma Edeka eine Neuerrichtung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf zukünftig maximal 1.400 qm Verkaufsfläche. Die zusätzlichen Verkaufsflächen werden zur qualifizierten Bedarfsdeckung und zeitgemäßen Warenpräsentation benötigt. Es handelt es sich um ein „großflächiges“ Einzelhandelsvorhaben im Sinne der entsprechenden raumordnerischen Kriterien, wodurch die Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 BauNVO erforderlich wird. Die geplante Erweiterung ist im Rahmen des bestehenden Planungsrechts nicht möglich.

Die Stadt Rastatt steht dem Vorhaben aufgeschlossen gegenüber, da ein wichtiges Planungsziel der Stadt in der Sicherung und Stärkung der Lebensmittel-Nahversorgung besteht. Als planungsrechtliche Grundlage soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften erstellt werden. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften sind zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Die Stadt Rastatt kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch das Planungsbüro Müller + Huber aus Oberkirch erstellt.

### 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südöstlich des Knotenpunktes Badener Straße / Vogesenstraße im Süden von Rastatt und umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Badener Straße (Bundesstraße B3), im Westen durch die Vogesenstraße, im Süden und Osten durch gemischt genutzte Privatgrundstücke begrenzt. In den Geltungsbereich einbezogen sind die Flurstücke 5288/1, 5288/10, 4465/1 und 4465/3 vollständig und die Flurstücke 5288/4, 5288, 891/28 und 4463/2 teilweise. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

### 3 Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Edeka-Lebensmittelmarkt, Badener Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wieder - Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, angewendet werden. Für diese Bebauungspläne ist keine förmliche Umweltprüfung vorgesehen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, da es sich beim Plangebiet um bereits baulich genutzte Flächen im Innenbereich handelt, die neu überplant werden sollen.
- Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm gem.

§ 13a BauGB.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Unter § 1(6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz genannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant (Siehe dazu Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls)

#### **4 Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG**

Aufgrund nachfolgend dargestellter Erfordernisse aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Badener Straße“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich:

Gemäß der Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Bau NVO mit einer zulässigen Geschossfläche von über 1.200 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen. Die Summe der Geschossflächen des vorliegend geplanten Einzelhandelsbetriebs liegt über dem Schwellenwert von 1.200 qm. Die Vorprüfungspflicht ist demnach gegeben.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde vom Büro Wald und Corbe aus Hügelsheim durchgeführt.

Das Screening kommt zum Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sicher ausgeschlossen werden können, wenn

- die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen berücksichtigt werden:
  - der Abriss der Gebäude zwischen Oktober und Ende März durchgeführt.
  - erforderliche Rodungen von Gehölzen zwischen Oktober und Ende Februar stattfinden.
  - bei notwendigen Baumfällungen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.
- die veränderte Lärmsituation betrachtet wird.
- die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird aus diesem Grund als nicht erforderlich erachtet.

### **5 Bestehende Planungen**

#### **5.1 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Das Planungsziel - die Festsetzung eines „Sonstiges Sondergebiets“ (SO) für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO - kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Verfahren gemäß § 13a BauGB auf dem Weg der Berichtigung anzupassen.

#### **5.2 Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit wurde bisher nach §34 BauGB geregelt.

### **6 Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet umfasst neben dem Gelände des bestehenden eingeschossigen Edeka - Marktes und den zugehörigen Kundenparkplatz auch das Betriebsgelände des Möbelhauses

Kühn, dessen Betriebsgebäude sich auf den Flurstücken 5288/1, 5288/10 und 5288/4 befinden. Auf dem Gelände des Edeka-Marktes befindet sich außerdem noch ein Asia-Bistro in dem zur Badener Straße orientierten Gebäude. Die gewerblich genutzten Flächen sind weitestgehend versiegelt. Die bestehenden Betriebsgebäude sollen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens vollständig abgerissen werden. Einbezogen in das Vorhaben wird auch eine Teilfläche des Flurstücks 5288, das derzeit unversiegelt ist und als Gartenfläche benutzt wird. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich gemischt genutzte Flächen mit ein- bis viergeschossiger Bebauung.

