

# STADT RASTATT

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Edeka, B/C-Lager"  
in Rastatt - Rauental

Fassung vom 22.10.2018

**SCHOEFFLER.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@planer-ka.de

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	19.03.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	28.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	07.05.2018 23.05.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	07.05.2018 08.06.2018
Einholung der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	31.10.2018 05.12.2018
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	22.10.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	25.10.2018
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	05.11.2018 05.12.2018
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	28.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	02. Feb. 2019

## Satzung

### über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Edeka, B/C-Lager" mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 28.01.2019 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den rechtskräftigen Fassungen - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Edeka, B/C-Lager" mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 22.10.2018 maßgebend.

#### § 2

#### Bestandteile und Anlagen der Satzung

##### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 22.10.2018
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 22.10.2018
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 22.10.2018

##### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 22.10.2018
E	Begründung	in der Fassung vom 22.10.2018

##### Weitere gesonderte Anlagen

➤	Gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung	in der Fassung vom 06.02.2017
➤	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG	in der Fassung von April 2018
➤	Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung von August 2018

#### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

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

#### § 4

#### Inkrafttreten

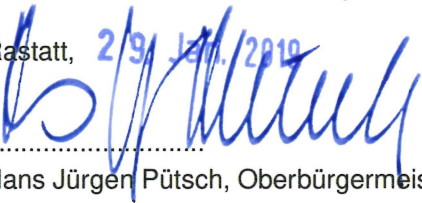
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Edeka, B/C-Lager" mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Rastatt, 29. Jan 2019

.....  
Hans Jürgen Pütsch, Oberbürgermeister



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

Rastatt, **29. Jan. 2019**  
  
.....  
Hans Jürgen Pütsch, Oberbürgermeister



Rechtskraft mit ortsüblicher Bekanntmachung am **02. Feb. 2019** .....

## Teil A – Zeichnerischer Teil

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)

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

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)

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

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

Verordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

### **In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

#### **§ 1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

In Anwendung von § 9 (2) BauGB sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der **Vorhabenträger im Durchführungsvertrag** unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

#### **§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- (1) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- (2) Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 8 (3) Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

#### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl GRZ (gemäß § 19 BauNVO) im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf mit den gemäß § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,82 überschritten werden.

- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe (WH) ist definiert als das Maß zwischen Bezugshöhe (BZH 117,9 m ü. NN) und der Oberkante Flachdachattika oder, falls keine Flachdachattika vorhanden ist, bis zum oberen Abschluss der Wand.
- (3) Die max. Wandhöhe darf ausnahmsweise mit technischen Anlagen um max. 3,5 m überschritten werden, wenn diese um mindestens 2,0 m von der Außenwand zurückversetzt werden. Höhere Aufbauten, sowie ggf. Aufbauten auch ohne Abstand von der Außenwand, sind dann zulässig, wenn sie nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind.
- (4) Die max. Wandhöhe darf auf der Seite zur K 3716 durch max. 5 Treppenhäuser bis zu 5,0 m überschritten werden.

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

- (1) In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt.
- (3) Die Baugrenze auf der Seite zur BAB A5 darf durch max. 7 Fluchttreppenhäuser bis zu 5,0 m überschritten werden.
- (4) Außerhalb der überbaubaren Fläche ist eine bauliche Anlage (Pförtnerhaus) bis zu einer max. Fläche von 150 m<sup>2</sup> und mit einer max. Wandhöhe von 4,5 m zulässig.

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

- (1) Nebenanlagen für Müll, Fahrräder einschl. deren Überdachung (auch für Fußwege) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Garagen und sonst. Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (3) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14(2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- (4) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit dies nicht durch andere Festsetzungen oder Vorschriften eingeschränkt ist.

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

- (1) Die baulich nicht genutzten Bereiche des Grundstücks dürfen nicht versiegelt werden.
- (2) LKW-Fahrflächen und LKW-Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. (Niederschlagswasser von LKW-Fahrflächen und LKW-Parkplätzen darf nicht versickert werden).
- (3) Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen und Dachinstallationen aus un-

beschichteten Metallen Kupfer, Zink, Aluminium und Blei unzulässig. Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle). Für die Beseitigung des Niederschlagwassers ist ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten. Dabei ist die Lage im Wasserschutzgebiet zu beachten.

- (4) Dachbegrünungen sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm und einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke (z.B. aus Sedum, Gras und Kraut) auszuführen.
- (5) 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.
- (6) Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED – Farbe warm-weiß) zu verwenden.
- (7) Es wird sichergestellt, dass alle erforderlichen CEF-Maßnahmen vor dem Eingriff wirksam sind.

#### **§ 7 Pflanzbindungen und Pflanzgebote sowie Festsetzungen zum Erhalt von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

- (1) Auf den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume aus der Pflanzliste (D-Hinweise – Ziff. 13) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der festgelegten Standorte um bis zu 5,0 m ist zulässig. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme mind. 3 x verpflanzte Ware, 20-25 cm Stammumfang. Die Baumpflanzungen sind entsprechend den Regelwerken der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" und den darin genannten DIN-Normen in der jeweils aktuellen Ausgabe durch zu führen. Erhaltener Baumbestand und zu pflanzende Bäume gemäß anderer Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes werden angerechnet.
- (2) Mit der Vorlage des Bauantrages ist vom Antragsteller ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan mit genauen Arten- und Sortenbezeichnung der zu pflanzenden Gehölze und Bäume) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

## § 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind die Sektorengrenzen nach den folgenden Vorgaben eingetragen:

Lage des Referenzpunkts: in Gauß-Krüger-Koordinaten	Rechtswert	Hochwert
	3.444.195	5.413.498

Richtungswinkel der Sektoren

Sektor	Richtungswinkel (Norden = 0°, Drehung im UZS)	
	Anfang	Ende
A	207,6°	229,7
B	229,7	254,5
C	254,5	49,3
D	49,3	207,6

**Tabelle 1: Referenzpunkt und Richtungssektoren**

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen in den in der Planzeichnung festgesetzten Sektoren die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als GE festgesetzten Fläche für den Richtungssektor A bis D an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO). Die Bezugsflächen, die Richtungssektoren sowie der Bezugspunkt (Referenzpunkt) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ am Tag/in der Nacht in dB(A)/m <sup>2</sup> in Richtung des Sektors			
	A	B	C	D
<b>GE</b>	65/50	63/48	65/65	60/45

**Tabelle 2: Sektorenbezogene Emissionskontingente Tag / Nacht**

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent  $L_{IK}$  an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.  $L_r \leq L_{IK}$ .

$L_r$ : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998, geändert am 09. Juni 2017, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.



$L_{IK}$ : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten  $L_{EK}$  unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungs-dämpfung  $D_L$  im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente  $L_{IK}$  der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents  $L_{IK}$  sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die  $L_{EK}$  festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 4.5 und 5. Die maßgeblichen Immissionsorte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten  $L_{EK}$  ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

#### **Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen**

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten 'Maßgeblichen Außenlärmpegel' in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere 'Maßgebliche Außenlärmpegel' nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

#### **Festsetzungen zum Schutz vor unzulässigen Reflexionseinwirkungen**

Zur Vermeidung von Reflexionen des Verkehrslärms sind die in der GE-Fläche an der in erster Baureihe gelegenen und parallel zur Autobahn A 5 ausgerichteten Gebäudefassade bis zu einer Gebäudehöhe von 15 m über Gelände hochschallabsorbierend entsprechend der mindestens Absorptionsgruppe A3 (Absorptionsmaß  $D_{La}$  zwischen 8 und 11) nach ZTV-LSW06 'Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen' vom September 2006 (erschienen im Verkehrsblatt-Verlag, Dortmund), auszuführen.

Ein unterer Sockelbereich von bis zu 1,0 m Höhe soll aus Gründen der Dauerhaftigkeit nicht absorbierend ausgeführt werden. Der Sockelbereich wird bei der Ermittlung der absorbierenden Wandfläche nicht berücksichtigt.

**§ 9 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot und Baubeschränkung entlang der BAB A 5/ K 3716 und K 3714) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- (1) Im Anbauverbot (15m) entlang der K 3716 dürfen ausnahmsweise Zäune, Stellplätze und dazugehörige bauliche Anlagen zum Blendschutz (z.B. Gabionen, L-Steine) errichtet werden. Auf eine blendfreie Ausführung der Stellplätze ist zu achten.
- (2) Sofern innerhalb eines Abstands zwischen 40 m und 55 m zum befestigten Fahrbahnrand der BAB A 5 bauliche Anlagen errichtet werden sollen, bedürfen diese der Zustimmung und Beteiligung des Regierungspräsidiums Karlsruhe (Referat 45). Gemäß Abstimmung mit dem RP Karlsruhe kann die Baugrenze an bis zu 7 Teilbereichen die Baugrenze der Gebäudefassade zur BAB 5, ausschließlich für Fluchttreppen –gemäß behördlicher Vorgaben- mit einer Größe von max. 5,00 m überschritten werden. Darüber hinaus ist innerhalb des heutigen Korridors von 55 m die Herstellung einer bitumierten LKW Umfahrung sowie eine direkt angrenzende Zaunanlage zulässig.

