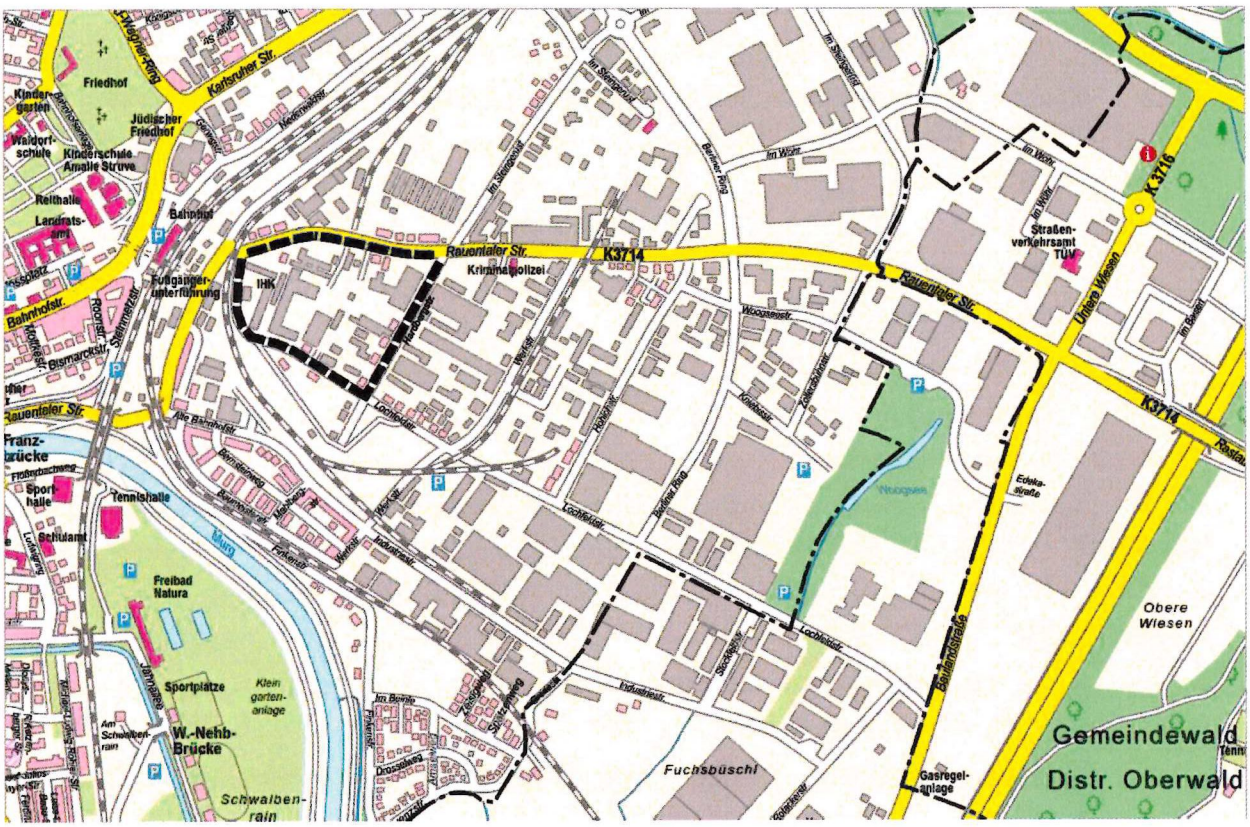
...1...FERTIGUNG

BAROCK
STADT
RASTATT

Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hardbergstraße West" in Rastatt

im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 VERFAHRENSVERMERKE 4
2 SATZUNG / AUSFERTIGUNG 6
3 RECHTSGRUNDLAGEN 8
4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 9
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) 9
4.1.1 Mischgebiete – MI (§ 6, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO) 9
4.1.2 Gewerbegebiete – GE (§ 8, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO) 9
4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 12
4.2.1 Dächer 12
4.2.2 Boden 12
4.2.3 Wasserdurchlässigkeit 12
4.2.4 Blei, Zink, Kupfer oder Aluminium 13
4.2.5 Schutz vor Vogelschlag 13
4.2.6 Regeneinläufe 13
4.2.7 Außenbeleuchtung 13
4.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) 13
4.3.1 Bäume 13
5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 14
5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) 14
5.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) 14
5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 14
5.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 15
5.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Regenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) 15
6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 15
6.1 Altlasten 15
7 HINWEISE 16
7.1 Denkmalschutz 16
7.2 Artenschutz 16
7.3 Solarnutzung 16
7.4 Beleuchtung 17
7.5 Baumschutz 17
7.6 Sichtfelder an Grundstückszufahrten 17
7.7 Geotechnik 17
7.8 Bodenschutz 17
7.9 Abfallentsorgung 18

7.10 Wasser 19
8 BEGRÜNDUNG 23
8.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 23
8.2 Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich 24
8.3 Planungsrechtliche Situation 25
8.3.1 Regionalplan 25
8.3.2 Flächennutzungsplan 27
8.3.3 Bestehende / Überlagerte Bebauungspläne und Satzungen 28
8.3.4 Planungsverfahren 29
8.4 Planungsinhalte – Planungsrechtliche Festsetzungen 30
8.4.1 Art der baulichen Nutzung 30
8.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 34
8.4.3 Anpflanzmaßnahmen 35
8.5 Planungsinhalte – Örtliche Bauvorschriften 35
8.5.1 Allgemein 35
8.5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 35
8.5.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke 35
8.5.4 Einfriedungen 36
8.6 Belange des Umwelt- und Artenschutzes / Umweltbeitrag 36
8.6.1 Allgemeines 36
8.7 Belange des Klimaschutzes 36
8.8 Belange des Immissionsschutzes 36
8.9 Erschließung 37
8.10 Technische Ver- und Entsorgung 37
8.11 Bodenordnung 38
8.12 Kosten 38
8.13 Städtebauliche Kennziffern 38

Anhang zu den Bebauungsvorschriften

Anhang I: Pflanzenliste

Anhang zur Begründung

Anhang II: Nachfrage nach gewerblicher Nutzung
Anhang III: Bestandsaufnahme Gewerbenutzung und Wohnnutzung

1 VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Hardbergstraße West“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 18.10.2021 Bekanntmachung am 30.10.2021.
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie des Ortes und der Zeit der Bürgerinformationsveranstaltung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit am 22.11.2024.
- Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 04.12.2024.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2024 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 11.12.2024.
- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 31.03.2025.
- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Internetadresse, unter der die ausgelegten Unterlagen eingesehen werden können am 05.04.2025
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet und zusätzliche Auslegung beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 07.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2025 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 09.05.2025.
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen sowie Beschluss zur erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 29.09.2025.
- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses und des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Internetadresse, unter der die ausgelegten Unterlagen eingesehen werden können am 4.10.2025.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Internet und zusätzliche Auslegung beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 6.10.2025 bis einschließlich 7.11.2025
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 2.10.2025 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 7.10.2025.
- Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 15.12.2025.

- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft des einfachen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften am 17. 12. 2025

2 SATZUNG / AUSFERTIGUNG

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 15.12.2025 auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und auf Grundlage der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in den jeweils rechtskräftigen Fassungen – den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hardbergstraße West" als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hardbergstraße West“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 31.10.2025.

Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan „Hardbergstraße West“ werden ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“, rechtskräftig seit 10.06.2017 sowie die „Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten“ der Stadt Rastatt, rechtskräftig seit 23.03.2005 überlagert. Die Rechtsverbindlichkeit dieser Satzungen wird durch den Bebauungsplan „Hardbergstraße West“ nicht berührt. Diese Satzungen sind zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hardbergstraße West“ zu beachten.

§ 2
Bestandteile

1. Der einfache Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hardbergstraße West“ besteht aus:
   a) dem zeichnerischen Teil, M 1:1.000 — vom 31.10.2025
   b) dem textlichen Teil mit Anhang I (Abschnitt 1 bis 7) — vom 31.10.2025
2. Beigefügt sind:
   a) die Begründung mit Anhang II und III (Abschnitt 8) — vom 31.10.2025
   b) der Umweltbeitrag einschließlich artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung (WALD + CORBE) — vom 03.08.23 bzw. 31.01.25
   c) Lärmgutachten (ModusConsult) — vom Juni 2025

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den in § 213 BauGB genannten Punkten zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. Ebenfalls ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser

Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hardbergstraße West“ tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Rastatt, den 16. 12. 2025

STADT 26 RASTATT

Monika Müller
Oberbürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rastatt übereinstimmen.

Stadt Rastatt, den 16. 12. 2025

STADT 26 RASTATT

Monika Müller
Oberbürgermeisterin

Rechtskraft mit ortsüblicher Bekanntmachung am 17. 12. 2025

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90 – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO BW – vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen:

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im einfachen Bebauungsplan „Hardbergstraße West“ werden nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Im Sinne des § 29 BauGB richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

4.1.1 Mischgebiete – MI (§ 6, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Für das MI gemäß § 6 BauNVO wird Folgendes festgesetzt:

(1) <u>Allgemein zulässig sind (§ 6 BauNVO):</u>

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), einschließlich ihrer untergeordneten und ihnen dienenden Lagergebäude und Lagerplätze (siehe 4.1.1 (2))
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO: in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.

(2) <u>Unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 3 – 8 BauNVO + § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO):</u>

- selbständige Logistik- und Speditionsbetriebe (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(3) Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben richtet sich nach den Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplans „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“ (rechtskräftig seit 10.06.2017).

4.1.2 Gewerbegebiete – GE (§ 8, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Für das GE gemäß § 8 BauNVO wird Folgendes festgesetzt:

(1) <u>Allgemein zulässig sind (§ 8 BauNVO):</u>

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder

Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) einschließlich ihrer untergeordneten und ihnen dienenden Lagergebäude und Lagerplätze (siehe 4.1.2 (3))

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(2) Ausnahmsweise zulässig (§ 8 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

(3) Unzulässig sind (§ 8 BauNVO):

- selbständige Logistik- und Speditionsbetriebe (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

(4) Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben richtet sich nach den Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplans „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“ (rechtskräftig seit 10.06.2017).

(5) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m² tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m² nachts
GE	60	45
MI	55	40

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} bzw. die Summe mehrerer Immissionskontingente für das Betriebsgrundstück 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 Betriebes entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der geänderten Fassung vom 09.06.2017 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK}: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdampfung D_L im Vollraum für jede Teilflache und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflachen am Immissionsort.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 4569 (Dezember 2006), Abschnitt 4.5 und 5. Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingentes LIK sind die folgenden Immissionsorte in Bezug auf ihre Geokoordinaten im UTM-System mit Zonenkennung außerhalb der Flächen, für die das LEK festgesetzt wird, in Verbindung mit dem nach DIN 45691 zu ermittelnden Teilpegel tags und nachts maßgeblich:

Immis-sionsort	Adresse	Schutzwür-digkeit	Rechtswert (x)	Hochwert (y)
IO-4	Rauentaler Straße 27	MI	32442929,11	5412264,26
IO-5	Rauentaler Straße 7	MI	32442630,32	5412282,53
IO-7	Bahnhofstraße 50b	MI	32442384,21	5412204,92
IO-8	Lochfeldstraße 2/A	MI	32442729,22	5412029,41
IO-9	Alte Bahnhofstraße 10	WA	32442558,10	5411909,29
IO-10	Mahlbergstraße 1	WA	32442720,04	5411808,73
IO-14	Lochfeldstraße 13b	MI	32442856,18	5411976,56
IO-15	Werkstraße 11/1	GE	32443093,67	5412045,58

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes 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(A) unterschreitet.

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

(6) Regelung zu Bestandsnutzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Für die nachstehend aufgeführten Flurstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird die dort bestehende Wohnnutzung als erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauGB festgesetzt:

- Flurstück-Nr. 1269/1 (Lochfeldstraße 1)
- Flurstück-Nr. 1270 (Lochfeldstraße 3)
- Flurstück-Nr. 1244/10 (Hardbergstraße 10)
- Flurstück-Nr. 1244/11 (Hardbergstraße 8)
- Flurstück-Nr. 1244/13 (Hardbergstraße 6)
- Flurstück-Nr. 1239/4 (Rauentaler Straße 28)
- Flurstück-Nr. 1258 (Rauentaler Straße 24)

- Flurstück-Nr. 1263/9 (Rauentaler Straße 22)
- Flurstück-Nr. 1263/10 (Rauentaler Straße 22/2 bis 22/6)

Erneuerungen der zu Wohnzwecken genutzten baulichen Anlagen sind allgemein zulässig. Änderungen und/oder Erweiterungen der bestehenden oder im Falle des Unterganges des Gebäudes weiterhin zulässigen Wohnnutzung sind nicht zulässig.