## **7 Planungskonzept**

### **7.1 Beschreibung des Vorhabens**

Die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes basiert auf der Planung des Büros Müller + Huber aus Oberkirch. Danach soll das bisher L-förmige Marktgebäude durch einen kompakten, eingeschossigen Neubau mit Flachdach ersetzt werden, das eine Grundfläche von ca. 2040qm und einer Verkaufsfläche von 1400qm besitzt und im südlichen Bereich des Plangebietes positioniert wird.

Der Eingang des Marktes ist an zentraler Stelle nach Norden zum Kundenparkplatz orientiert. Der an den Markt angegliederte Backshop mit Café und Freibereich ist öffentlichkeitswirksam zur Vogesenstraße hin orientiert. Personalräume und Lagerflächen sowie der aus Gründen des Schallschutzes eingehauste Anlieferungsbereich sind an der Ostseite des Gebäudes konzentriert.

Der Kundenparkplatz mit insgesamt 97 Stellplätzen für Kunden und Personal ist im nördlichen, zur Badener Straße hin orientierten Teil des Geltungsbereichs organisiert und wird wie bisher über eine Zufahrt an der Badener Straße und eine Zufahrt an der Vogesenstraße angefahren. Baumpflanzungen gliedern die Stellplatzflächen und grünen den Neubau zur Vogesenstraße und zur Badener Straße ein. Durch die Stellung des neuen Markt-Gebäudes wird die südlich angrenzenden Bebauung vor Immissionen aus dem Betrieb des Marktes abgeschirmt. weitere abschirmende Maßnahmen für die umliegenden Wohngebäude sind vorgesehen. So ist zum östlich gelegenen Bestand hin ein Sichtschutz vorgesehen, die zum Kundenstellplatz hin begrünt wird. Auch zum bestehenden Wohnhaus auf Flst. 4465/2 ist ein Sichtschutz vorgesehen. Die bestehenden Mauer im Südosten des Planungsgebietes kann erhalten werden.

### **7.2 Raumordnerische Belange**

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Vorhabens), ist zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde (Gemeinde / Stadt, in welcher der Planstandort des Vorhabens liegt) sowie in Umlandgemeinden durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Die raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde von der GMA aus Ludwigsburg im Rahmen einer Auswirkungsanalyse untersucht. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt. Die Analyse kommt hinsichtlich der raumordnerischen Bewertungskriterien zu folgendem Ergebnis:

#### Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot ist eingehalten. Durch die Ausweisung als Mittelzentrum liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.

### Integrationsgebot

Das Integrationsgebot wird eingehalten. Der Standort des Vorhabens ist unmittelbar von Wohnnutzung umgeben. Der Standort zeichnet sich sowohl durch seine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit als auch seine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Pkw aus. Aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht handelt es sich bei dem Planstandort um einen ausgeprägten Nahversorgungsstandort, der auch außerhalb der Vorranggebiete umsetzbar ist.

### Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Das Einzugsgebiet des Marktes ist im Wesentlichen auf die Stadtteile Münchfeld und Süd begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die stadtteilbezogene Versorgungsaufgabe des Marktes unterstreicht. Der Standort hat keine überörtliche Bedeutung. Annähernd 100 % des Umsatzes stammen aus Rastatt.

### Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten. Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in Rastatt, aber auch in den Nachbargemeinden können deutlich ausgeschlossen werden. Vielmehr wird die verbrauchernahe Versorgung durch die zügige Umsetzung des Vorhabens deutlich aufgewertet.

Insgesamt wird im Gutachten eine zügige Umsetzung des Projekts empfohlen mit dem Ziel, den Markt in seiner Grundversorgungsbedeutung auch in der Zukunft fortzuentwickeln. Es wird weiterhin eine Verkaufsflächenbegrenzung für sog. Nonfood II-Sortimente vorgeschlagen.

## **7.3 Belange der Umwelt**

### **7.3.1 Umweltbericht**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird, ist kein Umweltbericht erforderlich. Der Großteil des Plangebiets ist gegenwärtig versiegelt.

### **7.3.2 Artenschutz**

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro Wald und Corbe aus Hügelsheim eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durchgeführt, die dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt ist. Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Begehung am 25. Mai 2018 abgeprüft.