Sofern innerhalb eines Abstands zwischen 40 m und 55 m zum befestigten Fahrbahnrand der BAB A 5 bauliche Anlagen, wie z.B. Zäune, Stellplätze und Erschließungsanlagen errichtet werden sollen, bedürfen diese der Zustimmung und Beteiligung des Regierungspräsidiums Karlsruhe (Referat 45).

- (3) Innerhalb des Abstands von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der BAB A 5 sind landwirtschaftliche Wege generell zulässig. Soweit innerhalb diesen Abstands bauliche Anlagen, wie z.B. Zäune und Teile der Erschließungsanlagen errichtet werden sollen, bedürfen diese der Zustimmung und Beteiligung des Regierungspräsidiums Karlsruhe (Referat 45).

**§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Bereich ist eine Wasserleitung vorhanden. Diese Leitungstrasse ist im zeichnerischen Teil als Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens zu belasten ist.

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

#### In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende Vorschriften:

#### § 1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### Dachgestaltung

- (1) Im GE sind sowohl Flachdächer, Satteldächer bis 30° und Pultdächer zulässig. Dachaufbauten, außer den unter § 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelten und hier unter Abs. 4 genannten, sind nicht zulässig.
- (2) Bei Neubauten und Gebäudeerweiterungen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen, sofern produktionstechnische Vorgaben dem nicht entgegenstehen.
- (3) Aus technischen Gründen kann bei Gebäudehöhen über 21 m die Begrünung mit einem Abstand von bis zu 6,0 m zum äußeren Rand der Bedachung hergestellt werden.
- (4) Ausgenommen von der Dachbegrünung sind außerdem Glasdächer, untergeordnete Bauteile, Garagen, Nebenanlagen und Dachflächen bis zu einer Größe von 150 m<sup>2</sup>.
- (5) Solar- und Fotovoltaik Anlagen sowie RWA-Anlagen („Rauch- und Wärmeabzugsanlagen“) sind als Dachaufbauten generell zulässig. Substrat und Begrünung sind vollflächig unter Solar- und Fotovoltaik Modulen aufzubringen.

#### § 2 Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- (1) Die unbebauten und nicht versiegelten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen.
- (2) Entlang der öffentlichen Straßen ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine straßenbegleitende Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzliste (D-Hinweise – Ziff. 13) zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Baumstandorten darf maximal 15 m betragen.

#### § 3 Art und Gestaltung der Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Geschlossenen Einfriedungen z.B. in Form von Mauern, Gabionen und Palisaden, dürfen max. 1,0 m hoch sein. An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich der Kreisstraße K 3716) sind geschlossene Einfriedungen unzulässig.

#### **§ 4 Höhenlage der Grundstücke (§74 Abs 3 Nr. 1 LBO)**

- (1) Mit dem Bauantrag sind Geländeschnitte einzureichen, aus denen die Höhenverhältnisse zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ersichtlich werden. Geplante Aufschüttungen sind so auszuführen, dass eine Regenwasserversickerung möglich ist (Verwendung kontaminationsfreien, durchlässigen Materials). Das Auffüllniveau des Baugebietes liegt in Abhängigkeit der Lage und Rückstauenebene des Grundstückes (K3716 bzw. Rauentaler Straße) bei ca. 116,30 bis 118,00 m ü. NN.

#### **§ 5 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§74 Abs 3 Nr. LBO)**

- (1) Die Einleitmenge von unbelastetem Niederschlagswasser in den Woogseegraben darf den natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/(s\*ha) nicht überschreiten. In das öffentliche Kanalnetz der Rauentaler Straße darf aus hydraulischen Gründen Niederschlagswasser gedrosselt auf maximal 160 l/s eingeleitet werden
- (2) Die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen hat durch Versickerung über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind begrünte Mulden mit mindestens 30 cm Oberbodenschicht anzulegen. Die Muldentiefe ist so zu wählen, dass ein ausreichender Grundwasserabstand gewährleistet ist (mindestens 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand). Wegen der sehr geringen Versickerungsleistung der bindigen anstehenden Deckschichten ist nach Versickerung über die belebte Bodenzone eine gedrosselte Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Woogseegraben möglich.
- (3) Sind zur Erreichung der vorgegebenen Abflussbegrenzung auch Verkehrsflächen zu versickern, sind vor der Versickerung zusätzliche Maßnahmen zur Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers durchzuführen. Gegebenenfalls kann auch eine Speicherung des Regenwassers notwendig sein. Maßgebend ist die Entwässerungsgenehmigung.

#### **§ 6 Werbeanlagen (§74 Abs 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur zulässig wenn Sie in einem Konzept bzw. den Vorhabenplänen dargestellt sind und im Durchführungsvertrag geregelt werden. Die Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten der Stadt Rastatt (Rechtsverbindlich am 23.03.2005) findet keine Anwendung.

## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 2 **Altlasten**

Bei Altlastenverdacht im Rahmen von Baugrunduntersuchungen und Baumaßnahmen ist die zuständige Stelle des Landratsamtes – Umweltamt - zu informieren.

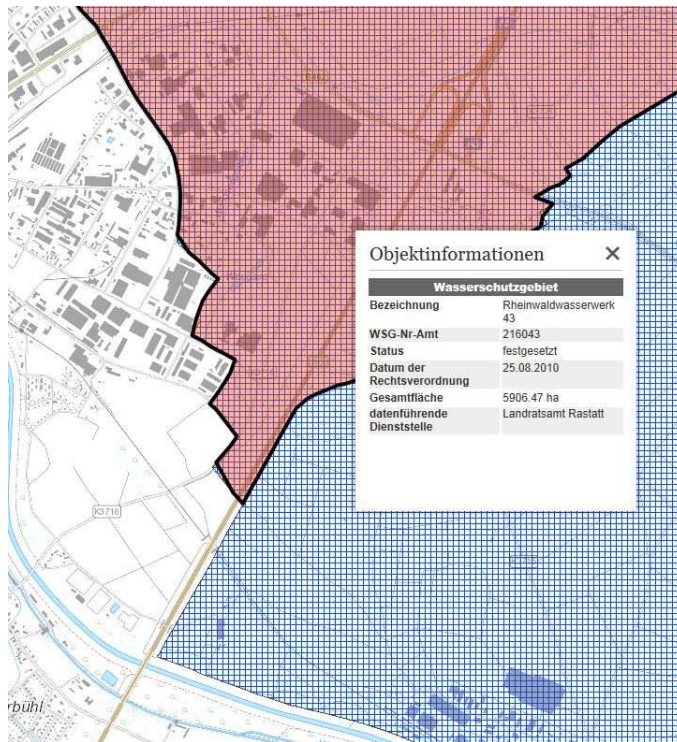
### 3 **Kampfmittel**

Eine Kampfmittelabfrage liegt der Stadt Rastatt vor. Aus der Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung des Regierungspräsidium Stuttgart vom 27.09.2017 ergibt sich, dass im Böschungsbereich zur Rauentaler Straße Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sein können. Daher ist für diesen (auf der Anlage 1 zur Abfrage kreuzschraffierten) Anteil des Untersuchungsgebiets eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden. In den Bereichen des Untersuchungsgebiets, die außerhalb des „bombardierten Bereichs“ liegen, können die Untersuchungs- und Bauarbeiten ohne weitere Auflagen in Bezug auf Kampfmittel durchgeführt werden.

### 4 **Grundwasserstand/Wasserwirtschaft**

Das in diesem Gebiet anstehende Grundwasser ist bei der Bebauung zu berücksichtigen. Der HGW liegt nach den der Stadt Rastatt vorliegenden Daten bei 116,10 m ü. NN bis 116,50 m ü. NN, der NGW liegt bei 113,50 m ü. NN. Für die Planung einer Versickerung ist der mittlere HGW über die Jahre maßgebend.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Wasserschutzzone IIIB. Die Verordnung des Landratsamtes Rastatt zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Rheinwald“ der Stadtwerke Karlsruhe GmbH vom 25. August 2010 ist zu beachten. Für die Versickerung von Park- und Fahrflächen aus Gewerbebereichen über die belebte Bodenzone ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.