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

4.2.1 Dächer

Flache und flach geneigte Dächer bis 15° sind dauerhaft zu begrünen oder als begrünte Retentionsdächer auszugestalten.

Extensivbegrünungen sind mit Sedum-Arten und sonstiger angepasster Stauden- und Grasvegetation ohne künstliche Bewässerung durchzuführen. Die Vegetationsdecke ist geschlossen auszubilden sowie dauerhaft fachgerecht zu erhalten und zu pflegen (entsprechend Richtlinien zur Dachbegrünung der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)).

Hinweis:

Die Richtlinie kann bei der Stadt Rastatt im Sekretariat der Stadt- und Grünplanung Herrenstraße 15 im 3. Stock eingesehen werden.

Die durchwurzelbare Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Abweichend ist bei Hallenkonstruktionen bzw. Gewerbebauten mit einer Spannweite von mindestens 15 m eine Reduzierung der Dicke der Vegetationstragschicht auf 10 cm zulässig, wenn der Nachweis einer geringeren statischen Belastbarkeit erbracht wird.

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (RAL gütegesichert, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz-Altlastenverordnung sowie der Ersatzbaustoffverordnung in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Die Dachflächen im Bereich technisch notwendiger Dachaufbauten und Oberlichter sind von der Begrünungspflicht ausgenommen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 70 % nicht unterschreitet.

Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind mit der Dachbegrünung so zu kombinieren, dass die Funktionalität der Dachbegrünung nicht eingeschränkt wird.

4.2.2 Boden

Gewerblich genutzte Flächen, auf denen Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für Lkw sind mit einer nicht wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern.

4.2.3 Wasserdurchlässigkeit

Wo es Grundwasser- und Bodenschutz zulassen, sind oberirdische Wege und Stellplatzflächen mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Pflaster mit Splittfuge bei einem Fugenanteil von mind. 20 % in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

4.2.4 Blei, Zink, Kupfer oder Aluminium

Der Einsatz von Blei, Zink, Kupfer oder Aluminium als Dacheindeckung/-installation oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Grundwassers ist dauerhaft auszuschließen.

4.2.5 Schutz vor Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag sind großflächige Fenster und Glasfronten zu vermeiden, ebenso Glaskonstruktionen über Eck, spiegelnde Fassaden neben Gehölzen und Grünflächen sowie freistehende Glasscheiben von Unterständen für z. B. Fahrräder. Alternativ können Milchglas, bedrucktes Glas oder Scheiben mit geringem Reflexionsgrad (max. 15 %) verwendet werden. Transparente Scheiben können für Vögel sichtbar gemacht werden durch außenseitige und flächige Markierungen mit einem Bedeckungsgrad mindestens gemäß der „Handflächenregel“ (Abstand der aufgeklebten Strukturen maximal eine Handbreite). Auf die Empfehlungen des Leitfadens "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelschutzwarte Sempach (www.vogelglas.info) wird verwiesen.

4.2.6 Regeneinläufe

Gullyroste für Straßenabläufe sind mit Ausstiegshilfen für Kleintiere auszustatten.

4.2.7 Außenbeleuchtung

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der privaten Straßen- und Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K, deren Gehäuse insektendicht abschließt. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40°C betragen.

Lichtemissionen, die in den oberen Halbraum und in die Horizontale emittiert werden, sind nicht zulässig. Es sind Lichtanlagen mit abgeschirmten Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sind so zu gestalten, dass die Abstrahlungsgeometrie in steilem Winkel von oben nach unten (präzise Ausrichtung des Lichtkegels) erfolgt und sie eine geringe Leuchtdichte aufweisen.

Fassaden-/ Objektbeleuchtungen sind in einem von oben nach unten gerichtetem Winkel zu installieren. Strahler müssen gezielt die Fassade bzw. das Objekt beleuchten und dürfen nicht über die Gebäude-/Objektgrenze hinweg strahlen.

Großflächige Fassadenbeleuchtungen und selbstleuchtende Fassaden sind unzulässig.

4.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.3.1 Bäume

Im MI sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (1. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, StU 20/25 cm, 3 x v.) oder zwei hochstämmige Laubbäume (2. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, StU 20/25 cm, 3 x v.) gemäß der Pflanzliste in Anhang I zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume werden angerechnet.

Im GE sind pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm, StU 20/25 cm, 3 x v.) oder mindestens zwei standortgerechte, hochstämmige

Laubbäume 2. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm, StU 20/25 cm, 3 x v.) gemäß der Pflanzliste in Anhang I zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume werden angerechnet.

Im MI und GE ist zusätzlich je angefangene vier oberirdischer Stellplätze mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (1. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, StU 20/25 cm, 3 x v.) oder zwei hochstämmige Laubbäume (2. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, StU 20/25 cm, 3 x v.) gemäß der Pflanzliste in Anhang I in direkter Zuordnung zu den Parkplätzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Baumstandorte sind so zu gestalten, dass dem Baum die erforderlichen Wachstumszonen im Wurzel- und Kronenraum entsprechend den Empfehlungen zur Standortausbildung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) gewährleistet werden. Abweichend zu den Vorgaben der FLL zur Substratvorgabe sind entsprechend den allgemeinen Vorgaben der Stadt Rastatt je Baum 16 m³ durchwurzelbarer Raum Baumsubstrat zur Verfügung zu stellen.

Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Dabei ist der arttypische Habitus zu erhalten und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste in Anhang I zu ersetzen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen bei flachen und flach geneigten Dächern von 0° bis 25° allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe von der äußeren Dachkante bzw. von der Attika zurücktreten.

Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen, Dachpappe und Leuchtfarben sowie reflektierende und glänzende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dächer und Fassaden) nicht zulässig.

5.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es gilt die „Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten“ der Stadt Rastatt rechtskräftig seit 23.03.2005.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten Flächen der tatsächliche Grundstückfläche, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen. Es können Gestaltungsformen wie Rasen, Wiese, Staudenpflanzungen oder Strauchpflanzungen gewählt und kombiniert werden.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies zur Gestaltung der unbebauten Flächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig. Auch flächenhafte Abdeckungen mit Mulch o. ä. Materialien ohne ausreichende Bepflanzung sind nicht zulässig.

Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einer dichten Bepflanzung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

5.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind geschlossene Einfriedungen (z. B. in Form von Mauern, Gabionen und Palisaden sowie Sichtschutz-Mattenzäune) nicht zulässig.

5.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Regenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers sind auf den Baugrundstücken Retentionsanlagen wie Retentionsdächer, Retentionsmulden bzw. Retentionszisternen herzustellen. Das Regenwasser ist an geeigneter Stelle zu versickern, falls dies nicht möglich ist, können die Retentionsanlagen über eine Drosselung an die öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden.

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers kann breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht von 30 cm erfolgen, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch eine gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen wird und die Flächen nicht durch Altlasten vorbelastet sind. Wenn die Herstellung einer bewachsenen Bodenschicht nicht möglich ist, ist vor der Versickerung/ Einleitung ins Grundwasser eine vergleichbare Vorreinigung vorzusehen.

Die wasserrechtlichen Berechnungen sind auf Baugenehmigungsebene zu erbringen und zu prüfen.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Altlasten

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Schadstoffbelastungen des Untergrundes grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Flächen, die baulich genutzt werden und im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) als B-Fälle (Belassen) erfasst sind, sind im zeichnerischen Teil durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.

Objektnr.	**Bezeichnung/ Ursache**	**Handlungsbedarf**	**Kriterium**
01906	AS Präzisionswerkzeuge	B nach Kontrolle	Neubewertung bei Änderung der Exposition
01987-001	AS Automatenfabrik	B nach Sanierung	Neubewertung bei Änderung der Exposition
01990	AS Eisen- und Metallgießerei	B	Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition
02002	AS Metallgießerei	B	Entsorgungsrelevanz
02970	AS Betonsteinwerk	B	Entsorgungsrelevanz

Abkürzungen:

AS Altstandort
B Belassen

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen/Materialien oder Verunreinigungen des Untergrundes sind die zuständigen Behörden (Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Rastatt) unverzüglich zu benachrichtigen und die Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen einzustellen. Gegebenenfalls werden Auflagen hinsichtlich der

weiteren Erkundung, Sanierung und Überwachung notwendig. Die notwendigen Maßnahmen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

7 HINWEISE

7.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7.2 Artenschutz

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel) zu vermeiden, dürfen gemäß BNatSchG Bäume und sonstige Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres gerodet oder beschnitten werden. Bei baulichen Veränderungen innerhalb des Plangebietes ist dem Eidechsen-, dem Fledermaus- sowie dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Auf die Ausführungen der dem Bebauungsplan beigefügten artenschutzrechtlichen Einschätzung wird verwiesen. Stehen solche Verfahren an, ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Bei (geplanten) baulichen Veränderungen an Gebäuden muss zunächst das Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen einer Untersuchung Einzelfall bezogen überprüft werden, um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Bei Nachweis sind ggf. Bauzeitenbeschränkungen zu beachten bzw. sind für verlorengehende Quartiere geeignete Ersatzquartiere in räumlicher Nähe zu schaffen.

Ebenfalls muss bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden das Vorkommen von europäischen Vogelarten beachtet (ggf. Bauzeitenbeschränkung) und wegfallende Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten ersetzt werden (Anbringung von Nisthilfen).

Bei Bebauung des Flurstückes Nr. 1244/8 ist im Vorfeld eine Überprüfung auf Vorkommen von Zaun- und Mauereidechse erforderlich. Bei Nachweis eines Vorkommens sind ggf. geeignete Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen umzusetzen (wie Bauzeitenbeschränkung, Vergrämungsmaßnahmen, Stellen von Reptilienschutzzäunen, Anlage von Ersatzhabitaten mit räumlichem Bezug bzw. auf dem Grundstück).

7.3 Solarnutzung

Entsprechend dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW vom 31. Juli 2013) sind – auch bei einer Kombination mit Dachbegrünung – Solaranlagen vorgeschrieben.

7.4 Beleuchtung

Bei Gebäuden/ Räumen mit größeren Fensterflächen, verglasten Treppenhäusern o. ä. sind nach Einbruch der Dunkelheit nach außen dringende Lichtemissionen zu minimieren (durch Lichtsteuerung, welche anwesende Personen registriert bzw. Jalousien, Fensterbehänge o. ä.).

Für die Beleuchtung während des Betriebes ist durch den Einsatz geeigneter Leuchten und Steuerungsmöglichkeiten (z. B. Bewegungsmelder o. ä.) anzustreben, nur diejenigen Flächen zu beleuchten, auf denen tatsächlich gearbeitet wird.

7.5 Baumschutz

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rastatt sind zu beachten. Die Satzung ist auf der Homepage der Stadt Rastatt einsehbar.

Bei Bauarbeiten im Umfeld von Bestandsbäumen sind während der gesamten Bauzeit Vorkehrungen zum Schutz der Bäume zu treffen.

Der Wurzelraum (natürlicher Kronenbereich zuzgl. 1,50 m) darf nicht befahren werden und ist durch ortsfeste Zäune zu schützen.

Bei zwingend notwendigen Arbeiten im Kronenbereich ist eine Genehmigung gem. Baumschutzsatzung einzuholen. Während der Arbeiten ist durch großflächige Platten mit Unterpolsterung die Verdichtung des Untergrundes zu verhindern und durch Stammschutz sind Beschädigungen des Baumes zu vermeiden.

7.6 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Die privaten Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,8 m sind zu vermeiden.

7.7 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7.8 Bodenschutz

<u>Allgemeine Bestimmungen</u>

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu

beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

7.9 Abfallentsorgung

Während der Bauphase

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung gemäß § 9 KrWG ist sicherzustellen:

- dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z. B. für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist gemäß § 9 KrWG nicht zulässig.

Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

Allgemeine Bestimmungen

Falls im Bereich der genannten Straßen für die Bereitstellung der Abfallbehälter am Leerungstag der Gehweg nicht genügend Platz bietet, um die Abfallcontainer behinderungs- und gefährdungsfrei bereitstellen zu können, sind Standplätze auf den privaten Grundstücken in Verlängerung des Gehwegrandes mit festem Untergrund und verkehrssicheren Zugang, auf dem die Container leicht zu bewegen sind, einzurichten.

7.10 Wasser

Abwasser

Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Einschlägig sind u. a. die Normen DIN 1986-100, DIN EN 752, DIN EN 1610, DIN EN 12056-4 sowie DWA-M 149-6 in den jeweils gültigen Fassungen.

Es gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Rastatt. Die Satzung ist auf der Homepage der Stadt Rastatt einsehbar.