Die Begehung zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen sowie planungsrelevanten Vogelarten mit Quartieren bzw. Nistplätzen an/in den Gebäuden. Mit einem Vorkommen weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen oder fehlender Nahrungspflanzen nicht zu rechnen.

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Abriss und Rodungszeiten für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst. Die im Gutachten empfohlenen zeitlichen Beschränkungen für Rodung und Abriss von Gebäuden wurden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

### 7.3.3 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens wurde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht vom Ingenieurbüro für Bauphysik aus Bad Dürkheim erstellt, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt wird und dessen Inhalte sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb des geplanten Neubaus des Edeka-Lebensmittelmarktes ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Prognoserechnung berücksichtigt.

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend vom dem geplanten Edeka-Markt unterschreiten mit den obigen Berechnungsannahmen ohne Kundenverkehr auf dem Parkplatz nach 22.00 Uhr (siehe Tabelle 5 des schalltechnischen Untersuchungsberichts) an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten. In der ungünstigsten Nachtstunde wird der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen berücksichtigt. Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm keine Lkw-Anlieferungen geplant.

Werden in der ungünstigsten Nachtstunde der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen und zusätzlich die Abfahrtsgeräusche von bis zu 16 Kunden und Mitarbeitern mit dem Pkw berücksichtigt, so wird der geltende Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum am maßgeblichen Immissionsort nicht überschritten (siehe Tabelle 8 des schalltechnischen Untersuchungsberichts).

Der Betrieb des EDEKA-Marktes erfüllt im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum (Schließung um 21.30, kein Kundenverkehr, siehe Tabelle 5 dieses Berichtes) bzw. mit maximal 16 Pkw-Abfahrten in der ungünstigsten Nachtstunde (siehe Tabelle 8 des schalltechnischen Untersuchungsberichts) aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tagzeitraum erfüllt. Im Nachtzeitraum kann bei einem Parkiervorgang der geltende Spitzenpegel nach TA Lärm überschritten werden. Die Standardabweichung / Prognoseunsicherheit des Prognoseergebnisses des Gewerbelärms ist der Tabelle 6 des schalltechnischen Berichtes zu entnehmen. Die berücksichtigten Schallquellen bei der Prognoserechnung des Lastfalles Gewerbelärm sind in der Anlage 5 des Berichtes beigefügt.

An Sonn- und Feiertagen ist es geplant zwischen 7.00 Uhr und 16.00 Uhr den Backshop zu öffnen. Bis auf die verlängerten Zeiten Erhöhter Empfindlichkeit an Sonn- und Feiertagen gegenüber den Werktagen gelten die gleichen Immissionsrichtwerte.

Da der EDEKA-Markt an Werktagen aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt, wird dies auch an Sonn und Feiertagen der Fall sein. Dies gilt insbesondere, da die Kundenanzahl und die Summe der Anliefernden Lkw an Sonn und Feiertagen deutlich geringer sind.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird von den von dem Betriebsgelände ausgehenden Geräuschen an Werk- und Sonntagen erfüllt. Da die Edeka-Markt anfahren, Pkw und Lkw

die nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte führen, kann auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße nach den Vorgaben der TA Lärm verzichtet werden. Es sind keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, zu ergreifen.

Insgesamt wurde im Schalltechnischen Untersuchungsbericht nachgewiesen, dass der Betrieb des geplanten Marktes in der im VEP dargestellten Form unter den genannten baulichen und technischen Betriebsvoraussetzungen ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen möglich ist.

Die im Gutachten als Betriebsvoraussetzung aufgeführte Einhausung der Anlieferung und die Herstellung der Fahrgassen in Asphalt wurden in den Bebauungsplan übernommen (Siehe Teil B, Ziff. 6). Weitere im Gutachten getroffenen Annahmen wie die Betriebs- und Anlieferungszeiten des Marktes werden im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt. Die abschließende Prüfung der schalltechnischen Belange erfolgt im Zuge der Baugenehmigung.

#### 7.3.4 Altlasten, Grundwasser

Von der Firma HPC AG aus Karlsruhe wurde im Zuge der Planung eine Orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Vom 15. bis 18.01.2018 wurden im Plangebiet insgesamt 13 Rammkernsondierungen (RKS) bis zu einer Tiefe von max. 6 m abgeteuft. Auf der gesamten Fläche wurden künstliche Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 0,4 und 2,5 m festgestellt.