Als Wärmeträgermedium für Erdwärmesonden ist nur Wasser ohne Zusätze, Kohlendioxid oder Propangas zulässig. Jegliche Art geothermischer Nutzung ist hier erlaubnispflichtig. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rastatt, Umweltamt) zu stellen.

## 5 Entwässerung

Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist im Bebauungsplan eine de-zentrale Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Schmutzwasserkanäle in den Erschließungsstraßen aufgenommen und über das Verbandspumpwerk am Woogsee an das Mischwassernetz angeschlossen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den privaten Grünflächen über die bewachsene Bodenzone versickert. Die hohen Grundwasserstände und die Durchlässigkeit des Bodens sind dabei zu beachten. Sollte der Boden keine ausreichende Durchlässigkeit besitzen, wird die Erhöhung der Verdunstungsrate über eine Dachbegrünung empfohlen.

Eine nach Vorbehandlung über die bewachsene Bodenzone auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselte Einleitung in den Woogseeegraben ist möglich.

Aus hydraulischen Gründen ist die Abflussmenge des behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal der Raentaler Straße beschränkt auf 160 l/s.

Das auf den Stellplätzen und Fahrgassen anfallende Niederschlagswasser kann nicht ohne Vorbehandlung versickert werden und ist daher in das städtische Regenwassernetz der K3716 und Raentaler Straße einzuleiten. Dazu wird in der K3716 ein neuer Regenwasserkanal mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der Lochfeldstraße gebaut. Ein Anschluss in der Woogseestraße ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Im Zuge des Neubaus der K3716 und der Raentaler Straße werden teils private Grundstücksanschlussleitungen verlegt. Der Entwurf der Entwässerungsplanung „Stockfeld“ wird der unteren Wasserbehörde

rechtzeitig vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorgelegt um das Benehmen herzustellen.

Das belastete Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal Rauentaler Straße der zentralen Regenwasserbehandlung (Retentionsbodenfilteranlage) „Federbach“ und über den Regenwasserkanal in der Lochfeldstraße der zentralen Regenwasserbehandlung (Retentionsbodenfilteranlage) „Woogsee“ zugeführt (gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis zum Einzugsgebiet Lochfeld I vom 27.02.2007). Aufgrund der begrenzten hydraulischen Belastbarkeit der Regenwasserbehandlungsanlage und des Kanalnetzes ist eine Abflussbegrenzung für Regenwasser notwendig.

Die Hofflächen sind zur Sicherstellung des Entwässerungskomforts auf Höhe der maßgebenden Rückstauenebene K3716 bzw. Rauentaler Straße (Straßenniveau am Kanalanschluss) aufzufüllen. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschoss sollte noch darüber liegen. Die Bemessung der Regenwasserversickerung, der Regenwasserrückhaltung, die Überstau- und Überflutungssicherheit der privaten Kanäle, die Anschlussstellen an den öffentlichen Kanal, die Einhaltung der Abflussbegrenzung und die erforderlichen Rückstauenebenen des Grundstückes sind im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung abzuhandeln.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung .

Gleichzeitig ist eine Befreiung von §6 Ziffer 10 der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Rheinwald“ der Stadtwerke Karlsruhe GmbH vom 25. August 2010 zu beantragen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll begrünten Mulden zugeführt und in Abhängigkeit der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss in den Woogseegraben eingeleitet werden. Auf einen schonenden Umgang mit der bestehenden Vegetation ist zu achten.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK- Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen. Die Verdunstung durch Dachbegrünung kann bei der Bemessung angerechnet werden. Die Versickerungsanlagen können nach Vorreinigung über die belebte Bodenzone gedrosselt in den Woogseegraben eingeleitet werden (wasserrechtliche Erlaubnis vom 03.04.2018, AZ 4.2/692.21 4.23.17).

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit unbedingt zu vermeiden.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen und dergleichen) dürfen nicht den öffentlichen Abwasserkanälen und nicht der Verbandskläranlage zugeleitet werden.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der "Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999" geregelt. Weiterhin gibt es für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Regelwerke:

- Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Leitfaden für Planer, Ingenieure, Architekten, Kommunen und Behörden

- ATV- DVWK - Merkblatt A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Hinweise für Gemeinden, Planer und Grundstücksbesitzer

Regenwasser, auch von verschmutzten Flächen darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden (Hinweis Abwasserverband Murg).

## **6 Versorgungsleitungen**

Die Überbauung von im Erdreich verlegten Kabeln ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen wird gebeten, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

## **7 Straßenrechtliche Anbaubeschränkung**

Auf die Einhaltung der Anbaubeschränkungen entlang der Autobahn A5 gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Fernstraßengesetz FStrG und entlang der Kreisstraßen K 3714/ K3716 gemäß § 22 Abs. 1 und 2 Straßengesetz StrG wird hingewiesen.

Werbeanlagen aller Art, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs negativ beeinflussen können, sind ausgeschlossen. Auf § 9 Abs. 6 FstrG, § 33 Abs. 2 StVO, § 20 LNatSchG und § 11 LBO wird hingewiesen.

Bei einer Anordnung von Stellplätzen entlang der Kreisstraße K3716 ist eine Blendwirkung durch bauliche Vorkehrungen auszuschließen.

Entlang der K3716 ist außerhalb der Ortsdurchfahrt die Einrichtung von direkten Zu- und Ausfahrten unzulässig. Dies gilt nicht für festgesetzte Zufahrtsbereiche.

## **8 Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Böden des Typs „Auengleye“ und „Brauner Auenboden“ vor. Die Böden sind nach der Bodenschätzung mittel bewertet (Bodenzahlen 41-60) und weisen mittlere bis hohe Funktionserfüllungsgrade der natürlichen Bodenfunktionen auf. Es wird empfohlen, den freiwerdenden Mutterboden auf andere verbesserungsfähige Flächen für landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe zu verwerten.

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist vorzugsweise Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

Aus fachtechnischer und abfallrechtlicher Sicht kann zur Herstellung von technischen Bauwerken (versiegelte Flächen, Straßen, Parkplätze) sowohl Boden- als auch Bauschuttrecyclingmaterial verwendet werden. Hier kann auch schadstoffhaltiges Material nach den gesetzlichen Vorgaben (ausreichende Deckschichten und Mindestabstände zum Grundwasser) eingebaut werden.



Die Grundstücke im Vorhabenbereich Edeka sind nicht PFC belastet.

#### **A. Einsatz von Bodenmaterial**

Ein Massenkonzept ist mit dem Umweltamt abzustimmen. In ihm ist zu beschreiben, aus welchen Herkünften die verschiedenen Materialien stammen und wie die Qualitätssicherung gewährleistet wird.

Nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (VwV Boden) ist der Einsatz dieser Bodenmaterialien nur in technischen Bauwerken und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zulässig. Für die durchwurzelbare Bodenschicht gelten die Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV). Im Hinblick auf den Einsatz schadstoffhaltiger Bodenmaterialien sind im Gebiet des Bebauungsplans „Stockacker“ Grenzen gesetzt.

- **Bodenmaterial der Einbaukonfiguration Z 0**

Dies kann für bodenähnliche Anwendungen universell eingesetzt werden z.B. im Rahmen der Herstellung von Grünflächen. Auch für die gegebenenfalls notwendige Herstellung von Deckschichten ist der Einsatz eines solchen Materials möglich.

- **Bodenmaterial der Einbaukonfiguration Z 1.1**

Dies kann für technische Bauwerke mit einer wasserdurchlässigen Bauweise z.B. Parkplätze eingesetzt werden. Der Mindestabstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand muss mindestens 1 m betragen. Der Nachweis, ob dies im Gebiet des Bebauungsplans vorliegt, ist noch zu erbringen. Gegebenenfalls ist eine ausreichend mächtige Deckschicht aus unbelastetem Material (Z 0) herzustellen.

- **Bodenmaterial der Einbaukonfiguration Z 1.2**

Der Einsatz für technische Bauwerke mit einer wasserdurchlässigen Bauweise ist begrenzt. Im nordöstlichen Bereich des Gebiets befindet sich die Zone III B des Wasserschutzgebietes „Rheinwald“. Aufgrund des Fehlens hydrogeologisch günstiger Verhältnisse ist der Einsatz dieser Materialien hier nicht zulässig.

In den übrigen Bereichen muss nachgewiesen werden, dass zwischen dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand und der Basis der Auffüllung eine mindestens 2 m mächtige Deckschicht aus Tonen, Schluffen oder Lehmen liegt.

