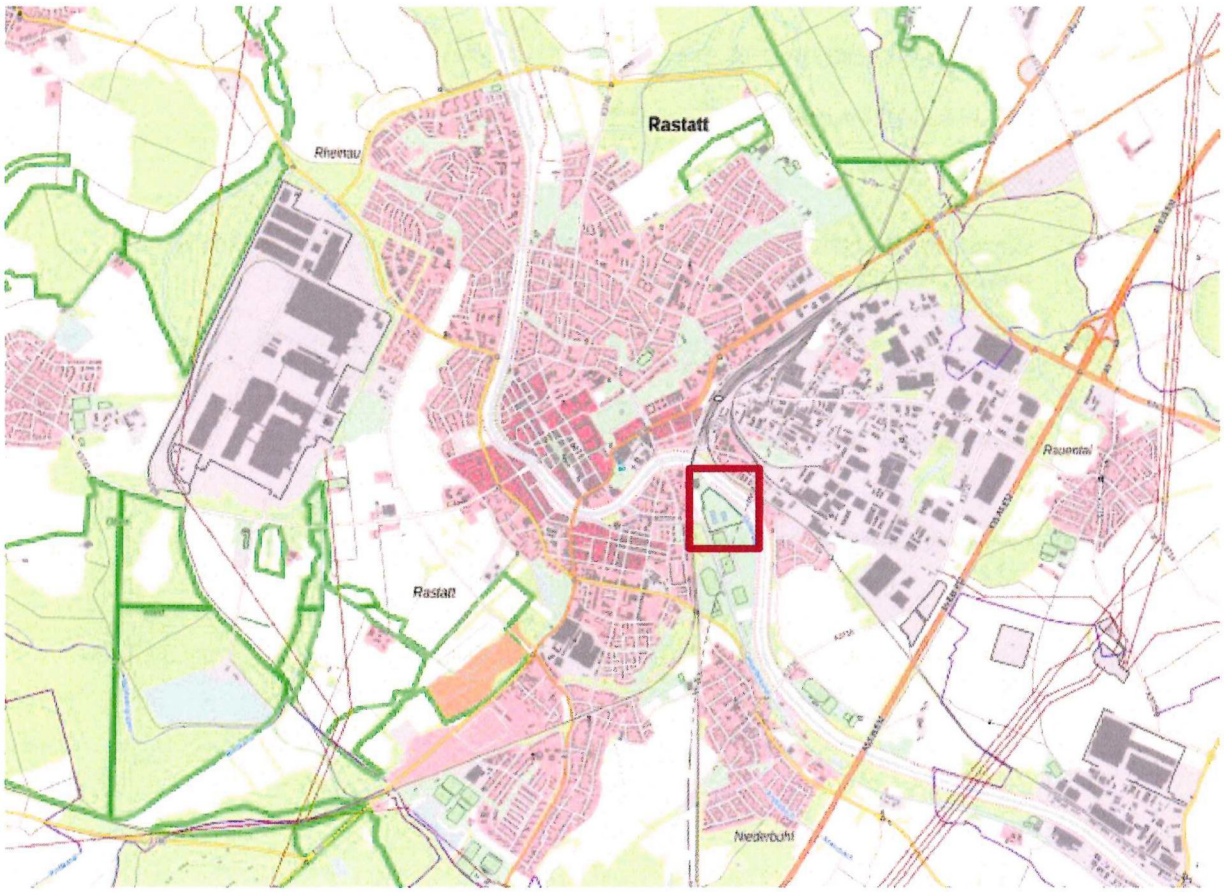
BAROCK STADT RASTATT

...1....FERTIGUNG

Rastatt

Bebauungsplan „Kombibad Rastatt“

Qualifizierter Bebauungsplan
in der Fassung vom 03.01.2025 zum Satzungsbeschluss



Stadtplanausschnitt ohne Maßstab

Inhalt

A Satzung.....4

B Rechtsgrundlage.....6

C Planungsrechtliche Festsetzungen.....7

1.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.0 Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.0 Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

6.0 Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

7.0 Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8.0 Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

9.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16

10.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.0 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

D Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO).....14

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

E Hinweise.....15

1.0 Ökologische Baubegleitung

2.0 Monitoring

3.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub

4.0 Kampfmittel

5.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

6.0 Erneuerbare Energien

7.0 Geotechnik

8.0 Hochwasserschutz

9.0 Gewässerrandstreifen

10.0 Starkregen

11.0 Entwässerung

12.0 Vogelschlag

13.0 Baumschutzsatzung

14.0 Pflanzliste

F Begründung.....22

1.0 Ziel und Zweck der Planung und Abgrenzung des Bebauungsplans

2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

4.0 Bestandsaufnahme und -analyse

5.0 Erschließung, Ver-/Entsorgung, Schallschutz

6.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.0 Statistik

9.0 Zusammenfassung Umweltbericht

G Zusammenfassende Erklärung.....51

H Verfahrensvermerke.....52

I Ausfertigung.....53

A Satzung

Satzung

über den Bebauungsplan „Kombibad Rastatt“
mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 20.02.2025 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Kombibad Rastatt“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 03.01.2025 maßgebend.

§ 2
Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 03.01.2025
- der textliche Teil des Bebauungsplans vom 03.01.2025

(Rechtsgrundlagen, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise, Verfahrensvermerke, Satzung)

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- Begründung des Bebauungsplans vom 03.01.2025
- Umweltbericht, August 2024, Modus Consult, Karlsruhe

Weitere gesonderte Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung für den Neubau eines kombinierten Frei- und Hallenbades in Rastatt, 17.12.2018, ILN Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl
- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung - Teilstrecke Flößerbach - für den Neubau eines kombinierten Frei- und Hallenbades in Rastatt, 14.01.2019, ILN Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl, inkl. Kartenanhängen
- Faunistische Bestandserfassungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Neubau eines kombinierten Frei- und Hallenbades in Rastatt – Auszug Ergebnisse der Bestandserfassungen, 22.10.2019, ILN Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl
- Biotoptypenkartierung und Artenschutzbeitrag Fledermäuse zum Neubau des kombinierten Frei- und Hallenbads „Kombibad“ in Rastatt, 1. Überarbeitung, Auszug Ergebnisse der Bestandserfassungen, 17.04.2023, ILN Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl, inkl. Kartenanhängen
- Konzeption der vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und Vermeidungsmaßnahmen zum Neubau des kombinierten Frei- und Hallenbads „Kombibad“ in Rastatt, August 2024, NABU-Waldinstitut (bisher: Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz)
- Bebauungsplan „Kombibad Rastatt“ Fachbeitrag Verkehr, August 2024, Modus Consult Karlsruhe
- Bebauungsplan „Kombibad Rastatt“ Fachbeitrag Schall, August 2024, Modus Consult Karlsruhe
- Auswirkungsanalyse Parkierungsanlage Kombibad Rastatt, 22.07.2024, planschmiede hansert

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Kombibad Rastatt“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rastatt, 25. 06. 2025

STADT 26 RASTATT

Monika Müller

Oberbürgermeisterin

B Rechtsgrundlage

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. I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65) durch Gesetze vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209) vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) und durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612), durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26), durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), geändert durch Gesetze vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), vom 28. Mai 2003 (GBl. S. 271), vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 882), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), vom 28. Juli 2005 (GBl. S. 578), vom 1. Dezember 2005 (GBl. S. 705), vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20), vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343), vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 555) und vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68), zuletzt geändert durch Gesetze vom 16. April 2013 (GBl. S.55), vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870), vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147), vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1), vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), vom 6. März 2018 (GBl. S. 65), vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186), vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37), vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 401), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundfläche sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

1.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Höhe in Metern festgesetzt und ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.
Bezugspunkt ist die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe als Höhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (Oberkante First bei Walmdächern und Pultdächern, Oberkante Attikaabdeckung bei Flachdächern).

1.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche wird als Fläche in m² festgesetzt und ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

2.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

a1 abweichende Bauweise – maximale Gebäudelänge von 140 Meter
Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Erhöhung der maximalen Gebäudelänge auf 140 m, festgesetzt.

a2 abweichende Bauweise – maximale Gebäudelänge von 95 m
Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Erhöhung der maximalen Gebäudelänge auf 95 m, festgesetzt.

3.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind unzulässig.

Stellplätze
Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zufahrt, Anlieferung, Bus und Öffentliche Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Die Errichtung einer Parkebene ist ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen – Parkebene zulässig.
Die Oberkante der Dachkonstruktion der Parkebene darf dabei max. bei 123,00 m ü. NHN liegen.