Im Feststoff und im Eluat wurden in einer RKS erhöhte Gehalte und Konzentrationen der Summenparameter PAK-16 und PAK-15 am Ort der Probennahme nachgewiesen. Für die Grundwasseroberfläche (am Ort der Beurteilung) wird eine 3-fache Prüfwertüberschreitung für den Parameter PAK-15 mittels Sickerwasserprognose tool prognostiziert. Die Bewertung kommt zu folgendem Ergebnis:

Verdachtsfläche/Bereich	Wirkungspfad	Verdacht einer SBV/Altlast
Badener Str. 16a, Fabrikationshalle, RKS 8	Boden – Grundwasser	insoweit bestätigt
Badener Str. 18	Boden – Grundwasser	insoweit ausgeräumt

Aufgrund der Überschreitung des Prüfwerts für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser am Ort der Beurteilung wird empfohlen, im Umfeld der RKS 8 in der Badener Str. 16a die Verunreinigung mittels fünf weiteren Rammkernsondierungen vertikal und horizontal einzugrenzen. Auf der Fläche der Badener Str. 18 sind bezüglich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser u. E. derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die abfallrechtliche Voreinstufung ergab für die Mischprobe MP 1 (ca. 0,1 - ca. 0,6 m Tiefe) eine Zuordnung zu der Verwertungsklasse Z0 und für die Mischprobe MP 2 (ca. 0,6 - ca. 2,3 m Tiefe) eine Zuordnung zu der Verwertungsklasse Z1.2. Demnach ist zumindest im Bereich der künstlichen Auffüllungen mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen zu rechnen.

Zur Klärung, ob eine Kontamination des Grundwassers vorliegt, wurde die HPC AG Karlsruhe vom Vorhabenträger mit der Errichtung einer Grundwassermessstelle inkl. Pumpprobennahme beauftragt. In diesem Zuge wurde von HPC ein ergänzendes Fachgutachten zu der vorher er-

stellten orientierenden Altlastenuntersuchung angefertigt. Die Ergebnisse des ergänzenden Fachgutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Es wurden keine erhöhten Konzentrationen an PAK im Grundwasser festgestellt. Die PAK-Belastungen in der oberen ungesättigten Zone wirken sich somit nicht messbar im Grundwasser aus. Der Untersuchungsbereich um RKS 8 sowie RKS 14 bis RKS 17 umfasst lediglich ca. 100 m<sup>2</sup>. Selbst wenn unterstellt wird, dass an der Grundwasseroberfläche punktuelle Prüfwertüberschreitungen auftreten sollten, ist bei kleinräumiger Mittelwertbildung über maximal wenige hundert Quadratmeter von einer Prüfwertunterschreitung am Ort der Beurteilung auszugehen.

Die Konzentrationen der PFC-Einzelparameter lagen unterhalb der jeweiligen Geringfügigkeitsschwellenwerte. Der Bewertungsindex der Quotientensumme wurde jedoch geringfügig überschritten (1,4-fache Überschreitung). Die Herkunft der PFC war im Rahmen dieser Untersuchung nicht festzustellen. Anhaltspunkte für eine standortspezifische Ursache der geringen PFC-Werte sind nicht bekannt; vielmehr könnte es sich um einen großräumigen anthropogenen Hintergrundgehalt handeln. Weitere Maßnahmen sind u. E. nicht erforderlich.

Bezüglich des Wirkungspfads Boden – Grundwasser sind u. E. derzeit keine und erst dann weitere Maßnahmen erforderlich, wenn sich die Grundstücksnutzung hinsichtlich der Expositionsverhältnisse wesentlich ändert (z. B. Entsiegelung des Grundstücks).