- **Bodenmaterial der Einbaukonfiguration Z 2**

Im Bereich der Wasserschutzgebietszone ist der Einsatz dieser Materialien nicht zulässig.

Soll derartiges Bodenmaterial in technischen Bauwerken eingesetzt werden, muss durch wasserundurchlässige Deckschichten z.B. Oberflächen aus Beton oder Asphalt eine Schutzfunktion erstellt werden. Der Mindestabstand zum höchsten Grundwasserabstand muss 1 m betragen.

#### **B. Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial (gegebenenfalls)**

Ein Massenkonzept ist mit dem Umweltamt abzustimmen. In ihm ist zu beschreiben, von welcher Herkunft die verschiedenen Materialien sind und wie die Qualitätssicherung gewährleistet wird.

Nach den vorläufigen Hinweisen zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.04.2004 ist der Einsatz dieser Bodenmaterialien nur in technischen Bauwerken zulässig. Daher kommen im Gebiet des Bebauungsplans nur Flächen unter Gebäuden, Straßen oder Parkplätzen in Frage. Für die Einbaukonfigurationen gelten sinngemäß das für den Einsatz von Bodenmaterialien Gesagte, mit der Ausnahme, dass es die Einbaukonfiguration Z 0 für Baustoffrecyclingmaterial nicht gibt.

## 9 Naturschutz

### Rodung

Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG und § 43 Abs. 2 NatSchG Baden- Württemberg nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Die Baufeldfreimachung hat ebenfalls außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu erfolgen (Anfang Oktober bis Ende Februar).

Bei der Fällung von Höhlenbäumen (potentielle Tagesquartiere von Fledermäusen) sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten.

### Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, wird die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen in der Farbe warm-weiß) empfohlen.

## 10 Immissionsschutz

Auf die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) festgelegten Immissionsgrenzwerte für Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie auf die in der TA-Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm wird hingewiesen.

## 11 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet „Stockfeld“ in Rastatt-Rauental liegt gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) im sog. Hochwasserrisikogebiet. Demnach kann es im Plangebiet bei Extremhochwasser (HQ<sub>ext</sub>) der Murg zu Hochwasserspiegellagen von bis zu 117,80 m+NN kommen.

Auf dieses Hochwasserrisiko wird hingewiesen. Es ist zu beachten, dass auch auf Flächen, die erst bei einem Extremhochwasser betroffen sind, die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung bei Bauvorhaben zu beachten sind. Bauliche Anlagen sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Hierzu empfehlen wir z.B. die weiterführenden Informationen unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) → Eigenversorgung → Unternehmen und die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Die Vorschriften und Regelungen aus den §§ 78 b und 78 c WHG sind zu beachten.

Des Weiteren gilt grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 WHG gebotene allgemeine Sorgfaltpflicht, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Im Hochwasserrisikogebiet gelten die Bestimmungen der „ Bundesanlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe“ (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung. Die Vorgaben der AwSV

sind einzuhalten. Bauvorhaben müssen hochwasserangepasst ausgeführt werden, sodass bei einem Hochwasser keine baulichen Schäden und Umweltschäden entstehen können.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich, unabhängig von der Hochwassergefahr durch die Murg, auch Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind.

## 12 Pflanzungen

Für Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Auswahl aus folgender Liste (nach LFU 2002) empfohlen:

### Bäume:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Feld-Ulme	(Ulmus minor)

Nachstehende Bäume sind nur in Bereich von extensiven Anpflanzungen abseits von Straßen und Bürobereichen geeignet. Gegen die Pflanzung an Wegen, Gebäuden und in der Nähe von Arbeitsplätzen sprechen das jeweilige Wuchsverhalten der Bäume und deren teilweise hohen allergenen Wirkungspotential :

Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Silber-Weide	(Salix alba)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Fahl-Weide	(Salix rubens)
Korb-Weide	(Salix viminalis)

Qualitäts- und Größenbindung für Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 20-25 cm. Auf die Verwendung von regionaltypischem herkunftsgesichertem Pflanzgut ist zu achten.

### Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echte Hunds-Rose	(Rosa canina)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Nachstehende Sträucher sind nur in Bereich von extensiven Anpflanzungen abseits von Straßen und Bürobereichen geeignet. Gegen die Pflanzung an Wegen, Gebäuden und in der Nähe von Arbeitsplätzen sprechen das jeweilige Wuchsverhalten der Bäume und deren teilweise hohen allergenen Wirkungspotential :

Grau-Weide	(Salix cinerea)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)

Mandel-Weide

(Salix triandra)

Im Bereich befestigter Flächen, insbesondere im Straßenraum, sind grundsätzlich Sorten der o.g. Baumarten auszuwählen, die diesen Sonderstandorten gerecht werden und in der jeweils aktuell gültigen „Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter“ (derzeit Ausgabe 2012) hinsichtlich der Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum als geeignet bewertet wurden.

### 13 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus jungen Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Vom Büro Dr.-Ing. ORTH GmbH liegt ein geotechnisches Gutachten vor (Baugrunderkundung und geotechnische Beratung vom 25.02.2016). Darin wurden die unbebauten, südlich der K 3716 liegenden GE-Flächen untersucht. Die Ergebnisse, insbesondere zur Versickerung von Niederschlagswasser und Hinweise zur Bauausführung, können bei der Stadt eingesehen werden.

### 14 Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Fachbereich Stadt- und Grünplanung im Rathaus Herrenstraße 15, Rastatt, eingesehen werden.

## Teil E - Begründung

### 1 Anlass und Ziele

Mit der Planung zum Bebauungsplan „Stockfeld“ wurden die erforderlichen Flächen für eine Neutrassierung der K 3716 auf der dafür vorgesehenen Ausbautrasse planungsrechtlich gesichert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stockfeld“ umfasste eine Fläche von ca. 36,2 ha.

Die Edeka Südwest eG plant im Gewerbegebiet Ost entlang der Autobahn auf einer Fläche von ca. 10,6 ha ein Logistikzentrum zu errichten. Der Standort befindet sich im Gewerbegebiet „Stockfeld“ auf den Flurstücken Nr. 2406-2449 und weiteren in Teilbereichen. Mit der nun beabsichtigten Errichtung eines Zentrallagers für Edeka Südwest wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Stockfeld“ erforderlich.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Edeka, B/C-Lager" umfasst eine Fläche von ca. 10,6 ha.

### 2 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Edeka, B/C-Lager" ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

Das Planungsgebiet grenzt:

- Im Osten an die BAB A 5,
- im Norden an die Woogseestraße bzw. L 67a/ Rauentaler Straße,
- im Westen an die Trasse der K 3716,
- im Süden an den Bebauungsplan „Stockfeld- 1. Änderung“ im Bereich des künftigen Halbanschlusses A5/ Lochfeldstraße.

Örtliche Gegebenheiten/ Tatsächliche Nutzungen:

Der Planbereich ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt

### 3 Planungsziele

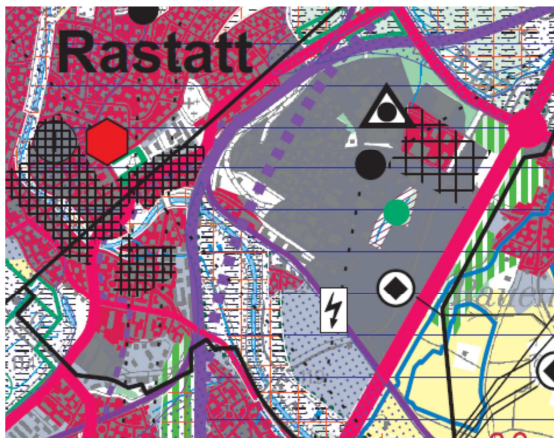
Die wesentlichen Planungsziele sind:

- Sicherung der Flächen für das Vorhaben Edeka Zentrallager.
- Die Aktivierung letzter Flächenpotentiale für die Gewerbeentwicklung.