Bei der Entwässerungsplanung ist die gesamte Menge des Abwassers (Schmutz- und Regenwasser) vor der Einleitung in das Kanalnetz näherungsweise zu bestimmen (Abschätzung über EW-Werte und über die zugehörigen Flächen) und mit dem Kanalnetzbetreiber (Stadtentwässerung Rastatt) sowie der Kläranlage Rastatt (Abwasserzweckverband Murg) abzustimmen, um einer Überlastung des Gesamtentwässerungsnetzes vorzubeugen.

Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Mischwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

Regenwasser

Niederschlagswasser ist entstehungsnah so lange wie möglich in der Landschaft zurückzuhalten, zu nutzen, zu versickern und/oder zu verdunsten (dezentrale Bewirtschaftung).

Regenwasser ist zu versickern, falls dies schadlos und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglich ist. Das Regelwerk DWA-A 138, sowie die einschlägigen Richtlinien und Arbeitshilfen des Landes Baden-Württemberg zur Versickerung von Niederschlagswasser sind zu berücksichtigen. Ist eine Versickerung technisch nicht umzusetzen, ist eine Regenrückhaltung bzw. Regenwassernutzung vorzusehen. Die Einleitung des Regenwassers in die Mischwasserkanalisation hat gedrosselt zu erfolgen. Auskunft erteilt der Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Rastatt.

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 nicht zulässig.

Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung verboten. Ein Bodengutachten kann erforderlich werden.

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 in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung. Daher ist die Versickerung von Niederschlagswasser frühzeitig mit dem Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, abzustimmen.

Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W555.

Starkregen

Ein gutachterlicher Nachweis über den ausreichenden Schutz der Anlagen vor Starkregenereignissen wird im Rahmen des Bauantrages empfohlen. Zum Nachweis der Überflutungssicherheit ist die DIN 1986-100 in der gültigen Fassung anzuwenden.

Für Rastatt wurden Starkregengefahrenkarten erstellt. Diese sind digital über die städtische Homepage abrufbar: www.rastatt.de/starkregen.

Nach dem§ 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Allgemeine Sorgfaltspflichten) ist jede Person zur Eigenvorsorge gegen Hochwassergefahren – auch Starkregen verpflichtet.

In Bereichen und an Objekten mit einem Starkregenrisiko sollten bauliche Anlagen hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Hierzu wird z. B. die weiterführenden Informationen unter https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de, die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit in der jeweils geltenden Fassung und das DWA Merkblatt 553 (Hochwasserangepasstes Planen und Bauen, Nov. 2016) empfohlen.

Bei Auffüllungen und Aufgrabungen sowie bei Anlage von Stützmauern, Böschungen und dergleichen, muss auf die Nachbargrundstücke Rücksicht genommen werden (WHG).

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 (5), hier 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W331 und W400 des DVGW festzulegen. Darüber hinaus gehende Löschwasserbedarfe müssen über die Einrichtung bzw. den Bau firmeneigener Vorhalteeinrichtungen bzw. Reservoirs gewährleistet sein, was auf Baugenehmigungsebene nachzuweisen und zu prüfen ist.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV-Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 (1-4)) zu berücksichtigen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen (LBOAVO § 2 (1-5)).

Anhang I: Pflanzliste

Für Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Arten aus folgender Liste zu verwenden (siehe Festsetzungen Ziffer 4.3):
Pflanzqualität, Hochstamm, 3 x v, StU 20 – 25 cm
Bei der Verwendung von Sorten der einzelnen Arten, ist zu beachten, dass die Vorgaben hinsichtlich der Endhöhe Baum 1. Ordnung / 2. Ordnung erfüllt werden.

Bäume 1.Ordnung (Endhöhe mind. 25 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Amerikanische Roteiche
Quercis cerris	Zerreiche
Robina pseudoaccacia ‚Nyirsegi‘	Robinie
Tilia tomentosa ‘Brabant’	Silberlinde
Tilia x europaea `Pallida‘	Kaiserlinde

Bäume 2. Ordnung (ca Endhöhe 10 - 25 m)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides i.S., zB:‘Allershausen’	Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Fraxinus pennsylvanica Summit	Rotesche
Fraxinus pennsylvanica	Rotesche
Gleditsia triacanthos ‚Inermis‘	Gleditsia
Gleditsia triacanthos	Gleditsia
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Sophora japonica in Sorten	Schnurbaum
Tilia cordata ‘Rancho’	Winterlinde

Sträucher

(Mindestpflanzqualität Sträucher, 3 x v. H 80 - 100 cm)

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Weitere empfehlenswerte kulturraumtypische Gartensträucher

(Auswahl im Hinblick auf Eignung als Bienen- und Vogelnährgehölz mit ungefüllten Blüten und/oder Früchten)

Buddleja alternifolia oder davidii	Schmetterlingsflieder
Deutzia magnifica	Deutzie
Eleagnus ebbingei	Ölweide
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Hibiscus syriacus	Hibiskus
Hydrangea paniculata	Rispenhortensie
Ilex aquifolium	Stechpalme
Malus z.B. Sorte Evereste	Zierapfel
Mahonia aquifolium	Mahonie
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch, Falscher Jasmin
Physocarpus opulifolius (Diabolo)	Blasenspiere
Rosa in Arten, ungefüllte Blüten usw.	Strauchrosen,Bodendeckerrosen
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum x bodnantense ’Dawn‘	Duftschneeball
Weigelia floribunda	Weigelie

Fassadenbegrünung mit Rankhilfe

Akebia quinata	Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Actinidia	Strahlengriffel, Kiwi
(Campsis radicans	Trompetenblume)
Clematis montana	Waldrebe
Lonicera henryi o. andere Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen

Fassadenbegrünung ohne Rankhilfe, selbsthaftend

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein
Campsis radicans	Trompetenblume

8 BEGRÜNDUNG

8.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rastatt hat sich über Jahre hinweg mit der Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen in zentraler Lage der Stadt im direkten Umfeld des Rastatter Bahnhofes befasst und für diese Bereiche Ideen und Zukunftsvisionen formuliert. Im Zuge dieses Prozesses wurde ein Augenmerk auf den östlich der Bahntrasse liegenden Bereich zwischen Rauentaler Straße und Lochfeldstraße gelegt, da aus Sicht der Stadt und der Bürgerschaft auf Grund der sehr heterogenen und altgewachsenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sowie der daraus resultierenden Problemstellungen eine städtebauliche Nutzungsordnung und eine bauleitplanerische Regulierung erforderlich sind.

Im vorliegenden Plangebiet „Hardbergstraße West“ besteht aufgrund der vorhandenen wohnlichen Nutzung bereits eine Gemengelage mit Nutzungskonflikten, die die weitere Entwicklung des Gebietes erschweren. Im Zuge des Projektes „Kooperative Entwicklungsoffensive Alt-GE Ost“ 2015 wurden mit aktiver Bürgerbeteiligung erste Ideen für die Nutzung des Gebietes „Hardbergstraße West“ entwickelt. Das Entwicklungskonzept sieht eine innere Erschließung im Bereich der Brachflächen und eine Stärkung der kleingewerblichen Struktur mit Schwerpunkt in Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie einem Gründer-/Festigungszentrum für junge Firmen vor. Die große Nachfrage für Gewerbeflächen bei der Stadt Rastatt zwischen 2016 und 2023 ist im Anhang II zur Begründung dargestellt. Der Geltungsbereich ist sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Um bestehende gewerbliche Nutzungen weiter zu sichern und brachliegende Flächen des Areales „Hardbergstraße West“ zukünftig einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können, ist es für die städtebauliche Entwicklung und (Neu)ordnung erforderlich, einen einfachen Bebauungsplan für das Gebiet westlich der Hardbergstraße aufzustellen, der die zulässige und unzulässige Art der baulichen Nutzung festsetzt.

Zwischenzeitlich sind die Überlegungen dahingehend konkretisiert, als dass Wohnen im Gewerbegebiet unzulässig sein soll. Die dort entstandenen Wohnungen und Wohngebäude sollen nur noch dem erweiterten Bestandsschutz nach § 10 Abs. 1 BauGB unterliegen, wobei die Wohnnutzungen innerhalb der betreffenden Grundstücke als bauliche Anlagen geschützt, Änderungen und/oder Erweiterungen der bestehenden Wohnnutzung jedoch nicht zulässig sind. Im Süden des Geltungsbereiches, nahe der im Süden gelegenen Gartenanlage und Wohnflächen, kann aufgrund der vorhandenen klaren Mischstruktur ein geringfügiges Mischgebiet (MI) aus Wohnen und Gewerbe zugelassen werden. Basierend auf diesen Überlegungen soll das Plangebiet in zwei Nutzungszonen – Gewerbegebiet (GE), und Mischgebiet (MI) –unterteilt werden. Im GE sollen wohnliche Nutzungen, auch betriebliches Wohnen, ausgeschlossen und diese Nutzungen über die Ausweisung des MI zulässig gemacht und dort gebündelt werden. Dies hat sowohl städtebauliche als auch immissionsschutzrechtliche Gründe. Im als GE ausgewiesenen Bereich soll das dort vorhandene Gewerbe gestärkt und die bereits vorhandene wohnliche Nutzung zurückgedrängt werden, um die gewerblich genutzten Flächen für die damit verbundenen emittierenden Nutzungen vorhalten und attraktivieren zu können. Da von den östlich der Hardbergstraße gelegenen Gewerbe- und Industriebetrieben ein hoher Schalleintrag auf das Plangebiet erfolgt, kann durch die Einhaltung des Trennungsgebotes und der baugebietstyplogischen Feingliederung von Nord nach Süd – GE → MI – für das Plangebiet eine Verbesserung erreicht werden. Insbesondere die Unsicherheit über zulässige Nutzungen und die fehlende Planungssicherheit aufgrund des Nichtvorhandenseins eines gültigen Bebauungsplanes stellten bisher ein erhebliches Entwicklungshemmnis dar.

Des Weiteren ist der Stadt Rastatt insbesondere wichtig, zukünftig Maßstäbe im Bereich der Grünordnung, Klimaanpassung und Schwammstadt auch in Gewerbegebieten anzusetzen, da gerade in großflächig versiegelten Gebieten ein großes Potential für Verbesserungen und Aufwertungen gesehen wird und diese Themen bereits auf Bebauungsplanebene eingespielt werden können. Das vorliegende Plangebiet ist zwar bereits fast vollständig bebaut und in großem Maße versiegelt, dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften getroffen, die bei einem Neu- oder Umbau greifen werden, sodass mittel- und langfristig eine Aufwertung und Verbesserung erreicht und der Klimaschutz gestärkt werden. Hierüber soll auch der Weg für weitere Plangebiete hinsichtlich Klimaanpassung und Umwelt- und Ressourcenschutz geebnet werden, sodass der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Vorgaben als Standard für andere Gewerbe- und Industriegebiete dienen kann.

Die grundsätzlichen Zielstellungen sind:

- Schaffung eines attraktiven Gewerbegebietes, in dem hochwertige Nutzungen im Bereich der Dienstleistungen, Produktion und des Handwerks angesiedelt werden können
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Entstehung zahlreicher Arbeitsplätze mit sehr guter Anbindung an den regionalen öffentlichen Nahverkehr
- Vermeidung von flächenintensiven und wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen mit einem hohen Anteil an Lkw-Verkehr
- Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
- Bewältigung von Schallschutzkonflikten unter Berücksichtigung des Schutzbedürfnisses der vorhandenen Wohnbebauung und Begrenzung der Wohnnutzung auf den Bestand zur Sicherung des gewerblichen Bestandes und Ermöglichung der weiteren gewerblichen Entwicklung
- Entwicklung und Umsetzung von Grünmaßnahmen unter Beachtung der Anforderungen der Klimaanalyse und der ökologischen Aspekte

8.2 Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Rastatt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hardbergstraße West“ liegt westlich des Bebauungsplans „Hardbergstraße Ost“ und umfasst eine Fläche von ca. 7,03 ha. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die Rauentaler Straße und anschließender gemischter bzw. gewerblicher Nutzung
- im Osten: durch die Hardbergstraße und anschließender gewerblicher Nutzung
- im Süden: durch die Lochfeldstraße und anschließender Grünland- und (Schreber)Gartennutzung
- im Westen: durch die Lochfeldstraße und anschließendem Bahnhof bzw. Bahnstrecke

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:

Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches – schwarz-gestrichelte Umrandung,
FSP (genordet, ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und ist vollständig aufgesiedelt. Teilweise sind industrielle bzw. gewerbliche Brachen vorhanden, die zwischenzeitlich entsprechende Vegetations- und Zerfallstrukturen aufweisen. Eine Bestandsaufnahme mit der Darstellung der vorgefundenen Betriebe und der bestehenden Wohnhäuser ist als Anhang III zur Begründung beigefügt.

Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches – rote Umrandung,
LUBW (genordet, ohne Maßstab)

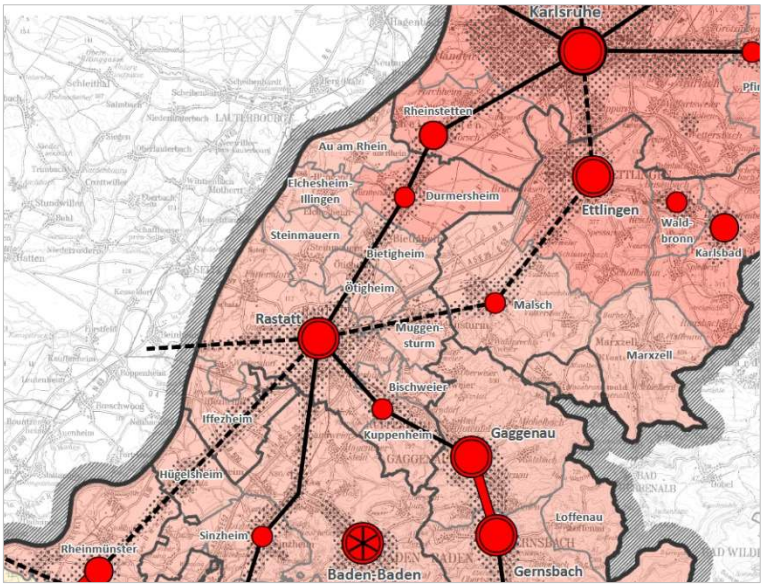
8.3 Planungsrechtliche Situation

8.3.1 Regionalplan

Aktuell wird der u. a. für die Stadt Rastatt gültige Regionalplan Mittlerer Oberrhein zum vierten Mal fortgeschrieben. Im Frühjahr 2021 wurde die erste Anhörung zum

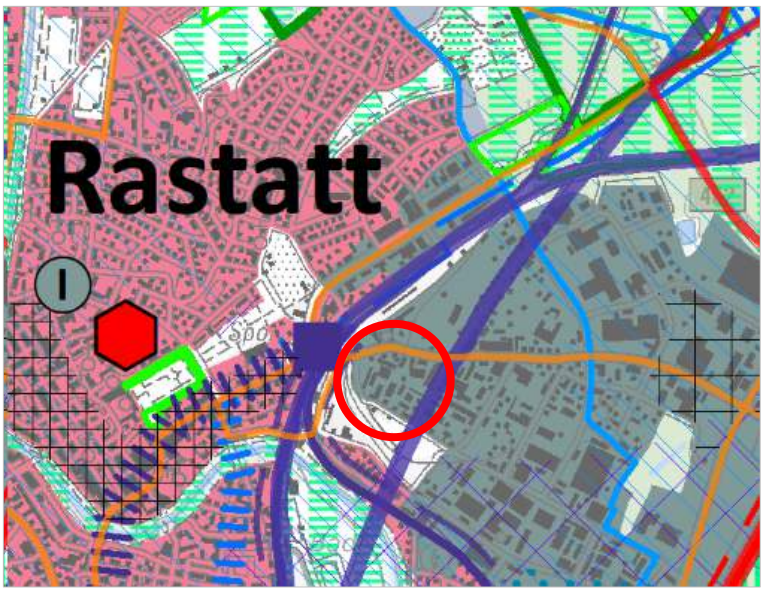
Fortschreibungsentwurf und bis Ende Mai 2024 die zweite Anhörung durchgeführt. Auf Grund der Aktualität der Regionalplanunterlagen und des bis mindestens zum Frühjahr 2025 andauernden Aufstellungsverfahrens werden für den vorliegenden Bebauungsplan „Hardbergstraße West“ auch die Inhalte des fortgeschriebenen Regionalplanentwurfes vom März 2024 zu Grunde gelegt. Die Grundsätze der Fortschreibung sind für die betroffenen Flächen die Gleichen wie die des wirksamen Regionalplanes.

Die Stadt Rastatt liegt, wie dem Ausschnitt der Strukturkarte zur 4. Fortschreibung des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein zu entnehmen ist, an mehreren Landesentwicklungsachsen sowie regionalen Entwicklungsachsen und ist als Mittelzentrum gemäß LEP 2002 in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe ausgewiesen. Ziele für diese Raumkategorie sind, „*die Deckung des Grundbedarfes ihrer Nahbereiche, die Deckung des gehobenen spezialisierten Bedarfes der ihnen zugeordneten Mittelbereiche zu sichern und weiter auszubauen. Die Mittelzentren sind als Standorte eines vielfältigen Angebotes an höherwertigen Einrichtungen weiterzuentwickeln.“* (Ziffer 2.3.2 (2)).



Ausschnitt aus der Strukturkarte der 4. Fortschreibung des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein, März 2024, Homepage des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein, (genordet, ohne Maßstab)

In der Raumnutzungskarte zur 4. Fortschreibung des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein wird das Plangebiet als Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung) im Bestand dargestellt. Die Rauentaler Straße, die am nördlichen Gebietsrand verläuft, wird als Straße für den regionalen Verkehr und der am östlichen Gebietsrand verlaufende, unterirdische Bahntunnel als Schienenstrecke für den kontinentalen und großräumigen Verkehr dargestellt, was der derzeitigen Nutzung entspricht. Von naturräumlichen Restriktionen wie einem Regionalen Grünzug oder einer Grünzäsur ist das Plangebiet nicht betroffen. Weitere Restriktionen sind der Raumnutzungskarte nicht zu entnehmen.

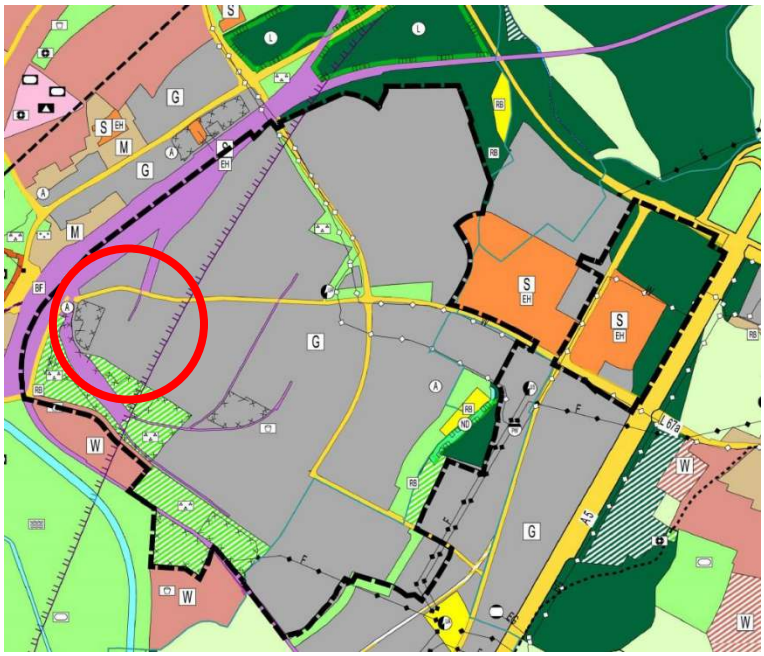


Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte der 4. Fortschreibung März 2024 des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein mit Verortung des Plangebietes – roter Kreis, Homepage des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein, (genordet, ohne Maßstab)

Die städtebauliche und nutzungsbezogene Sicherung bzw. (Neu)ordnung des Plangebietes verfolgt damit die Grundsätze des wirksamen und auch fortgeschriebenen Regionalplanes Mittlerer Oberrhein und dient dessen Zielen, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Regionalplanes entwickelt ist.

8.3.2 Flächennutzungsplan

Im seit 26.06.2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Rastatt in der Fassung der 3. Änderung (Wirksamkeit 06.07.2006) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) und die Rauentaler Straße als Verkehrsfläche ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebietes – roter Kreis, VG Rastatt (ohne Maßstab, genordet)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hardbergstraße West“ sollen zum einen die bestehenden Nutzungen in Teilen gesichert und zum anderen eine nachhaltige Stadtentwicklung über die städtebauliche (Neu)ordnung des Plangebietes erreicht werden. Die geplante Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) entspricht den Darstellungen des FNP im Bereich der gewerblichen Bauflächen (G). Die geplante Festsetzung eines Mischgebietes (MI) entspricht den Darstellungen des wirksamen FNP jedoch nicht, da für diesen Bereich keine gemischte Baufläche (M) dargestellt ist. Aufgrund der flächenmäßig sehr untergeordneten Mischgebietsfläche kann der vorliegende Bebauungsplan als aus dem wirksamen FNP entwickelt angesehen werden, da hierdurch die Grundzüge des FNP nicht berührt und die hierin dargestellte städtebauliche Entwicklung nicht negativ beeinträchtigt werden.

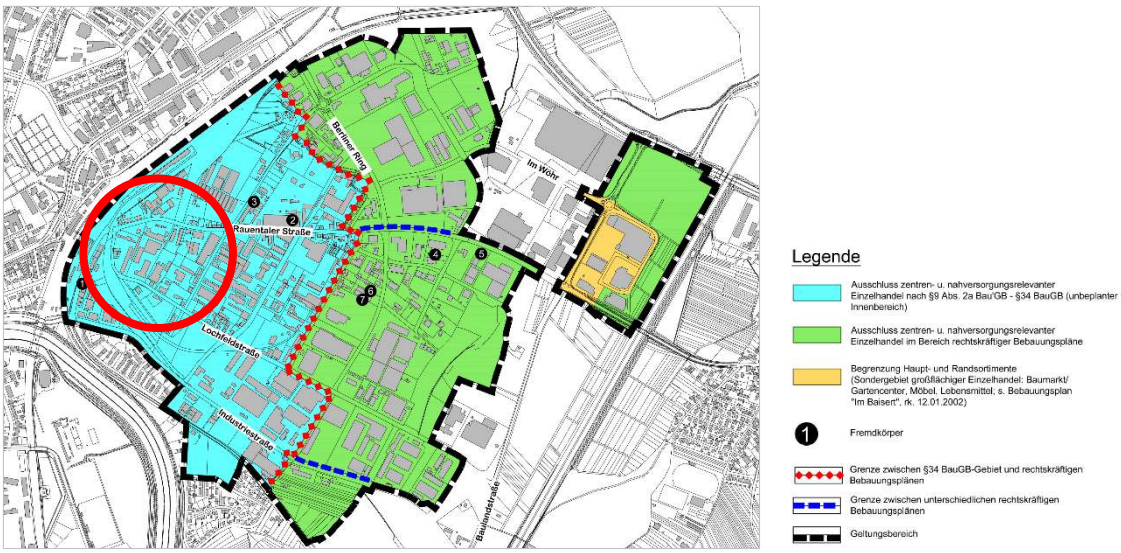
8.3.3 Bestehende / Überlagerte Bebauungspläne und Satzungen

Dem Bebauungsplan „Hardbergstraße West“ ist der in öffentlicher Sitzung vom 27.11.2006 zur Satzung beschlossene einfache Bebauungsplan „Werkstraße“ vorausgegangen, der das Plangebiet und andere Bereiche umfasste. Dieser Bebauungsplan wurde vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) im Normenkontrollverfahren jedoch am 15.12.2010 für unwirksam erklärt. Der VGH hatte ausdrücklich bestätigt, dass die Planung ein positives städtebauliches Konzept für die Entwicklung von gewerblichen Flächen enthält und dass kein Abwägungsmangel vorliegt. Der Bebauungsplan wurde als materiell fehlerhaft eingestuft, da im Textteil die Regelung zum Bestandsschutz bestehender Einzelhandelsbetriebe nicht dem Gebot der Bestimmtheit genügte. Zur Schaffung von Rechtssicherheit für die Nutzung des Gewerbegebietes hatte der Gemeinderat die Wiederaufnahme der Planung für das Gebiet „Werkstraße“ und am 16.12.2013 die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes „Werkstraße“ beschlossen.

Des Weiteren ist festzustellen, dass die Gebiete westlich und östlich der Hardbergstraße ähnliche Nutzungsschwerpunkte, jedoch unterschiedlichen Situationen bezüglich des Lärmschutzes aufweisen. Für eine praktikable Handhabung der Planung wurde der ursprüngliche Geltungsbereich aufgeteilt und in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18.10.2021 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Werkstraße“ aufgehoben sowie jeweils einzelne Aufstellungsbeschlüsse für die beiden Bebauungspläne „Hardbergstraße West“ und „Hardbergstraße Ost“ gefasst.