Auf die Inhalte des Fachgutachtens, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt ist, wird verwiesen. Die Lage der Rammkernbohrung 8, bei der eine Überschreitung des Prüfwerts festgestellt wurde, wird im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

### 7.3.5 Kampfmittel

Die Firma UXO PRO aus Berlin hat für das Plangebiet eine Luftbilddauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung erstellt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### Ergebnisse der Auswertung und Interpretation

Die Untersuchung der Luftbilddaufnahmen hat zu der Erkenntnis geführt, dass ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für das entsprechende Gebiet begründet ist. Das Erkundungsgebiet und dessen Nahbereich sind möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Es sind kampfmittelrelevante Strukturen innerhalb des kritischen 50 Meter-Radius um die Grenzen des Erkundungsgebietes und/oder innerhalb desselben zu beobachten. Das Erkundungsgebiet ist aufgrund der Befunde als kontaminationsverdächtige Fläche (KVF) zu bezeichnen.

Im Untersuchungsgebiet ist ein möglicher Blindgänger-Einschlagspunkt zu dokumentieren. Ein weiterer Verdachtspunkt ist nordöstlich der Grenze des Erkundungsgebietes zu verzeichnen. Ferner finden sich Verzweigungen von Laufgräben innerhalb des zu untersuchenden Bereiches und dessen Nahgebiet. Südlich des Bereiches, außerhalb des Bildausschnittes im Anhang 3, sind massive Bombardierungsspuren zu sehen, die großflächige Rasterung mit kleinen Sprengtrichtern aufweisen. Die beobachteten möglichen Blindgänger-Einschlagspunkte sind hiermit in Zusammenhang zu bringen.

#### Fazit der Auswertung und Interpretation

Die Luftbilddauswertung hat den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt. Erfahrungsgemäß gelangten 8 - 18 % aller im Zweiten Weltkrieg abgeworfenen Sprengbomben nicht zur Explosion. Folglich muss davon ausgegangen werden, dass, aufgrund oben genannter Befunde und unter Berücksichtigung des behördlich genutzten

50 Meter-Radius, im Erkundungsgebiet (=KVF) noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind.

In ehemaligen Schützenlöchern und/oder Schützengräben wurden regelmäßig Handsprengkörper und andere Kampfmittel gelagert oder auch entsorgt. Folglich geht von diesen Strukturen eine Kampfmittelgefahr aus. Hierbei kommt der in der Praxis übliche Sicherheitsradius von 20 Metern zur Berechnung.

Für das gesamte Erkundungsgebiet wird eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen empfohlen. Dieses muss über eine Zulassung nach § 7 SprengG und geschultes Personal (Befähigungsschein nach § 20 SprengG) verfügen. Es wird dringend empfohlen, vor einer weiterführenden technischen Untersuchung im Bereich des Erkundungsgebiets keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen.

Im Übrigen wird auf die Inhalte des Fachgutachtens, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt wird, verwiesen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt. Weitere Sondierungen im Vorfeld der Baumaßnahmen sind vorgesehen.

## **7.4 Erschließung**

### **7.4.1 Verkehrliche Erschließung**

#### **Anbindung des Vorhabens an das bestehende Straßennetz**

Die Zufahrt zum Markt erfolgt wie bei dem bestehenden Markt über eine Ein- und Ausfahrt an der Badener Straße und eine Ein- und Ausfahrt an der Vogesenstraße.

Im Rahmen des Verfahrens wurde vom Büro Koehler, Leutwein und Partner eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt wird. Ziel der Untersuchung ist es, auf Basis des aktuellen Ausbaus der Badener Straße und des Knotenpunktes Vogesenstraße in die Badener Straße den Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit nach Realisierung des EDEKA Lebensmittelmarktes zu führen. Hierzu wird aufbauend auf aktuellen Verkehrszählungen das Verkehrsaufkommen des projektierten Lebensmittelmarktes beurteilt und entsprechend auf die Anschlüsse an die Vogesenstraße sowie die Badener Straße verteilt. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### **Knotenpunkt Vogesenstraße:**

Es ergeben sich Gesamtbelastungen von ca. 1.580 Pkw Einheiten je Stunde am Knotenpunkt. Hieraus ergibt sich nach den Ansätzen HBS und der statischen Berechnung durch Knobel in seiner aktuellen Version 7.1.9 die Qualitätsstufe D am Gesamtknotenpunkt.