## 4 Geltendes Planungsrecht und Verfahren

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

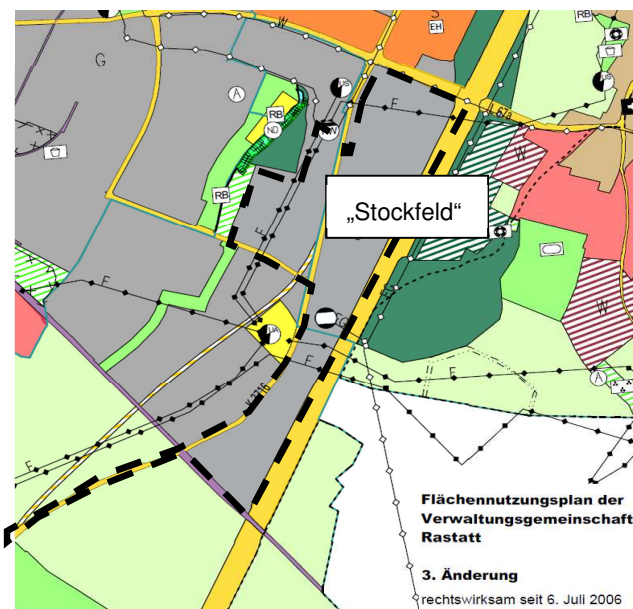
Gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Mittlerer Oberrhein kommt Rastatt im gleichnamigen Landkreis die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zu. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Regionalplan Mittleren Oberrhein zum größten Teil als Siedlungsfläche - überwiegend gewerbliche Nutzung - dargestellt. Der nördliche Teilbereich ist auch als „Vorbehaltsgebiet für Einzelhandelsgroßprojekte“ (Ergänzungsstandorte) vorgesehen.



Auszug Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt, 11. Änderung, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Kennzeichnung des Bereichs Stockfeld (Ausschnitt FNP)

### 4.3 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich beinhaltet Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stockfeld“ aus dem Jahr 2016. Die bauliche Nutzung ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Weiterhin gelten die Festsetzungen einer GRZ, einer Baumassenzahl und außerdem baulicher Höhen. Diese werden weitgehend in der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan "Edeka, B/C-

Lager" übernommen. Die bisherige Gebäudehöhe von 21 m wird für das Vorhaben auf 28 m festgesetzt. Einzelhandel bleibt mit der vorgesehenen Nutzung generell ausgeschlossen. Die bisherige zur Erschließung vorgesehene Verlängerung der Woogseestraße kann entfallen. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Edeka, B/C-Lager" werden für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Stockfeld“ für das Plangebiet überlagert und durch die Maßgaben des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt.

#### 4.4 Hochwasserschutz

Die Stadt Rastatt hat im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung die Hochwassergefahrenkarten der LUBW prüfen lassen. Das Ergebnis liegt seit Mitte 2014 vor. Der Geltungsbereich ist außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Murg (HQ100 = 100jähriges Hochwasserereignis). Das Plangebiet „Stockfeld“ in Rastatt-Raumental wird nach den veröffentlichten HWGK bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQEXTREM) überflutet und es kann zu einem WSP (Wasserspiegel) von 117,8 m ü.NN (ca. 0,1 m unter der Bezugshöhe im Zufahrtsbereich) bei HQEXTREM kommen. Auf diese Hochwassergefährdung wird hingewiesen (Teil D-Hinweise, Ziff. 11). Bauliche Anlagen sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

#### 4.5 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann für Bebauungsplanänderungen angewendet werden, bei denen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

Weitere Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen vor:

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant (Ergebnis der Vorprüfung s. Ziff. 6.1).

Bei der vorliegenden Planung entfällt die bisher festgesetzte Verlängerung der Woogseestraße (Verkehrsfläche). Die Fläche wird im Wesentlichen in die künftige GE-Festsetzung integriert. Da diese Flächenumwandlung nur sehr gering ist und künftig ebenfalls baulich genutzt ist (vorher. Verkehrsfläche jetzt Baufläche), wird davon ausgegangen, dass Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Versiegelungsgrad bleibt annähernd gleich.

### 5 Beschreibung des Vorhabens

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes basieren auf der Planung des Architekturbüros Müller + Huber aus Oberkirch.

Das geplante Zentrallager (BA I) hat eine Gesamtgröße von ca. 35.500qm. Die Gebäudeoberkante des Hauptgebäudeteils liegt bei 28 Metern (NN 145,90). Auf der westlichen Seite des Gebäudekomplexes befindet sich der Waren Ein- und Ausgang. Auf der Nordseite wird das Gebäude abgestuft. In diesen Bereichen liegen die Gebäudehöhen zwischen 12 und 16m. Die östliche Fassadenfront zur BAB 5 soll auf der gesamten Fassendseite bis zu einer Höhe von 15m mit hochschallabsorbierenden Fassadenplatten verkleidet werden. Auf den Dachflächen des Zentrallagers ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Im Südwesten des projektierten Gebäudeteils (BA I) ist direkt im Anschluss eine verlängerte Gebäudeerweiterungsfläche mit ca. 11.400 qm vorgesehen. Darüber hinaus ist im Anschluss daran ein offenes Park-

deck mit einer Höhe von ca. 7,50m geplant. Die Lieferverkehr des Zentrallagers findet ausschließlich mit LKW Zügen statt. Das gesamte Gelände soll eingezäunt werden mit einer zentralen LKW Wartezone und einer Eingangspforte.

## **6 Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Belange**

### **6.1 Umweltprüfung/ Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP)**

Der Umweltbericht zum Verfahren des Bebauungsplans „Stockfeld“ wurde am 13.05.2016 vom IB Wald + Corbe, Hügelsheim erstellt. Da das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt, ist keine erneute Umweltprüfung vorgesehen.

Die UVVP der agIR vom 13.02.2018 kommt zum zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Gelände- und Vegetationsstruktur und der derzeit fast ausschließlich intensiven Ackernutzung sowie der Umgebung, ist, auf Basis des derzeitigen Wissensstandes, bei den meisten Schutzgütern nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Einzig das Schutzgut Klima wird aufgrund seiner Funktion (lokalklimatisch wertvolle Bereiche für die Durchlüftung) stärker betroffen, mit den vorgeschlagenen Vermeidungsmöglichkeiten (Konzentration von Grünflächen im Nordwesten) kann eine erhebliche Betroffenheit weitgehend ausgeschlossen werden (Ziff. 6.2).

Für die betroffenen Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV und Vogelschutzrichtlinie wird eine eigenständige artenschutzrechtliche Beurteilung erarbeitet, der Konflikt wird somit auf jeden Fall ausreichend hinsichtlich seiner Umweltwirkungen bewertet und minimiert.

**Insgesamt wird festgestellt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.**

### **6.2 Belange des Klimaschutzes**

Die gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Feb. 2017, kommt zusammenfassend zum Ergebnis:

*Die überplante Grünfläche weist durch die Zuordnung zu den überwärmten Gewerbeflächen zunächst eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf. Es liegt allerdings kein Bezug zu bioklimatisch belasteten Wohngebieten vor. Wenngleich davon auszugehen ist, dass sich mit dem geplanten Hallenneubau eine Zunahme der bodennahen Lufttemperatur ergibt, werden die klimaökologischen Auswirkungen für die Bestandsflächen in Rauental aufgrund deren thermisch gering belasteten Umfeldes als vertretbar angesehen.*

*Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch hier voraussichtlich nicht beeinflussen. Planungsbedingte Beeinträchtigungen von weiträumigeren Strömungssystemen in Richtung empfindlicher Nutzungen im übrigen Stadtgebiet sind nicht zu erwarten.*

### **6.3 Belange des Artenschutzes**

Artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden im Umweltbericht des Bebauungsplans „Stockfeld“ dargestellt und wurden zum Teil im Geltungsbereich festgesetzt z.T. auf Flächen außerhalb zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen (aus dem Bebauungsplanverfahren „Stockfeld“ übernommen). Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörden durchgeführt, soweit sie für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich sind.



Feldlerche: Um nach Wegfall des Feldlerchenreviers im Bebauungsplangebiet Stockfeld für die Feldlerche ein neues Bruthabitat zu schaffen, sind in weiträumig offenen Feldfluren mit dominierendem Getreideanbau 3-5 Lerchenfenster (je 20 qm große Flächen ohne Einsaat) und Lerchennahrungsstreifen in Form von Ackerbuntbrachen (mind. 5 x 50 m) oder in Form von Getreidestreifen mit halber Saatstärke ohne Herbizideinsatz herzustellen. Zu Planung, Durchführung und Überwachung dieser Maßnahme ist ein fachkundiger Experte hinzuzuziehen. Bei einem Habitatverlust im Winter müssen die Maßnahmen (Lerchenfenster, Brachen) im darauf folgenden Frühjahr durchgeführt werden. Das Habitat muss bis 2019 funktionsfähig hergestellt sein.

Dorngrasmücke, Gelbspötter und Goldammer: Auf einer ca. 0,67 ha großen Fläche (Flurstück 3161/12, Gemarkung Niederbühl) außerhalb des Planungsgebietes, innerhalb der Grünkonzeption Hammelsgarten wurden Ersatzhabitate für die genannten Vogelarten angelegt.