Darüber hinaus liegt das Alt-Gewerbegebiet Ost (Alt-GE-Ost) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“ (Rechtskraft 10.06.2017). Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt und regelt ausschließlich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Hardbergstraße West“ werden ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“, rechtskräftig seit 10.06.2017, sowie die „Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten“ der Stadt Rastatt, rechtskräftig seit 23.03.2005, überlagert. Deren Inhalte behalten nach wie vor ihre Gültigkeit und finden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Hardbergstraße West“ Anwendung. Dies wird im Satzungstext entsprechend berücksichtigt.



bestehender Bebauungsplan „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“ mit Verortung des Plangebietes – roter Kreis, Stadt Rastatt (genordet, ohne Maßstab)

8.3.4 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung und einer Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Das sog. „Scoping“ wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. Dafür wurden von dem Büro WALD + CORBE Scopingunterlagen erarbeitet und die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen. Durch die Festsetzung des MI und GE verändert sich die versiegelte Fläche nicht, da das Maß der baulichen Nutzung weiter nach § 34 beurteilt wird. Das Schutzgut Boden bleibt unverändert, sodass weder eine Eingriff-/ Ausgleichbilanzierung erfolgen noch Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden müssen.

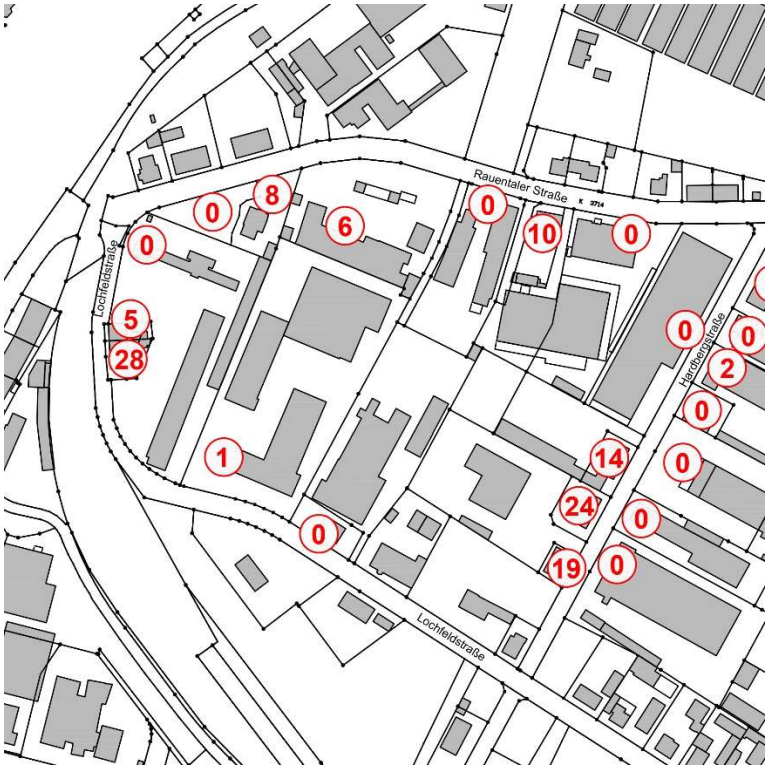
Die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 04.12.2024 ausgerichtet. Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörde nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 07.11.2024 bis einschließlich 11.12.2024 statt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgte die Offenlage, in der den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wurde. Nach Durchführung der Offenlage hatte sich die Stadt im Sinne der Abwägung privater und öffentlicher Interessen untereinander und gegeneinander dazu entschieden, den sog. erweiterten Bestandsschutz für die im Geltungsbereich befindlichen Wohnnutzungen im Sinne von § 1 Abs. 10 BauGB (sog. Fremdkörperfestsetzung) zu erweitern. Die hierfür notwendig werdende planungsrechtliche Festsetzung wurde in die Unterlagen eingearbeitet und das Thema in die Abwägung und Begründung (siehe Ziffer 8.4.1) eingestellt. Dies bedingte eine erneute Offenlage, die eingeschränkt durchgeführt wurde. Hiernach wurden die Stellungnahmen aus allen Verfahrensschritten im Sinne der Gesamtabwägung in öffentlicher Gemeinderatssitzung abgewogen und eingearbeitet, bevor der vorliegende Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde.

8.4 Planungsinhalte – Planungsrechtliche Festsetzungen.

8.4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines

An den heterogenen Grundstücks-, Bebauungs- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes lässt sich ablesen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage handelt. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und durch mischgebietstypische bzw. gewerbliche Nutzungen geprägt, wobei auch größere und kleinere Brachflächen, und auf das Plangebiet verteilt, wohnliche Nutzungen vorhanden sind. Die Bestandsaufnahme im Plangebiet zeigt, dass sich die Wohnnutzungen im südöstlichen Bereich entlang der Lochfeldstraße bündeln und das Plangebiet dort eher einer mischgebietstypischen Nutzung entspricht (siehe Anhang III). Dies zieht sich entlang der Lochfeldstraße im angrenzenden Plangebiet „Hardbergstraße Ost“ fort. Teilweise sind hier sogar einzelne Wohnbaugrundstücke mit betriebsunabhängiger Wohnbebauung gebildet worden, was der städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und Stärkung des Gewerbestandortes entgegensteht und auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht problematisch erscheint. Gerade im Bereich östlich der Hardbergstraße sind gewerbliche und industrielle Nutzungen mit entsprechenden Emissionen vorhanden, sodass eine Wohnnutzung hier und im unmittelbaren Nahbereich aus Gründen des Gesundheitsschutzes an sich auszuschließen wäre.



Bestandserhebung Wohnnutzung anhand Meldedaten August 2025,
Stadt Rastatt (genordet, ohne Maßstab)

Basierend auf der Bestandserhebung und entsprechend der in Ziffer 8.1 genannten Zielvorgaben soll im Bebauungsplan „Hardbergstraße West“ eine Gliederung im Sinne des Trennungsgebotes erfolgen. Im südlichen Bereich entlang der Lochfeldstraße wird entsprechend der dort vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsmischung ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Da, wie oben beschrieben, das Gewerbe gestärkt werden soll, wird im Bereich zwischen Rauentaler Straße, Lochfeldstraße und Bahnanlage ein uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die hierin befindlichen Wohnungen und Wohngebäude unterliegen damit dem erweiterten Bestandsschutz im Sinne des § 1 Abs. 10 BauGB und dürfen im Falle eines Abganges wieder neu aufgebaut, mit der gleichen Anzahl an Wohnungen und/oder Wohneinheiten und mit der gleichen Gebäude-Kubatur belegt werden. Änderungen und/oder Erweiterungen (Anbau) für wohnliche Zwecke sowie Umnutzungen in Wohnen sind nicht zulässig.

Ebenso sind im GE aus genannten Gründen sog. Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig, da die Zulässigkeit oft zum missbräuchlichen Umgang dieser Ausnahme führt und dann doch wieder ein zu hoher Wohnanteil generiert wird. Die Flächen im GE sollen sowohl flächenhaft als auch immissionsschutzrechtlich für Gewerbebetriebe vorgehalten werden, da in der Stadt Rastatt nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht, die nur teilweise gedeckt werden kann (siehe Anhang II). Daher ist es umso wichtiger – gerade in dem vorhandenen gewerblich und industriell geprägten Kontext – diese Flächen vorhalten zu können

Einzelhandel

Für das vorliegende Plangebiet liegt der rechtsgültige Bebauungsplan „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“ vor, der die zulässigen und unzulässigen Einzelhandelsnutzungen und Sortimentierungen regelt und dies sehr dezidiert begründet. Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan „Hardbergstraße West“ überlagert, behält aber seine Wirksamkeit für den vorliegenden Geltungsbereich, sodass die im Bebauungsplan „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“ getätigten Festsetzungen ihre Gültigkeit behalten und auch hier zur Anwendung kommen. Auf Grund der besseren Lesbarkeit und Handhabung werden die Festsetzungen nicht in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, analog zu den Inhalten der Werbeanlagensatzung, da dies den vorliegenden Bebauungsplan und seine Begründung zu sehr aufblähen würden. Grundsätzlich gilt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Rastatter Liste“ (Sortimentsliste) zu den Bebauungsvorschriften in beiden Gebietstypen (MI, GE) nicht zulässig sind.

Mischgebiet (MI)

Im Süden des Plangebietes, nahe der im Süden gelegenen Gartenanlage und den anschließenden Wohnbauflächen, wird aufgrund der vorhandenen klaren Mischstruktur ein geringfügiges MI aus Wohnen und Gewerbe zugelassen.

Im Süden, entlang der Lochfeldstraße, befinden sich mehrere kleinteilige Grundstücke, auf denen Wohnhäuser, Garagen, Werkstätten, Lagerflächen und Büros angesiedelt sind. Charakteristisch ist dabei, dass die Wohnhäuser stets straßenseitig angeordnet sind und somit das prägende Element dieses „Bandes“ darstellen. Aus städtebaulicher Sicht ist daher die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) an dieser Stelle sinnvoll. Gleichzeitig fungiert dieses Gebiet als Übergangszone zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und den angrenzenden Kleingartenanlagen, was zu einer sinnvollen und funktionalen Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen führt. Darüber hinaus dient es als Puffer und Abschirmung zwischen den Gewerbegebieten Hardbergstraße Ost und West lärmintensiven Gewerbe und den empfindlicheren Nutzungen weiter im Süden.

Im GE sollen wohnliche Nutzungen, auch betriebliches Wohnen, ausgeschlossen und diese Nutzungen im MI gebündelt werden. Dies hat sowohl städtebauliche als auch immissionsschutzrechtliche Gründe. Im als GE ausgewiesenen Bereich soll das dort vorhandene Gewerbe gestärkt und die bereits vorhandene wohnliche Nutzung zurückgedrängt werden, um die gewerblich genutzten Flächen für die damit verbundenen emittierenden Nutzungen vorhalten und aktivieren zu können. Da von den nord-östlich der

Werkstraße gelegenen Gewerbe- und Industriebetrieben ein hoher Schalleintrag auf das Plangebiet erfolgt, kann durch die Einhaltung des Trennungsgebotes und der baugebietstyplogischen Feingliederung von Nord nach Süden – GE → MI –für das Plangebiet eine städtebauliche Neuordnung und Verbesserung erreicht werden.

In Ziffer 8.8 der Begründung sowie in der dem vorliegenden Bebauungsplan beigefügten schalltechnischen Untersuchung des Büros Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, wird ausführlich erläutert, dass die Gewerbetriebe durch die kleinteilige Festsetzung eines MI weder im Status Quo noch in Zukunft benachteiligt und/oder eingeschränkt werden. Dies ist das Hauptziel des vorliegenden Bebauungsplanes.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde hingegen vorgetragen, dass im Sinne der Wohnraumschaffung, das Gebiet entlang der Rauentaler Straße im Norden als MI festgesetzt werden soll, da im Plangebiet auch schon entsprechende Strukturen vorhanden seien.

Hierzu wird festgehalten, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Festsetzung eines MI vorliegend nicht gegeben sind, da im Sinne der BauNVO die Nutzungen Wohnen und Gewerbe gleichwertig sein müssen und diese Durchmischung im hier festgesetzten GE nicht gegeben ist. In einem MI sind zudem nur Betriebe zulässig, *„die das Wohnen nicht wesentlich stören“.* Zahlreiche vorhandene Betriebe im Gewerbegebiet erfüllen diese Voraussetzung nicht und überschreiten das Maß der zulässigen Emissionen in einem Mischgebiet (MI).

Von der Festsetzung eines MI im Norden des Plangebietes wird auch auf Grund der städtebaulich anders zu wertenden Gegebenheiten begründet abgesehen. Im Norden, entlang der Rauentaler Straße, zeigt sich ein ähnliches Bild wie im Süden an der Lochfeldstraße mit einigen entscheidenden Unterschieden: Auch hier sind Wohnnutzungen straßenseitig orientiert, allerdings bestehen keine weiteren ergänzenden Nutzungen wie im südlichen Bereich. Nördlich der Rauentaler Straße schließen zudem Wohnnutzungen, aber auch weitere gewerbliche Nutzungen an.

Die an der Rauntaler Straße gelegenen Grundstücke weisen zwischen 2.200 und 5.600 m² Fläche auf, was größenmäßig und strukturell in der Regel nicht Wohnbaugrundstücken, sondern rein gewerblich genutzten Grundstücken entspricht. Die Festsetzung als MI würde den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes und der gewünschten gewerblichen Entwicklung und Stärkung des Gewerbestandortes entgegenstehen, da in einem MI zwischen 50 % und 60 % Wohnen zulässig sind.

Mit der Festsetzung als GE wird die bestehende Nachfrage nach großen und kleineren Gewerbegrundstücken bedient. Da nachweislich auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen/-grundstücken mit der Möglichkeit zur Realisierung von emittierendem Gewerbe besteht, ist die Festsetzung eines GE bedarfsgerecht. Die vorhandene Wohnbebauung wird als bestehende Nutzung betrachtet und bleibt im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauGB erhalten.