Qualitätsstufe D: Der Verkehrsablauf im fließenden Verkehr ist gekennzeichnet durch hohe Verkehrsstärken und erhebliche Störungen aus der Erschließungsfunktion. Dies schränkt die Bewegungsfreiheit deutlich ein. Es treten ständige Interaktionen zwischen den Kraftfahrern auf bis hin zu gegenseitigen Behinderungen. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

Diese Qualitätsstufe D ergibt sich für die Linkseinbieger aus der Vogesenstraße in die B 3 Badener Straße. Für diese ergeben sich mittlere Wartezeiten von ca. 34 Sekunden. Der maßgebende Rückstau im Zuge der Vogesenstraße, der in 95 % aller Fälle nicht überschritten wird, beläuft sich auf zwei Pkw-Einheiten entsprechend 12 m.

**Direkt Anschluss des Edeka Parkplatzes:**

Es ergeben sich stündliche Gesamtbelastungen von ca. 1.570 Pkw-Einheiten pro Stunde. Entsprechend ergibt sich die Gesamtqualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt mit der Qualitätsstufe D. Auch dieser resultiert aus dem linkseinbiegenden Verkehr vom EDEKA Parkplatz in die B 3 Badener Straße, für die Wartezeiten von ca. 34 Sekunden entstehen werden. Der maßgebende Rückstau in der Zufahrt in die B 3 Badener Straße vom EDEKA Parkplatz kann mit ca. einer Pkw-Einheit, entsprechend 6 m und damit als sehr kurz angegeben werden. Durch die links in den EDEKA Parkplatz einbiegenden Verkehre ergibt sich auch hier wiederum, dass kurzzeitig bis zu drei Pkw auf der B 3 Badener Straße halten müssen, bis der linkseinbiegende Verkehrsteilnehmer die B 3 Badener Straße verlassen hat.

Ziel der Dimensionierung von Knotenpunkten ist im Allgemeinen die Sicherstellung von mindestens der Verkehrsqualitätsstufe D für die regelmäßigen Spitzenstundenbelastungen. Somit kann auch ohne Neubau eines Linksabbiegefahrstreifens im Zuge der B 3 Badener Straße der Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit geführt werden.

**Ruhender Verkehr****PKW**

Durch die geplante Erweiterung des Marktes ergibt sich entsprechend den Anforderungen der Landesbauordnung ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Insgesamt werden zukünftig 97 Stellplätze (inklusive Personalstellplätze) angeboten. Dadurch ist der erforderliche Stellplatzbedarf für den vergrößerten Markt gesichert.

**Fahrräder**

Stellplätze für Fahrradfahrer werden entlang der Vogesenstraße in der Nähe des Eingangsbereichs des geplanten Marktes angeordnet.

**Anlieferung**

Die Anlieferung für den erweiterten Markt erfolgt wie bisher über die Zufahrt an der Vogesenstraße. Die Zufahrt an der Badener Straße wird nur für den Kundenverkehr genutzt.

**7.4.2 Ver- und Entsorgung****Versorgung**

Die Versorgung des Vorhabens erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Badener Straße und der Vogesenstraße.

**Entsorgung**Abfallentsorgung

Die anfallenden Abfälle werden in der Nähe des Anlieferungsbereichs gelagert. Die Entsorgung erfolgt über die Vogesenstraße.

Entwässerung

Die Entwässerung des Vorhabens erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Regenwasser wird der bestehenden Kanalisation zugeführt, Versickerungsmulden sind nicht vorgesehen. Als Retentionsmaßnahmen ist die Begrünung der Dachflächen der Hauptgebäude vorgesehen.

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Um die Umsetzung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs inklusive der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen zu sichern, wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel für Nahrungs- und Genussmittel (Waren mit dem Code WZ 47.2 gemäß Rastatter Liste) festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird zur Gewährleistung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens auf Basis der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist, auf maximal 1400qm beschränkt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens wird außerdem basierend auf der Systematik der Rastatter Liste auch der Anteil der sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimente und der innenstadtrelevanten Sortimente beschränkt.

Danach dürfen innenstadtrelevante Sortimente gemäß Rastatter Liste auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Die Summe der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante und der sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Rastatter Liste darf maximal 30% der Verkaufsfläche einnehmen.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (nahversorgungsrelevante Sortimente mit dem Code WZ 47.2 gemäß nachfolgender Rastatter Liste) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> inkl. Backshop, Bistro, Windfang und Eingangsbereich („Mall“).