#### Feldsperling, Star:

Für die durch den Bebauungsplan Stockfeld betroffenen Höhlenbrüter Feldsperling und Star wurden im Umfeld des Vorhabens entsprechende Nistkästen (5 x Feldsperling und 15 x Star) angebracht, so dass diese zum Beginn der Brutsaison 2018 zur Verfügung stehen. Die Nistkästen werden durch eine jährliche Kontrolle unterhalten.

Bauzeiten: Zur Vermeidung des vorhabenbedingten Tötens von Vögeln (z.B. Jungvögel) sind Rodungsarbeiten an Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober – Februar möglich. Auf diese Weise werden notwendige Baumfällungen auch außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (April bis September) durchgeführt.

Ökologische Baubegleitung: Beim vorliegenden Vorhaben ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Die Umweltbaubegleitung (Ökologische Baubegleitung) begleitet und kontrolliert die Durchführung der Bauarbeiten (Rodung und Anlage CEF-Flächen) unter umwelt- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten. Ihr Ziel ist es, die Einhaltung von umwelt- und naturschutzrelevanten Bestimmungen während des Baubetriebs sicherzustellen. Die Arbeit der Baubegleitung beginnt bei der Einweisung der Baufirma und der Planung des Bauablaufs und erstreckt sich über die gesamte Bauzeit.

## **7 Immissionsschutz**

In den planungsrechtlichen Festsetzungen und im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Büros Modus Consult Dr. Frank Gericke GmbH, Bruchsal vom 25.04.2018.

### Gewerbelärm

Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von der gewerblichen Fläche im Plangebiet ausgehen und als Geräuschzusatzbelastung zu verstehen sind, in Verbindung mit den Geräuscheinwirkungen vorhandener gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung), an den maßgebenden Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets, wo sich Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Ein geeignetes Mittel zur Sicherstellung des angestrebten Ziels ist die Geräuschkontingentierung. Die maximal zulässige Schallabstrahlung der schallemittierenden Teilflächen im Plangebiet (Zusatzbelastung) wurde ermittelt und durch Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan umgesetzt. Die Geräuschkontingentierung wurde gemäß der DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 vorgenommen.

### **Verkehrslärm**

Auf das Plangebiet wirken von Westen die Verkehrsgeräusche der K 3716, von Norden die Geräusche der Rastatter Straße und von Osten die Verkehrsgeräusche der BAB A5 auf das Plangebiet ein. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht wird im gesamten Plangebiet um bis zu 10 dB(A) am Tag bzw. um bis zu 22 dB(A) in der Nacht überschritten.

Zum Schutz des Plangebietes besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Anordnung einer Lärmschutzwand entlang der A5. Allerdings handelt es sich bei einem Gewerbegebiet um die am wenigsten stöempfindliche Gebietskategorie, die im Gegenteil selbst ein Störpotential aufweist. Das heißt, dass es schutzwürdigen Nutzungen im GE im Sinne der DIN 18005 zumutbar ist, Außenpegeln von 65 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht durch Gewerbelärm ausgesetzt zu sein. Da solche Pegel das Niveau der zulässigen Geräuscheinwirkungen durch Verkehr zumindest am Tag erreichen, kann daraus geschlossen werden, dass das Schutzziel der Nutzungen eher im Innenraum, als an der Fassade gesehen wird. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob es sinnvoll ist, eine Lärmschutzwand zum Schutz vor den Geräuschen der Autobahn zu errichten, die jedoch keinen Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des gebietseigenen Gewerbelärms bieten kann. Auf diesen Zusammenhang gehen die Festsetzungen im Bebauungsplan im Besonderen ein, indem bei der Festlegung der für die Dimensionierung der passiven Maßnahmen die maßgeblichen Lärmpegelbereiche die zulässigen Immissionen aufgrund des Gesamtlärms des Verkehrs- und Gewerbelärms berücksichtigen.

### **Zunahme des Verkehrslärms durch die Gebietsentwicklung**

Insbesondere im Bereich des Ortsteils Rauental kann es zukünftig infolge der zulässigen Bebauung im GE parallel zur BAB A5 zu unzulässigen Pegelerhöhungen in Folge Reflexionswirkung des Straßenverkehrs an den Gebäudefassaden kommen. Zur Vermeidung derartiger Pegelzunahmen setzt der Bebauungsplan aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer hochabsorbierend auszuführenden Gebäudefassade bis in eine Höhe von 15 m über Gelände entlang der Autobahn fest. Unzulässige Pegelerhöhungen an schutzbedürftigen Nutzungen können somit wirkungsvoll vermieden werden.

### **Gesamtlärm**

Auf Grund der hohen Belastung durch die Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr und gewerbliche Nutzungen wurde im Plangebiet die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 festgesetzt. In diesem Sinne soll eine Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile an den als Büro-, Sozial oder sonstigen, nicht zum Wohnen dienenden Räumen erfolgen.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Januar 2018. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

## **8 Verkehrserschließung**

### **8.1 Äußere Erschließung**

Der Bereich ist über die K 3714/ Rauentaler Straße und die K 3716 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn BAB A5 verläuft parallel in Nord-Süd-Richtung. Künftig soll nördlich des Planbereichs die Anschlussstelle AS Rastatt-Nord ausgebaut werden.

Zukünftig ist im mittleren Planbereich „Stockfeld“ eine weitere Ausfahrt (als sog. Halbanchluss) im Rahmen der Gesamtmaßnahme vorgesehen.

Das Vorhaben wird im Bereich der Woogseestraße an die K 3716 angebunden. Dieser soll signalisiert werden, sodass die Woogseestraße und auch die Zufahrt EDEKA verkehrssicher an die K 3716 / Baulandstraße angebunden werden kann. Die südlich an den Vorhabenbereich Edeka anschließenden Grundstücke sollen mit den geänderten Festsetzungen künftig ebenfalls einen Anschluss direkt an die K 3716 bekommen.

## **8.2 Innere Erschließung**

Im Rahmen des geplanten Ausbaus der K 3716 ist die Erschließung für den Vorhabensbereich "Edeka, B/C-Lager" von der K 3716 über den neuen Kreuzungsbereich mit der Woogseestraße vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt über einen Ringverkehr für Schwerverkehrsfahrzeuge bzw. direkte Anbindung der PKW-Stellplätze. Zudem werden ausreichende LKW Wartepplätze auf der Westseite entlang der K 3716 vorgesehen. Zur Vermeidung erwünschter Blendwirkungen durch rangierende LKW wird eine bauliche Sperre zur K 3716 vorgesehen.

## **8.3 Fachplanungen**

Für die AS Rastatt-Nord wird zukünftig ein Planfeststellungsverfahren über die zuständige Behörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe veranlasst. Erklärtes Ziel der Stadt Rastatt und sämtlichen Gewerbetreibenden der Stadt und der umliegenden Kommunen ist es, auf den Bund einzuwirken, dass eine zeitnahe Umsetzung zur Entlastung der gesamten Knotenpunkte im Bereich BAB 5, B 462, Raumentaler Str. und der K 3716 erfolgen.

## **8.4 Verkehrliche Auswirkungen**

Die heute bereits angespannte verkehrliche Situation in den sog. Spitzenstunden an dem Knotenpunktgefüge zwischen nördlicher K 3716 (Baulandstraße, Untere Wiesen) und Autobahnanschluss Rastatt-Nord ist bekannt.

Der Landkreis Rastatt als Baulastträger erneuert gegenwärtig den Streckenabschnitt der K 3716 (Baulandstraße) zwischen Einmündung Lochfeldstraße und Knoten „Dehner“. Weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit sollen folgen.

Hierunter fällt der Umbau des Kreisverkehrsplatzes Untere Wiesen/Im Wöhr/Im Baisert zu einem signalisierten Knotenpunkt als Gemeinschaftsmaßnahme von Stadt und Landkreis. Knotenpunkte mit flexiblen, auf unterschiedliche Verkehrsnachfrage in den Ästen reagierenden Lichtsignalanlagen (LSA) sind ab einer Verkehrsstärke von ca. 25.000 Kfz/Tag leistungsfähiger als Kreisverkehrsplätze. Dies gilt umso mehr bei hohen Schwerverkehrsanteilen.

Weiter plant das Regierungspräsidium bekanntlich einen Umbau der Anschlussstelle Rastatt-Nord mit Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlagen. Von großer Bedeutung für die nachhaltige Entlastung der Baulandstraße/Untere Wiesen ist hierbei der dabei geplante Ausfädungstreifen an der Autobahn A 5, der von Norden her eine direkte Zufahrt zur Lochfeldstraße bzw. von dort eine direkte Ausfahrt in Richtung Süden ermöglicht.