Alle Nutzungen von einem typischen Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind zugelassen, sodass das Gebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

Aufgrund der unzureichenden Kapazität der Verkehrsinfrastruktur und des sehr hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes werden Lagerhäuser und Lagerplätze nur zusammen mit einer übergeordneten Hauptnutzung zugelassen. So wird zumindest

hierüber eine städtebauliche Steuerung erreicht werden. Selbständige Logistik- und Speditionsbetriebe sowie eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind hingegen nicht zulässig, da diese ebenfalls einen hohen Flächenbedarf, Versiegelungsgrad und ein erhöhtes Lkw-Aufkommen zur Folge haben. Insgesamt stoßen die Anschlüsse des Alt-GE-Ost an das überörtliche Verkehrsnetz bereits jetzt an ihre Kapazitätsgrenzen, sodass ein Mehrverkehr und eine höhere Frequentierung durch weitere Lkw zur endgültigen Überlastung führen könnten.

Die vorhandenen MI-Flächen sollen für kleinteiligere, nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorgehalten werden. Lagerplätze und Lagerhäuser sowie Logistik- und Speditionsbetriebe sind, sehr flächenintensiv und widersprechen daher diesem Entwicklungsziel. Zudem soll durch den Ausschluss ein durchgrüntes und aufgelockertes Stadtbild gefördert und erhalten werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen gehen häufig mit einem starken Versiegelungsgrad einher und stehen daher der Erhaltung und Aktivierung des „grünen“ Misch- und Gewerbegebietes sowie des Stadtbildes entgegen.

Für den Ausschluss von Speditions- und Logistikbetrieben spricht zudem die Vermeidung von Immissionskonflikten. Logistikbetriebe, Speditionen und Lagerplätze sind zumeist sehr lärmintensiv, wodurch die vorhandenen und im MI anteilig zulässigen Wohnnutzungen gestört werden können.

Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend der Zielsetzungen werden die Nutzungen von einem typischen Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzugsverordnung (BauNVO) zugelassen, sodass das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen kann.

Auch im GE sollen jedoch aus den o. g. Gründen Lagerhäuser und Lagerplätze nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Hauptnutzung und nur untergeordnet zulässig sein und selbständige Logistik- und Speditionsbetriebe sowie eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen werden. Ziel ist es, die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nach den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt für das produzierende und verarbeitende Gewerbe freizuhalten und langfristig ein attraktives GE mit hochwertigen Nutzungen im Bereich der Produktion und des Handwerkes zu schaffen. Dies kann der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen, was durch die Ansiedlung der flächenintensiven Lagerhäuser bzw. Logistik- und Speditionsbetriebe konterkariert würde. Auch hier kann auf die Vermeidung von Immissionskonflikten – wenn auch untergeordnet – abgestellt werden, da durch die Ausschlüsse dieser lärmintensiven gewerblichen Nutzungen positive Effekte auf die nahegelegenen MI einhergehen.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erfolgt auf Grund der durch das GE verursachten Emissionen in Sinne des Gesundheitsschutzes und auf Grund der dadurch hervorgerufenen Mehrverkehre. Das Wohnen wird gemäß dem Ziel zur Vorhaltung von dringend benötigen Gewerbeflächen ausgeschlossen. Zu den Gründen zum Ausschluss der sog. Betriebsleiterwohnungen wird auf die Ausführungen im obigen Abschnitt „Allgemeines“ verwiesen.

Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauGB

Innerhalb des festgesetzten GE sind im Laufe der Zeit mehrere Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnnutzungen entstanden, die dem überwiegend vorhandenen Gebietscharakter und der gewünschten Entwicklung des Plangebietes zu einem hochwertigen Gewerbegebiet entgegenstehen. Sie genießen aber grundsätzlich Bestandsschutz im

Rahmen ihrer derzeitigen Kubatur und Nutzung. Bei einem einfachen Bestandsschutz könnten allerdings die vorhandenen (Wohn)gebäude – zum Beispiel nach einer Zerstörung durch Feuer – zwar erneuert, aber nicht mit Wohnnutzungen belegt werden, weshalb im Laufe des Bebauungsplanverfahrens und im Sinne einer sachgerechten Abwägung der erweiterte Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauGB für einzelne Gebäude festgesetzt wurde. Diese Festsetzung soll dazu dienen, den Bewohnern bzw. Grundstückseigentümern über die Grundstücksnutzung Planungssicherheit zu geben.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich mehrere Flurstücke bzw. Gebäude, die derzeit teilweise oder vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese Wohnnutzungen bestehen seit vielen Jahren und sind in die bestehende Struktur des Plangebietes integriert. Dies ist das Ergebnis einer Bestandserfassung, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes stattgefunden hat (siehe Anhang III). Die dort dargestellten, zu Wohnzwecken genutzten Flächen sollen durch die Festsetzung des erweiterten Bestandsschutzes geschützt werden, da eine Unzulässigkeit dieser Nutzungen im Falle des Untergangs der betreffenden Gebäude, wie es im einfachen Bestandsschutz der Fall wäre, zu starken Beeinträchtigungen der betroffenen Bewohner bzw. Eigentümern führt. Dies stellt eine unbeabsichtigte Härte dar, die aus eigentumsrechtlichen Gründen und im Sinne des sozialen Miteinanders nicht angemessen ist. Gleichzeitig ist eine Stärkung der Wohnnutzungen aus den in der Begründung vielfach genannten Zielen zur Stärkung der gewerblichen Nutzung nicht gewünscht, sodass der erweiterte Bestandsschutz nur für die bestehenden Wohnnutzungen gilt, Änderungen und/oder Erweiterungen aber weder im Bestand noch im Falle des Wiederaufbaus zulässig sind.

Im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wurden die Interessen der Grundstückseigentümer sowie der Bewohner der betroffenen Flurstücke den städtebaulichen Zielen der Stadt Rastatt gegenübergestellt, berücksichtigt und gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Erhaltung der bestehenden Wohnnutzungen im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauGB steht im Einklang mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes und der Stadt Rastatt, da sie zum Erhalt der bestehenden Gebietsstruktur und der Vermeidung unnötiger Härten beiträgt, und dennoch die Entwicklung des Gewerbegebietes (GE) nicht einschränkt.

8.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Arten- und Naturschutz, der Ein- und Durchgrünung sowie der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt und damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Begrünung der Dächer werden zudem bei Starkregenereignissen auftretende Hochwasserspitzen gemindert und der Überlastung des Entwässerungsnetzes vorgebeugt.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung/-installation oder Fassadenbaustoff/-verkleidung mit diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren werden zum Schutz von Kleintieren Vorgaben zur Ausbildung der Regenabläufe sowie zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

8.4.3 Anpflanzmaßnahmen

Die Anpflanzmaßnahmen dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, dem Erhalt der Bodenfunktionen, der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere sowie dem Klimaschutz.

Zur bewussten Wahl von nicht ausschließlich heimischen Baumarten für die Pflanzliste in Anhang I der Bebauungsvorschriften wird Folgendes festgehalten:

Nichtheimische Baumarten sind auf den Klimawandel mit Trockenheit und Strahlungsintensität sowie veränderter Niederschlagsaufteilung besser angepasst. Zudem ist es erforderlich, deutlich mehr Vielfalt in die städtischen Baumbestände zu bringen, sodass die Bestände besser gegen Schädlinge geschützt sind, die sich nur auf bestimmten Baumsorten ausbreiten.

Auch aus artenschutzfachlicher Sicht ist die vorliegende Pflanzenliste positiv zusehen, da diese auf unterschiedliche Arten angepasst ist. Bspw. finden Vögel ihr Futter teilweise in einigen der vorgeschlagenen Baumsorten. Viele der vorgeschlagenen Bäume sind bienenfreundlich, auch wenn diese nicht immer für spezialisierte Bienen geeignet sind.

Auch die GALK empfiehlt, eine Mischung aus heimischen und nichtheimischen Bäumen festzusetzen, da ein gut wachsender, an den Klimawandel angepasster nicht heimischer Baum besser ist als ein verkümmernder heimischer Baum. Während eine heimische Sorte ebenso nur eine geringe Bedeutung für heimische Insekten hat, kann eine nicht heimische Sorte durch Beschattung und Verdunstung nachteilige Auswirkungen des Klimawandels – insbesondere die sommerliche Wärmebelastung – wirksam abmildern.

8.5 Planungsinhalte – Örtliche Bauvorschriften

8.5.1 Allgemein

Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen und Einfriedungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Plangebietes in städtebaulichen Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Regelungen zusätzlich örtliche Bauvorschriften im einfachen Bebauungsplan „Hardbergstraße West“ erlassen.

8.5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind grundsätzlich zulässig. Die Stadt Rastatt fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform und wird in ihrem Bestreben durch das im Jahr 2021 erlassene Klimaschutzgesetz BW bestärkt. Um diese Aufbauten nicht zu prominent im Stadt- und Straßenbild in Erscheinung treten zu lassen, ist bei flachen und flach geneigten Dächern von 0° bis 25° Neigung jedoch das Abrücken dieser Aufbauten von der äußeren Dachkante bzw. Attika vorgeschrieben.

Auch für die Dacheindeckung werden Vorgaben gemacht, sodass sowohl das Ortsbild, das Erscheinungsbild der Dachlandschaft als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden.

8.5.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Sicherung von Grünanteilen, der Reduzierung thermischer Belastung und zur Einbindung in das Stadtbild, sind die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzten Flächen

naturnah oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sog. Stein- und Schottergärten sind bereits nach Landesrecht nicht zulässig.

8.5.4 Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind geschlossene Einfriedungen (z. B. in Form von Mauern, Gabionen und Palisaden sowie Sichtschutz-Mattenzäune) unzulässig. Dies dient der Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes und Straßenraumes.

8.6 Belange des Umwelt- und Artenschutzes / Umweltbeitrag

8.6.1 Allgemeines

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung der EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Der Umweltbericht wird den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. In einer „zusammenfassenden Erklärung“ nach § 10 Abs. 4 BauGB wird erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Nach § 4c BauGB ist eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt durchzuführen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung ist das Scoping nach § 2 BauGB. Dabei legt die Gemeinde unter Beteiligung der Behörden Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung fest.

Vom Ingenieurbüro WALD + CORBE wurde ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet. Dieser wird dem Bebauungsplan „Hardbergstraße West“ beigelegt und die Ergebnisse in die Planung eingestellt.

Weil die Boden-Versiegelung nach wie vor nach § 34 BauGB beurteilt wird, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

8.7 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Rastatt misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Die Festsetzungsmöglichkeiten innerhalb eines (fast) vollständig aufgesiedelten, alt gewachsenen Bestandsgebietes mit gewerblicher Prägung sind recht eingeschränkt, sodass konkrete grünordnerische Maßnahmen nur bedingt berücksichtigt und festgesetzt werden können. Nichtsdestotrotz wird über die Festsetzung der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB sowie zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke nach Landesbauordnung (LBO) ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, in dem realistische Vorgaben zur Dachbegrünung, zu wasserdurchlässigen und -undurchlässigen Belägen und Anpflanzungen gemacht werden.

8.8 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Sowohl von den im Plangebiet liegenden Betrieben als auch von den umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen gehen in Teilen hohe Gewerbelärmemissionen aus, die mit der im Plangebiet gewachsenen und vorhandenen Wohnnutzung konfliktieren. Des Weiteren gehen von den umliegenden Straßen und von der westlich des Plangebietes gelegenen Schiene Verkehrslärmemissionen aus, die ebenfalls zu betrachten und zu lösen sind.

Vom Büro Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG wurden schalltechnische Untersuchungen und Berechnungen zum Gewerbelärm durchgeführt und versucht, Lösungsansätze für die Gewerbelärmproblematik zu finden. Der schalltechnische Bericht liegt dem Bebauungsplan bei.

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 Plangebietes, wo sich Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen. Aufgrund der bestehenden Gemengelage mit Gebäuden und Nutzungen, die schon vor dem 01.04.1974 bestanden haben, ist diese Zielvorstellung nicht ohne Festsetzungen im Bebauungsplan erreichbar.