Die Summe der innenstadtrelevanten Sortimente und der in Absatz 1 nicht genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß nachfolgender Rastatter Liste darf insgesamt nicht mehr als 30% der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

Der Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Rastatter Liste darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

Ein Nutzungskonflikt mit den angrenzenden Gebieten (Mischgebietsflächen) kann sich im Wesentlichen durch Schallemissionen des geplanten Vorhabens ergeben. Um diesem Konflikt vorzubeugen, wurden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen eines Fachgutachtens ermittelt.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Festgesetzt wird jeweils der Maximalwert.

### **Grundflächenzahl**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem in der BauNVO vorgesehenen Maximalwert für sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO und ermöglicht den Neubau des Lebensmittelmarktes.

Da sich die Sondergebietsfläche aus mehreren Einzelgrundstücken zusammensetzt, wurde die im zeichnerischen Teil festgesetzte Sondergebietsfläche als maßgebliche Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgelegt.

Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen wurde festgesetzt, dass die im Sondergebiet zulässige Grundfläche von 0.8 durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Von dieser Regelung wird bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aufgrund der nachfolgend benannten städtebaulichen Gründe Gebrauch gemacht: Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan will die Stadt Rastatt den bestehenden Standort für die Nahversorgung zukunftsfähig machen. Um das Konzept des Betreibers zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenzen der Dichtewerte notwendig. Dies geschieht unter Berücksichtigung privater Belange (Sicherung der betrieblichen Erfordernisse) und öffentlicher Belange (Verbesserung der örtlichen Versorgung), wobei der durch diese Festsetzung entstehende Versiegelungsgrad abwägend in Kauf genommen wird.

Mit den festgesetzten Pflanzgeboten wie der Begrünung der Dachflächen, der Pflanzgebote für Einzelbäume und der Berankung der geplanten Sichtschutzwand werden Maßnahmen vorgesehen, die der Regenwasserrückhaltung dienen, die kleinklimatische Situation verbessern und somit helfen, den Nachteilen einer zu hohen Versiegelung entgegenzuwirken.

### **Gebäudehöhen**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 7m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegt im Spektrum der Höhenentwicklung der angrenzenden Gebäude. Insofern ist eine Integration des Baukörpers in die bestehende bauliche Struktur gesichert. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe, angegeben als absolute Höhe in m über Normalnull, orientiert sich an der Fußbodenhöhe des geplanten Edeka-Marktes.

Zur Gewährleistung betrieblicher Anforderungen darf die Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) um max. 1,5m überschritten werden. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ist mit den Aufbauten und Anlagen zur Gebäudeaußenkante ein Abstand von mind. 1.5m einzuhalten.

#### **8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Da der bestehende Edeka-Markt und der benachbarte Möbel-Betrieb auch heute schon als eine weitgehend zusammenhängende Gebäudekubatur erscheinen, wird die Maßstäblichkeit der Bebauung im Plangebiet durch das Vorhaben nicht wesentlich verändert. Die Sondergebietsfläche besteht derzeit noch aus mehreren Flurstücken bzw. Teilen von Flurstücken, die im weiteren Planungsprozess jedoch zu einem Flurstück zusammengeschlossen werden sollen.

#### **8.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze ermöglichen die Umsetzung des durch die Erweiterung des Marktes gestiegenen Bedarfs an Kunden- und Personalstellplätzen.

Da Nebenanlagen je nach Anzahl und Standort das Ortsbild beeinträchtigen können, werden diese hinsichtlich ihrer Lage beschränkt. Sie werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze für Fahrräder und freistehende Werbeanlagen werden von der Regelung ausgenommen, da hier für den weiteren Planungsprozess noch Flexibilität benötigt wird.

Durch die Ausweisung der Fläche für Nebenanlagen im Bereich des Kundenstellplatzes wird in Ergänzung mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz sichergestellt, dass Aufstellflächen für Einkaufswagen gemäß den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens nur überdacht im Bereich der überbaubaren Flächen und im Bereich der Flächen für Nebenanlagen zugelassen werden. Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen orientieren sich an dem im VEP dargestellten Standort, wurden jedoch in Abstimmung mit dem Fachplaner für Immissionsschutz um ca. 10m verbreitert, um mehr Flexibilität bei der Anordnung der Wagen zu erreichen.

Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauGB werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung ausnahmsweise im gesamten Plangebiet zugelassen.

#### **8.6 Pflanzgebote**

Alle Pflanzgebote wirken sich positiv auf die klimatische Situation im Plangebiet aus. Die geplante Dachbegrünung trägt durch die Rückhaltung des Regenwassers zur Entlastung der bestehenden Kanalisation bei. Die geplante Dachbegrünung und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind bei der Verwendung einer geeigneten Unterkonstruktion technisch machbar.

Die festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume und zur Begrünung eines großen Teils der geplanten Sichtschutzwand dienen der Eingrünung des Vorhabens hin zur Vogesenstraße und zur Badener Straße sowie der Gestaltung, Beschattung und Durchgrünung des Kundenplatzes.

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Bereich zur Begrünung der Sichtschutzwand bezieht sich auf den Teil der Wand, der zum Kundenparkplatz orientiert ist und bei dem ein direkter Erdanschluss entlang der Wand vorhanden ist, der die Pflanzung von Rankpflanzen ermöglicht.

## **8.7 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden wurden differenzierte planungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplatzflächen und Fahrgassen in Abhängigkeit von der Nutzungsfrequenz und der Art der Fahrzeuge getroffen. Aus dem gleichen Grund wurde die Verwendung von unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei im Bereich der Dachflächen untersagt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zum Schutz des Oberbodens und zur Schonung des Insektenbestands getroffen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden wird entsprechend den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens festgelegt, dass Rodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, erfolgen müssen und Abrissarbeiten nur zwischen Oktober und Ende März durchgeführt werden dürfen. Für den Fall, dass einzelne Bäume ausnahmsweise doch außerhalb dieser Periode gerodet werden müssen, wurde festgesetzt, dass Eingriffe in der Brutperiode ausnahmsweise zulässig sind, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch entsprechende Eingriffe keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

## **9 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Dächer und Dachdeckungen**

In Abstimmung mit der im VEP dargestellten, geplanten Gestaltung des Marktes werden als zulässige Dachform für Hauptgebäude Flachdächer mit maximal 5% Dachneigung zugelassen.

### **9.2 Werbeanlagen**

Abweichend von den Regelungen der Satzung für Werbeanlagen der Stadtrastatt wurde geregelt, dass eine freistehenden Webeanlage an einem im zeichnerischen Teil festgelegten Standort eine Höhe von max. 5m haben darf. (In der Werbesatzung wird eine maximale Höhe von 3m vorgegeben). Die in der Satzung maximal zulässige Fläche der Werbeanlage von 10 m<sup>2</sup> sowie die maximale Höhe der Tragkonstruktion werden eingehalten.

Im Übrigen gelten weiterhin die Inhalte der Satzung der Stadt Rastatt über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten, in Kraft getreten am 23. März 2005.

### **9.3 Einfriedungen**

Entlang der Grenze zur Badener Straße und zur Vogesenstraße werden Einfriedungen nur mit einer beschränkten Höhe zugelassen. Dies ermöglicht eine Abgrenzung zwischen dem Straßenraum und dem Parkplatz, vermeidet jedoch negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Straßenraums durch eine zu starke Abschottung.

In Abstimmung mit dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer soll zwischen Kundenparkplatz und Nachbargrundstück ein Sichtschutz mit einer Höhe von maximal 1,8m bezogen auf die bestehende Höhenlage des Nachbargrundstücks errichtet werden, um eine hinreichende Privatheit im Bereich der privaten Freiflächen zu gewährleisten. Der Sichtschutz soll zum Kundenparkplatz hin berankt werden, um ein verträgliches Einfügen der Einfriedung in das Ortsbild zu gewährleisten. Um abweichend vom Nachbarrecht die Errichtung einer 1,8m hohen Einfriedung direkt an der Grenze zu ermöglichen, wurde eine entsprechende Regelung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

#### **9.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch ungepflegte Freiflächen zu vermeiden und die Begrünung im Plangebiet zu fördern wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen sind.

## **Teil F - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

- Übersichtsplan
- Ansichten
- Schnitte