Der Baubeginn für die Autobahnanschlussstelle Rastatt-Nord ist für 2024 in Aussicht gestellt.

Neue Gewerbeansiedlungen im Einzugsgebiet der Baulandstraße werden bis dahin sukzessive mehr Verkehr erzeugen, der in der Relation zur Autobahn abzuwickeln ist. Weiterhin angespannte Verkehrssituationen an dortigen Knotenpunkten werden noch ca. 10 Jahre (bis zur

Fertigstellung des Umbaus der Anschlussstelle Rastatt-Nord) andauern. Punktuelle Verbesserungen können in dieser Zeit mit optimierten LSA-Schaltungen und verlängerten Abbiegestreifen erreicht werden. Hierüber soll mit Landkreis und Regierungspräsidium als Baulastträger der betreffenden klassifizierten Straßen weiter verhandelt werden.

Hinsichtlich des durch EDEKA erzeugten Verkehrs ist aufgrund der Betriebszeiten mit An- und Abfahrten durch Schwerverkehrsfahrzeuge von einer relativ gleichmäßigen Verteilung über den Tagesverlauf auszugehen. Somit findet vor allem in den Spitzenstunden keine maßgebliche Zunahme der Verkehrsbelastungen statt. Gleiches gilt auch für den PKW-Verkehr durch Mitarbeiter. Da im Zweischichtbetrieb gearbeitet wird, werden Neuverkehre vor allem außerhalb der Spitzenstunden bis 6:00 Uhr, gegen 14:00 Uhr und um 22:00 Uhr das Straßennetz zusätzlich belasten. Lediglich ein geringer Anteil aus der Tagesschicht (Büroarbeitsplätze) werden innerhalb der Spitzenzeiten an- und auch abfahren. Somit ist auch hieraus keine maßgebliche Verschlechterung der Verkehrsabwicklung insbesondere an den Knotenpunkten der K 3716 zu erwarten.

Die Neuansiedlung EDEKA Zentrallager führt zwar zu Neuverkehren, diese verteilen sich jedoch relativ ausgewogen über den Tagezeitraum und belasten das Verkehrsnetz vor allem außerhalb der Spitzenzeiten, sodass von keinen maßgeblichen Verschlechterungen des Verkehrsablaufs im engeren Untersuchungsgebiet ausgegangen werden kann.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Das Dachflächenwasser des Gebäudes kann aufgrund der laut Baugrundgutachten anstehenden bindigen mächtigen Deckschichten nach Vorbehandlung über eine 30 cm Mutterbodenschicht teilversickert und auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt in den Woogseeegraben eingeleitet werden. Aufgrund der gedrosselten Einleitung in den Woogseeegraben wird es erforderlich, die geplanten Gräben und das geplante Becken ebenfalls zur Rückhaltung zu nutzen.

Anfallendes Niederschlagswasser der PKW-Zufahrt, der PKW-Stellplätze, der LKW-Umfahrung um die Lagerhalle sowie der LWK-Stellplätze entlang der K3716 ist in den öffentlichen Rechteckkanal in der K3716 einzuleiten und zentral über den Retentionsbodenfilter Woogsee zu reinigen.

Das auf den tiefer liegenden LKW-Andienflächen anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt auf 160 l/s in den Regenwasserkanal Rauentaler Straße eingeleitet und zentral über den Retentionsbodenfilter Federbach gereinigt. Die Überstau- und Überflutungssicherheit werden auf dem Grundstück Edeka durch ein abgedichtetes Retentionsbecken an der K3716 gewährleistet (wasserrechtliche Erlaubnis vom 03.04.2018, AZ 4.2/692.21 4.23.17).

Auf den Flächen des Vorhabenträgers EDEKA wurde keine PFC- Belastung festgestellt (Gutachten vom .....zu ergänzen).

### **9.2 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung kann über die bestehenden und künftigen Straßen erfolgen.

## **10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Allgemeines**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan "Edeka, B/C-Lager" sind aus den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Stockfeld“ entwickelt.

In Abweichung zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entfällt die ursprünglich festgesetzte Verlängerung der Woogseestraße Richtung Gewerbegebiet „Im Baisert“.

### **10.2 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

In Anwendung von § 12 (3a) und § 9 (2) BauGB sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet. Der VEP (das sind die Projektpläne mit Gebäudeflächen, Lageplan, Ansichten und Schnitten) wird dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag beigelegt und über diesen Bezug Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die gemäß § 12 (3a) BauGB zulässigen Änderungen eines Durchführungsvertrags sind nur im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Gemeinderat möglich. Sollten sich Änderungen aber einvernehmlich als sinnvoll erweisen, muss nicht der Bebauungsplan durch ein entsprechend aufwändiges Verfahren geändert werden, sondern es genügt der Austausch des VEP als Anlage zum Durchführungsvertrag.

Wesentliche und übergeordnete Maßgaben werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

### **10.3 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO. Die Umgebung des Plangebietes ist durch großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig. Durch den Bebauungsplan "Edeka, B/C-Lager" sollen die Flächen für die vorgesehene gewerbliche Nutzung des Edeka Zentrallagers gesichert. Der Bereich soll mit den industriebezogenen Festsetzungen vor einer Verdrängung durch Einzelhandelsbetriebe geschützt werden.

Aus den vorgenannten Gründen werden nach § 8 (3) Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Betriebsbezogene Wohnungen werden ausgeschlossen, um Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen zu vermeiden bzw. aufgrund der vorliegenden Immissionsbelastungen.

### **10.4 Maß der Baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ (gemäß § 19 BauNVO) und der maximal zulässigen Höhen geregelt. Diese Festsetzungen werden aus dem bisher verbindlichen Bebauungsplan „Stockfeld“ auf das Vorhaben angepasst übernommen.

Die GRZ beträgt im gesamten Planungsgebiet 0,8 und richtet sich nach der Obergrenze für Gewerbegebiete in § 17 BauNVO. Diese kann bis zu einem Wert von 0,82 überschritten werden, jedoch nur durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO, wie z.B. Zufahrten und Stellplätze. Die grünordnerischen Festsetzungen und die geforderte Dachbegrünung gleichen diese geringfügige Überschreitung aus. Somit werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 28 m bzw. 16 m (Seite zur K 3716) nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, u.a. aufgrund der Lage an der Autobahn und damit Einsehbarkeit sind hinsichtlich des Stadtbilds Gestaltungsanforderungen an das Gewerbegebiet zu stellen. Bezugshöhe wird die künftige vorgesehene Fertigfußbodenhöhe des Vorhaben Zentrallager Edeka mit NN + 117,9 m. Die Höhenlage entspricht dann

auch in etwa dem künftigen Auffüllniveau im Bereich. Notwendige Techn. Aufbauten können die festgesetzte Maximalhöhe ausnahmsweise bis zu 3,5 m überschreiten. Dabei ist ein Abstand von 2 m von der Dachkante (Traufe) einzuhalten, damit diese Aufbauten nach außen nicht zu prägend in Erscheinung treten. Überschreitungen der Wandhöhen sind ggf. auch durch Aufbauten gem. anderen Vorschriften (z.B. auch Brandwände, Geländern von Fluchttreppenhäusern, Kamine) notwendig. Auf der Seite zur K 3716 kann die max. Wandhöhe durch max. 5 Treppenhäuser bis zu 5,0 m überschritten werden. Dies ist notwendig, da sowohl die Büros als auch Ebenen innerhalb der 28 m hohen Lagerhalle über diese erschlossen werden.

Mit den festgesetzten max. Wandhöhen ist theoretisch eine Überschreitung der zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO, z.B. bezügl. der Baumassenzahl möglich. Diese Erhöhung der bisher zulässigen Baumasse (BMZ 9.0) und auch gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen in den benachbarten Baugebieten; ist jedoch bedingt durch die vorhabenbezogene und angestrebte Nutzung notwendig. Die Obergrenzen können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern (hier: Umsetzung der vorhabenbezogenen Planung), die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen und die UVVP (siehe Ziff. 6.1 und 6.2) zum Vorhaben belegen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die grünordnerischen Festsetzungen, die geforderte Dachbegrünung und mögliche CO<sub>2</sub> verbessernde Maßnahmen (Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung) wirken zudem ausgleichend.