Mit dem Instrument der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 kann grundsätzlich die Verträglichkeit zwischen den bestehenden und zukünftig geplanten gewerblichen Nutzungen mit den bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes erhalten werden, ohne einerseits eine schalltechnisch relevante Veränderung der bisherigen Schallimmissionssituation zu bewirken, oder andererseits die vorhandenen bzw. zukünftig zulässigen Nutzungen im Plangebiet über das städtebaulich vorgesehene Maß hinaus zu beschränken. Diese Vorgehensweise führt in vorliegendem Fall dazu, dass die Geräuschkontingentierung keine Einschränkung der gewerblichen Nutzung aus schalltechnischer Sicht hervorruft, sie dient vielmehr der Klarheit und Nutzerfreundlichkeit, da mit Anwendung der Geräuschkontingentierung die aufwändige und zuweilen fehleranfällige Ermittlung der Vorbelastung durch den einzelnen Vorhabenträger entfallen kann.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zu den betrieblichen Emissionen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.

8.9 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden Straßen gesichert, welche an das öffentliche und überörtliche Verkehrsnetz der Stadt Rastatt angebunden sind. Das gesamte Gewerbegebiet-Ost weist jedoch bereits einige überbelastete Kreuzungen auf. Der Verkehr wird zusätzlich während der geplanten Baumaßnahme zum Umbau des Autobahnanschlusses Rastatt-Nord eingeschränkt.

8.10 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung (Abwasser, Frischwasser, Löschwasser) des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Kanäle und Leitungen, welche sich im öffentlichen Straßenraum befinden.

Das Plangebiet entwässert in die öffentliche Mischwasserkanalisation, die in der Rauentaler Straße, Lochfeldstraße, Werkstraße und Hardbergstraße liegt.

Aufgrund der hohen Flächenversiegelung im gesamten Stadtgebiet ist die Mischwasserkanalisation stark ausgelastet. Regenwasser ist daher nach Möglichkeit vor Ort zu versickern oder zu nutzen.

8.11 Bodenordnung

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist eine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Spätere Grundstücksneubildungen können durch Fortführungsnachweis erfolgen.

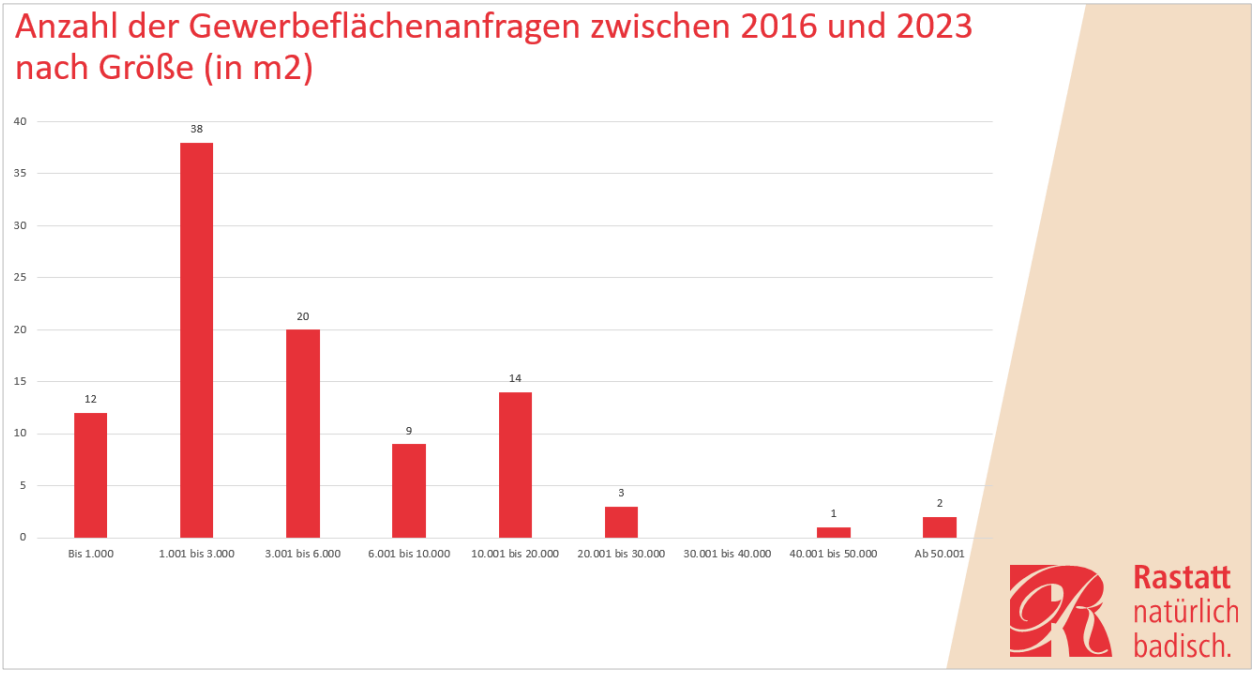
8.12 Kosten

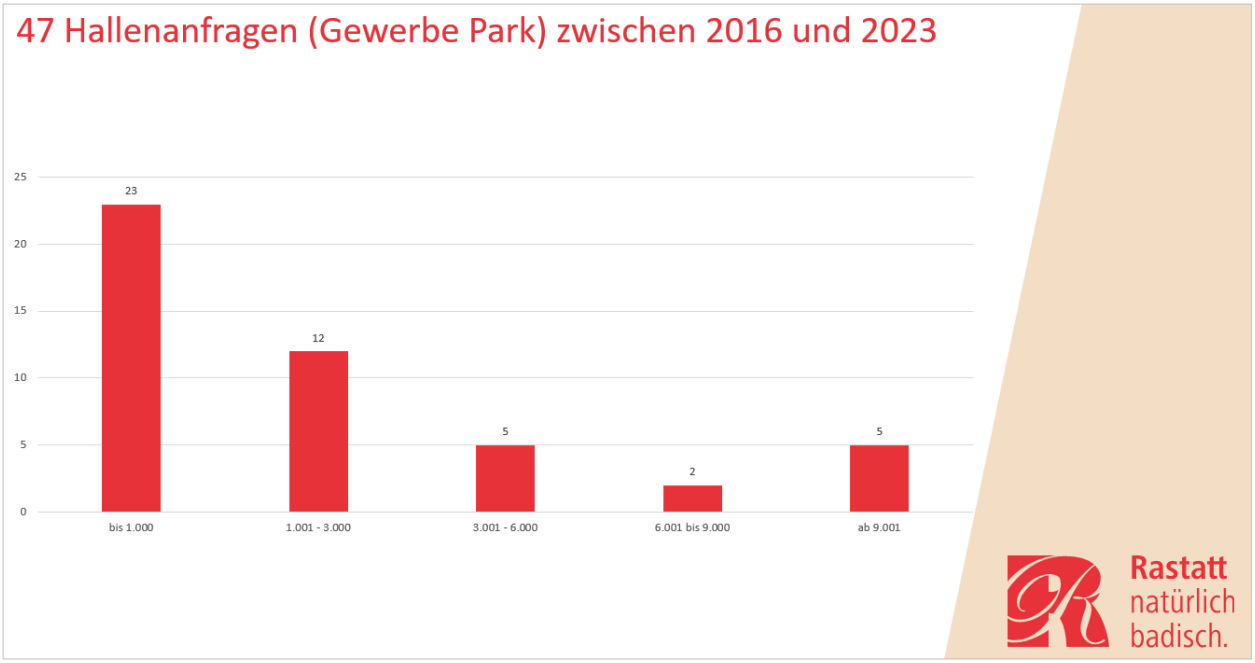
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften werden Planungskosten für die Bauleitplanung ausgelöst, jedoch keine weiteren infrastrukturellen Kosten wie z. B. Erschließungskosten.

8.13 Städtebauliche Kennziffern

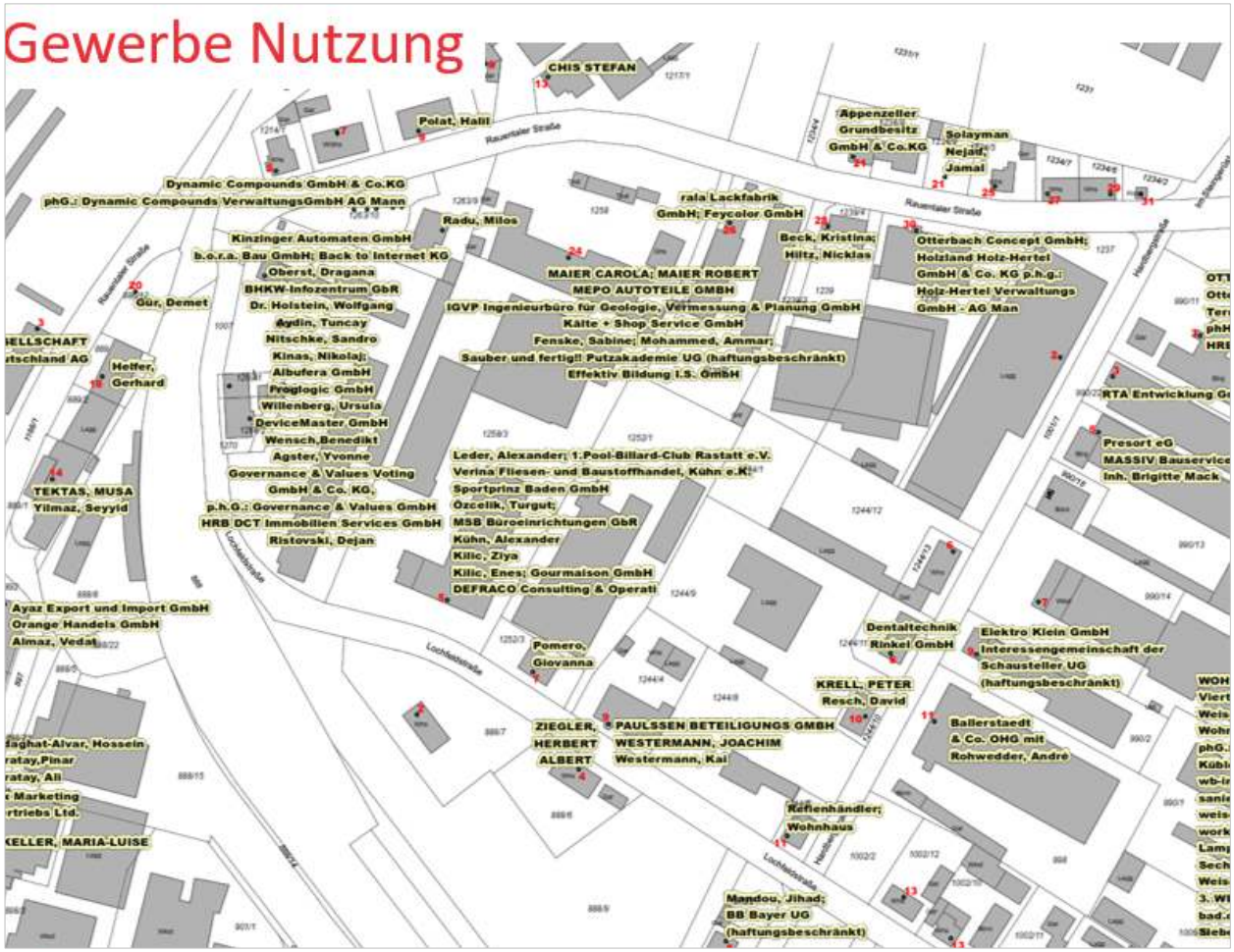
Mischgebiet (MI)	ca. 0,6 ha
Gewerbegebiet (GE)	ca. 6,37 ha
Geltungsbereich	**ca. 7,03 ha**

Anhang II: Nachfrage nach gewerblicher Nutzung

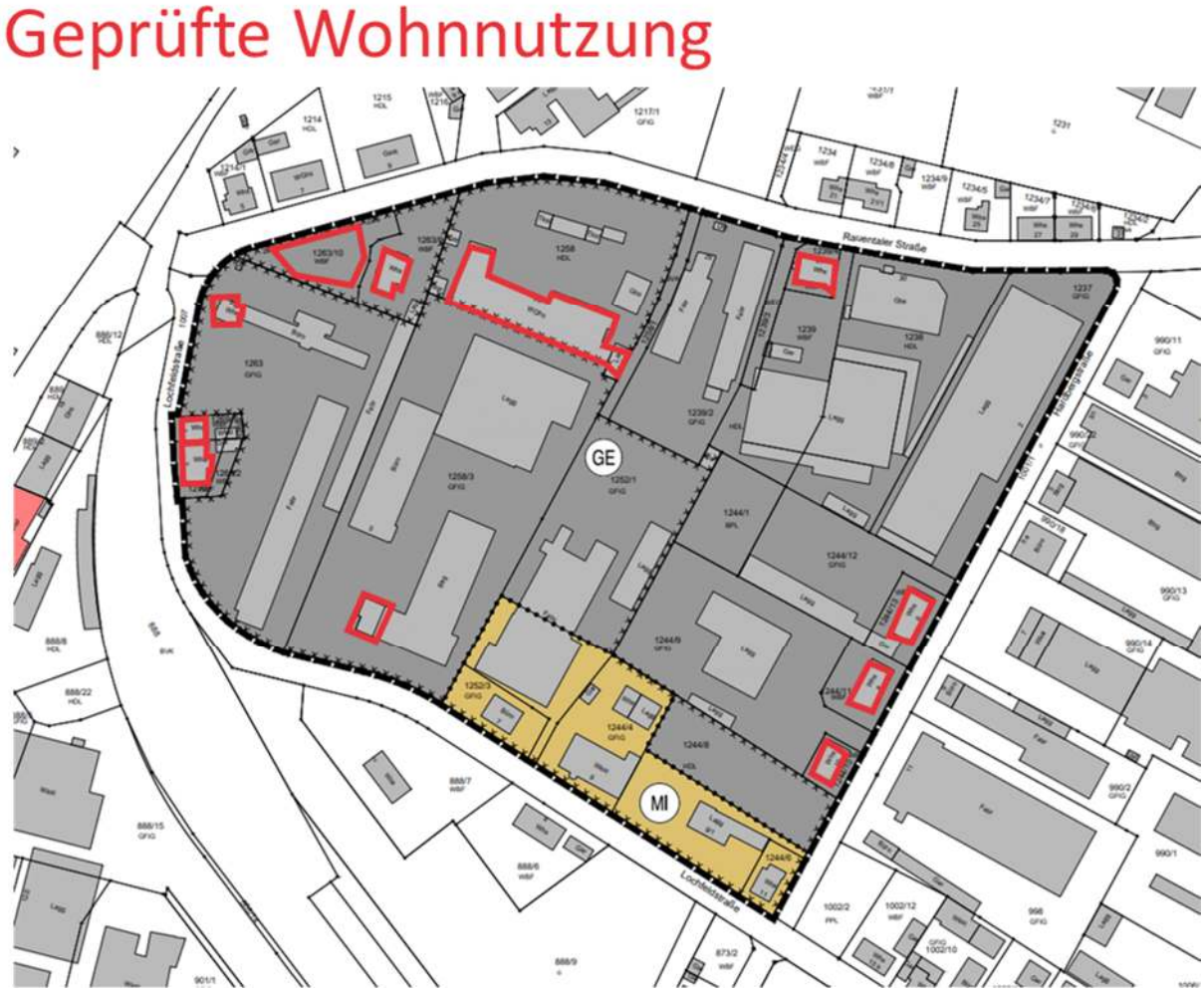




Anhang III: Bestandsaufnahme Gewerbenutzung und Wohnnutzung



Anhang III: Bestandsaufnahme Gewerbenutzung und Wohnnutzung



Rauentaler Straße 22 - Flurst. 1263/9

Wohnen „ist zustand“:
2 Wohneinheiten (2 belegte Briefkasten, 3 möglich)
8 Personen angemeldet (Meldedateien 01 August 2025)
Gewerbe: Radu Milos (Handel mit Gebrauchswagen)
Sichtlicher Leerstand: nein
Sanierungsbedürftig beobachtet : nein

Grundfläche aus dem Kataster (Hauptgeb. ohne Balkon u. Vordächer): ca. 190m²
Traufhöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 9,3m
Firsthöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 16,35m
Anzahl Geschoße (siehe Bild): 2+Dach

Baugenehmigung:
Für Wohnen nicht vorhanden
2004: Terrasse + Garage

Wohnen im Bestand = Bestandschutz

Rauentaler Straße 22/1 - Flurst. 1263

Wohnen „ist zustand“:
1 Wohneinheiten (Briefkasten)
0 Personen angemeldet (Meldedateien 01 August 2025)
Gewerbe: Gründerzentrum
Sichtlicher Leerstand: ja
Sanierungsbedürftig beobachtet : ja

Grundfläche aus dem Kataster (Hauptgeb. ohne Balkon u. Vordächer): ca. 100m²
Traufhöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): -m
Firsthöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): -m
Anzahl Geschoße (siehe Bild): 2

Baugenehmigung:
Betriebswohnung dauerhaft aufgegeben

Kein Wohnen im Bestand = kein Bestandschutz

Rauentaler Straße 22/2 bis 6 - Flurst. 1263/10

Wohnen „ist zustand“:
5 Wohneinheiten (Briefkasten)
0 Personen angemeldet (Meldedateien 01 August 2025)
Gewerbe: Dynamic Compounds Verwaltung (22/3) laut Register
Sichtlicher Leerstand: Ja (Baustelle)
Sanierungsbedürftig beobachtet: -

Grundfläche aus dem Kataster (Hauptgeb. ohne Balkon u. Vordächer): ca. 340m²
Traufhöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 8,98m
Firsthöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 9,32m
Anzahl Geschoße (siehe Bild): 3

Baugenehmigung:
2020: 5 Reihenhäuser
5 Wohneinheiten (5 Zimmer Küche Bad)
Beurteilungsgrundlage §34
Schallgutachten vorhanden: nein

Wohnen im Bestand = Bestandschutz

Rauentaler Straße 24 - Flurst. 1258

Wohnen „ist zustand“:
3 Wohneinheiten (Briefkasten)
6 Personen angemeldet (Meldedateien 01 August 2025)
Gewerbe: Sauber und fertig (Gebäudereinigung), Effektiv (Bildung), Mepo (Autoteile) Maier Kältetechnik, Grank Friedrich Schwimmbad, Saigak Waschanlage
Sichtlicher Leerstand: nein
Sanierungsbedürftig beobachtet: nein

Grundfläche aus dem Kataster (Hauptgeb. ohne Balkon u. Vordächer): ca. 1.300 m²
Traufhöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 11,4m
Firsthöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 15,72m
Anzahl Geschoße (siehe Bild): 1 für ca. 400m², 2 für ca. 300 m² und 3 für ca. 600m² (Wohnnutzungen) + Dach

Baugenehmigung:
Für Wohnen nicht vorhanden
Wohneinheit Nr. 1: 150m², Wohneinheit Nr. 2: 100m², Wohneinheit Nr. 3: 50m²

Wohnen im Bestand = Bestandschutz

Rauentaler Straße 28 - Flurst. 1239/4

Wohnen „ist zustand“:
3 Wohneinheiten (Briefkasten)
10 Personen angemeldet (Meldedateien 01 August 2025)
Gewerbe: Holz-Hertel
Sichtlicher Leerstand: nein
Sanierungsbedürftig beobachtet: nein
Grundfläche aus dem Kataster (Hauptgeb. ohne Balkon u. Vordächer): ca. 170m²
Traufhöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 7,07m
Firsthöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 10,85m
Anzahl Geschoße (siehe Bild): 2 + Dach

Baugenehmigung:
1954 (Baugenossenschaft Neue Heimat als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für den Siedler Herr Köhler):
Wohnen 177 m², 2 Wohneinheiten (3 Zimmer Küche Bad)
Beurteilungsgrundlage nach §124 LBO als Einfamilienhaus
Schallgutachten vorhanden: nein
Betriebswohnung: nein
1956: Garage im hintern Bereich
1964: Erweiterung (+92 m²) nach §113 LBO als 3. Wohnung

Wohnen im Bestand = Bestandschutz

Hardbergstraße 6 - Flurst. 1244/13

Wohnen „ist zustand“:
6 Wohneinheiten (Briefkasten)
14 Personen angemeldet (Meldedateien 01 August 2025)
Gewerbe: -
Sichtlicher Leerstand: nein
Sanierungsbedürftig beobachtet: nein

Grundfläche aus dem Kataster (Hauptgeb. ohne Balkon u. Vordächer): ca. 210m²
Traufhöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 10,27m
Firsthöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 12,5m
Anzahl Geschoße (siehe Bild): 3 + Dach

Baugenehmigung:
Für Wohnen nicht vorhanden

Wohnen im Bestand = Bestandschutz

Hardbergstraße 8 - Flurst. 1244/11

Wohnen „ist zustand“:
8 Wohneinheiten (Baugenehmigung)
24 Personen angemeldet (Meldedateien 01 August 2025)
Gewerbe: Dentaltechnik Rinkel
Sichtlicher Leerstand: nein
Sanierungsbedürftig beobachtet: nein

Grundfläche aus dem Kataster (Hauptgeb. ohne Balkon u. Vordächer): ca. 320m²
Traufhöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 9,38m
Firsthöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 12,41m
Anzahl Geschoße (siehe Bild): 3+Dach für ca. 220m² und 3+Terrassefür ca.100m²

Baugenehmigung:
Baugenehmigung nur für Ein-Ausbau vorhanden
2008 Dachgeschoß-Ausbau, Beurteilungsgrundlage: Bplan Werkstraße MI, GFZ 216m², 586 m², Kein Schallgutachten
2021 Wo. Erweiterung nach Osten, Wohnen GFZ 89m², GRZ 167m², Beurteilungsgrundlage: §34 MI, mit Schallgutachten

Wohnen im Bestand = Bestandschutz

Hardbergstraße 10 - Flurst. 1244/10

Wohnen „ist zustand“:
8 Wohneinheiten (Briefkasten)
19 Personen angemeldet (Meldedateien 01 August 2025)
Gewerbe: -
Sichtlicher Leerstand: nein
Sanierungsbedürftig beobachtet: nein

Grundfläche aus dem Kataster (Hauptgeb. ohne Balkon u. Vordächer): ca. 200m²
Traufhöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 9,6m
Firsthöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 13,49m
Anzahl Geschoße (siehe Bild): 3+Dach

Baugenehmigung:
Für Wohnen nicht vorhanden

Wohnen im Bestand = Bestandschutz

Lochfeldstraße 1 - Flurst. 1269/1

Wohnen „ist zustand“:
4 Wohneinheiten (Briefkasten)
5 Personen angemeldet (Meldedateien 01 August 2025)
Gewerbe: -
Sichtlicher Leerstand: eine Wohnung
Sanierungsbedürftig beobachtet : nein

Grundfläche aus dem Kataster (Hauptgeb. ohne Balkon u. Vordächer): ca. 100m²
Traufhöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 11,2m
Firsthöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 16,13m
Anzahl Geschoße (siehe Bild): 3+Dach

Baugenehmigung:
Für Wohnen nicht vorhanden

Wohnen im Bestand = Bestandschutz

Lochfeldstraße 3 - Flurst. 1270

Wohnen „ist zustand“:
8 Wohneinheiten (7 belegte Briefkasten, 8 möglich)
28 Personen angemeldet (Meldedateien 01 August 2025)
Gewerbe: -
Sichtlicher Leerstand: 1 Wohnung
Sanierungsbedürftig beobachtet : nein

Grundfläche aus dem Kataster (Hauptgeb. ohne Balkon u. Vordächer): ca. 190m²
Traufhöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 11,2m
Firsthöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): 16,13m
Anzahl Geschoße (siehe Bild): 3+Dach

Baugenehmigung:
Für Wohnen nicht vorhanden

Wohnen im Bestand = Bestandschutz

Lochfeldstraße 5 - Flurst. 1258/3

Wohnen „ist zustand“:
0 Wohneinheiten (Briefkasten)
1 Personen angemeldet (Meldedateien 01 August 2025) Anmeldung nach 2023
Gewerbe: El Taqwa Moschee + VIV BW e.v. Verein für Integration und Völkerverständigung Baden-Württemberg e.V. (VIV)-BW e. V.), Christliche Gemeinde, Quadriga, Verina Baustosffhandel Fliesen, Xclusive Cars Autohändler, Sportprinz Fitnassclub Ra allgemein zulässig in Gewerbe, sonstige gewerbliche Anlage, Taekwondo Club Ra e.V. Kickboxen + Dojo Selbsverteidigung, Tanz und Kampfsport Studio, Casino WIN inkl. Bistro Win, Pool Billard Club, MSB Ergonomische Bürogestaltung, Gourmaison GmbH Delicatesse aus aller Welt Online Shop, Defraco Consulting IT-Dienstleistungen jeder Art im In- und Ausland., KLD Group s.a. Transport Roumania Germania
Sichtlicher Leerstand: nein
Sanierungsbedürftig beobachtet : nein

Grundfläche aus dem Kataster (Hauptgeb. ohne Balkon u. Vordächer): ca. -m²
Traufhöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): -m
Firsthöhe (Bezugspunkt Hinterkante Gehweg): -m
Anzahl Geschoße (siehe Bild): 2 (Hallen)

Baugenehmigung:
Für Wohnen nicht vorhanden
1995 Bauantrag für Spielhalle und eine Wohneinheit von ca. 75m² zurückgenommen
2010 Wurden die Nutzungen vom Baurecht geprüft ohne Nennung einer Wohnung

Genehmigung zur Umnutzung für Wohnen liegt nicht vor = kein Bestandschutz