#### **10.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im gesamten Gebiet ist eine abweichende Bauweise in Form einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Durch diese Regelung ist auch die Realisierung von großflächigen Produktions- bzw. Lagergebäuden möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Durch die Festsetzung der vorhabenbezogenen Baugrenzen ist die Ausnutzung der Regel-GRZ (0,8) u.U. auf ein geringeres Maß beschränkt. Zur Umsetzung des Vorhabens ist auch die Erstellung eines Pfortnerhauses (i.d. Planung ca. 105 m<sup>2</sup>) notwendig. Im Hinblick auf die künftige Erweiterung bzw. den Endausbau des B/C-Lagers ist eine gewisse Flexibilisierung bezügl. der Größe und des Standorts notwendig. Deshalb wird kein Baufenster festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist diese bauliche Anlage (Pfortnerhaus) bis zu einer max. Fläche von 150 m<sup>2</sup> und einer max. Wandhöhe von 4,5 m zulässig.

#### **10.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Nebenanlagen für Müll, Fahrräder einschl. deren Überdachung (auch Fußwegeüberdachungen) sollen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein. Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes sollen Garagen und sonst. Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Auf Festsetzungen zu Stellplätzen wird verzichtet; diese sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern keine Einschränkungen über sonst. Festsetzungen erfolgen. Dies kann z.B. in Bereichen mit artenschutzrechtlichen oder leitungsrechtlichen Festsetzungen der Fall sein.

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO können Nebenanlagen nach § 14 BauGB (z.B. zur Versorgung) oder bauliche Anlagen nach § 6 LBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden

### 10.7 Verkehrsflächen, Beschränkung von Ein- und Ausfahrten

Festgesetzt wird die geplante Zu- und Ausfahrt im Bereich der Woogseestraße wie bisher. Entlang der K 3716 werden im Vorhabenbereich ansonsten Grundstückszufahrten ausgeschlossen.

### 10.8 Grünordnerische und wasserrechtl. Maßnahmen

Pflanzbindungen und Pflanzgebote werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen werden so gewählt, dass sie die Umweltauswirkungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht verschlechtern.

Mit den Baugesuchen sind detaillierte Begrünungspläne vorzulegen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Maß der Versiegelung eingeschränkt. Baulich nicht genutzte Grundstücksflächen dürfen nicht versiegelt werden.

Zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen und des Boden- bzw. Wasserschutzes sind LKW- Fahrlflächen und Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen.

Ergänzend zu den Maßnahmen, die innerhalb der privaten Grünflächen durchgeführt werden sollen und zum Erhalt einzelner vorhandenen Bestände mit artenschutzrechtlicher Bedeutung, werden im Bebauungsplan auch Pflanzbindungen und Pflanzgebote für Verkehrs- und Gewerbeflächen festgesetzt. Einzelplanzgebote für Bäume werden im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume führen zu einer Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung eines städtebaulich angemessenen Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes. Aus erschließungstechnischen Gründen kann von festgesetzten Baumstandorten bis zu 5,0 m abgewichen werden.

### 10.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die ursprünglich über das nördliche Plangebiet vorhandene 20-kV-Freileitung der NetzeBW wurde im Dezember 2017 entfernt und erdverlegt. Für die vorh. Wasserleitung im nordöstl. Planbereich (zw. Autobahn und Raentaler Straße) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke festgesetzt. Hier sind im Allgemeinen die techn. erforderlichen Schutzabstände einzuhalten (freihalten von Bebauung und Bepflanzung). Abweichungen sind nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Leitungsträger möglich.

### 10.10 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot entlang der BAB A 5/ K 3716, K 3714) und Ein-/ Ausfahrtverbote

Entlang der K 3714 und K 3716 besteht in einem Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand ein sog. „Anbauverbot“, d.h. mit Ausnahme von Stellplätzen und deren Blendschutz, da diese blendfrei auszuführen sind (z.B. Gabionen, L-Steine) sowie Zäunen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Im Bereich der BAB A 5 gilt generell ein Anbauverbot in einem Abstand von 40 m vom Fahrbahnrand (FStrG § 9). Hier dürfen, mit Ausnahme der nachfolgenden Regelung, keine baulichen Anlagen auch keine Stellplätze errichtet werden. Ein neuer landwirtschaftlicher Weg zur Erschließung des vorh. Restflächen ist im Abstandsbereich zulässig. Bis zur Herstellung des geplanten Halbanschlusses (südl. des Vorhabenbereichs) von der Autobahn zur Lochfeldstraße werden temporär weitere Flächen benötigt. Deshalb ist bis zur Fertigstellung der Ausfädelungsspuren ein zusätzlicher Streifen von 15 m generell von baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, z.B. Fluchttreppen, Zäunen, Stellplätze und Erschließungsanlagen ist nur nach vorheriger Abstimmung und Zustimmung durch das Regierungs-

präsidium möglich. Ggf. sind beim Ausbau des Halbanschlusses notwendige Flächen wieder von baulichen Anlagen zu räumen. Dies müsste auf Kosten der jeweiligen Grundstückseigentümer erfolgen.

Um die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, werden außer der festgesetzten Zufahrt im Bereich der Verlängerung Woogseestraße weitere unmittelbare Grundstückszufahrten entlang der K 3716 ausgeschlossen (Festsetzung eines Ein-/ Ausfahrtsverbots).

## **11 Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Gestaltung der baulichen Anlagen und unbebauter Grundstücksbereichen**

Mit den Vorschriften zu Dachbegrünungen und zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche, wird erfolgt ein Beitrag zu einer möglichst ökologischen Gestaltung des Gewerbegebiets. Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern sind möglich und im Sinne einer klimaverbessernden, CO<sub>2</sub> neutralen Energienutzung gewünscht. Gewerblich genutzte Flächen sind in der Regel in hohem Maße überbaut. Betriebsbedingt werden oft große Hofflächen für LKWs angelegt, die aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes versiegelt werden müssen. Gleichzeitig zeichnen sich gewerbliche Gebäude oft durch funktionale Konstruktionen mit Flachdächern und flach geneigte Dächer aus, die sich für Dachbegrünung und/ oder für die Anbringung von Solaranlagen eignen. Vor diesem Hintergrund wird sowohl zur Sicherung eines angemessenen Erscheinungsbildes, als auch aus ökologischen Gründen eine Begrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer vorgeschrieben. Aus produktionstechnische Gründen kann davon abgewichen werden. Bei Gebäudehöhen über 21 m kann aus technischen Gründen die Begrünung mit einem Abstand von bis zu 6,0 m zum äußeren Rand der Bedachung hergestellt werden. Dies resultiert daraus, dass bei höheren Gebäude auf dem Dach mit größeren Turbulenzen am Dachrand zu rechnen ist. Bei einer Aufbringung der Begrünung bis zum Dachrand bestände dann die Gefahr von Verwehungen des Substrats in benachbarte Bereiche, u.U. auch auf die BAB A5.

Die Nutzung von Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.

Zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schwermetalleinträgen wurde die Verwendung von unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) für die Dachdeckung ausgeschlossen.

Um trotz der intensiven Nutzung die Entstehung von unversiegelten, begrünten Flächen zu fördern, sind für die Befestigung von PKW-Stellplätzen und Fußwegen wasserdurchlässige Ausführungen mit Begrünung vorgeschrieben.

Durch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen als Grünflächen und zur Pflanzung von Baumreihen entlang der öffentlichen Straßen sollen ein angemessenes Erscheinungsbild im Straßenraum und die Durchgrünung des Gewerbegebietes gesichert werden.

Werbeanlagen sind zulässig, soweit diese in den Vorhabenplänen (Werbeanlagenkonzept) dargestellt und im Durchführungsvertrag geregelt sind.

### **11.2 Einfriedungen**

Geschlossenen Einfriedungen dürfen max. 1,00 m hoch sein. An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich der Kreisstraße K 3716) sind geschlossene Einfriedungen z.B. in Form von Mauern, Gabionen und Palisaden unzulässig. Hier soll zum öffentlichen Bereich eine wandartige, geschlossene Erscheinung vermieden werden (zum Blendschutz der Stellplätze benötigten bauliche Anlagen zählen nicht zu den o.g. Einfriedungen). Das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes wird nicht nur durch die Gestaltung und Bepflanzung entlang der Straßen sondern auch durch die Art der Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich der Kreisstraße K 3716) entscheidend geprägt. Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung sollen an diesen Stellen nur Hecken



oder blickdurchlässige Einfriedungen zugelassen werden. Deshalb wurden geschlossene Einfriedungen z.B. in Form von Mauern, Gabionen oder Palisaden ausgeschlossen.

## 12 Städtebaulichen Kennzahlen

Geltungsbereich	ca. 10,6 ha	100%
davon:		
Gewerbegebietsfläche	ca. 10,5 ha	99%