Anlagen des Außenschwimmbereichs (z. B. Badebecken für den Freibadbetrieb sowie sonstigen dem Nutzungszweck des Außenschwimmbereichs dienenden Anlagen und Einrichtungen wie z. B. Startblöcke, Sprungtürme, Rutschen, Fußbecken etc., technische Anlagen für den Freibadbetrieb inkl. deren baulicher Einhausungen auch unterhalb der Geländeoberfläche) sind als Nebenanlagen des Badebetriebs nur innerhalb der für sie in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen – Außenschwimmbereich zulässig.

4.0 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In der Planzeichnung sind Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

5.0 Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit dem Zusatz „Kombibad“ festgesetzt.

Zulässig sind demnach bauliche Anlagen und Einrichtungen für ein kombiniertes Hallen- und Freibad (Kombibad), z. B. Badebecken für den Hallen- und Freibadbetrieb sowie sonstigen dem Nutzungszweck der Anlage dienenden Anlagen und Einrichtungen wie z. B. Startblöcke, Sprungtürme, Rutschen, Fußbecken, Sanitäreinrichtungen, Umkleiden, Anlagen für die Schwimmbadtechnik, Erschließungswege, sonstige gepflasterte Flächen einschließlich Aufstellflächen für die Anlieferung oder die Ver- und Entsorgung sowie in die Anlage des Kombibads integrierte ergänzende Nutzungen wie eine Saunaanlage und ein gastronomischer Betrieb.

6.0 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Versorgungsanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen festgesetzt.

7.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zufahrt, Anlieferung, Bus und Öffentliche Stellplätze - dient dazu, die vorgenannten Funktionen aufzunehmen.
Die genaue Aufteilung der Fläche bleibt der gesonderten Freiraumplanung vorbehalten und wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, insofern sind alle dem Nutzungszweck dienenden Anlagen (Grünflächen, Bepflanzungen, Beleuchtungseinrichtungen, Fußwege, Radwege etc.) zulässig.

7.3 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 30 % der Fläche zu begrünen. Davon ist mindestens die Hälfte der zu begrünenden Fläche (mind. 1.950 m²) als Fettwiese, die übrigen Flächen als Zierrasen oder ökologisch hochwertiger anzulegen.

7.4 Ebenerdige Stellplätze sind durch Baumpflanzungen ausreichend zu begrünen.

8.0 **Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad/Sportplatz/Spielplatz festgesetzt. Diese sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der in Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad/Sportplatz/Spielplatz sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Ebene der Badebecken und des natürlichen Geländes (Höhenmodellierungen) bzw. Abgrabungen zur Sicherung des Retentionsvolumens (Hochwasserschutz) zulässig.

Außerdem sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baubereiche für Nebenanlagen – Außenschwimmbereich innerhalb der privaten Grünfläche die unter Ziffer 5.0 genannten Anlagen zulässig.

Des Weiteren zulässig ist die Anlage von Erschließungswegen, Hofflächen und Umgängen der Außenbecken, ebenso die Anlage von Spiel- und Sportflächen (z. B. Spielplatz, Beach-Volleyball, Fußball, Basketball, …).

Die Pflanzbindungen und sonstigen Pflanzgebote sind dabei zwingend zu beachten.

Insgesamt darf der Anteil der Versiegelung innerhalb der privaten Grünfläche nicht mehr als 20 % und der Anteil darüber hinaus wasserdurchlässig befestigter Flächen innerhalb der privaten Grünfläche nicht mehr als 5 % betragen.

9.0 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft – Regenwasserrückhaltung und – versickerung - festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine Pflanzungen von Bäumen vorgenommen werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist in der dafür vorgesehenen Fläche zurückzuhalten und zu versickern. Eine Überbauung oder Überdeckung ist nicht zulässig. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, die Wiesenvegetation ist zwei- bis dreimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist stets von der Fläche zu räumen.

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

10.1 Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung sowie die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen November und Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse, durchgeführt werden. Vor der Rodung von Gehölzbeständen müssen diese unmittelbar vor der Fällung auf potentielle Quartiere und Fledermausbesatz durch eine/n Fledermaus-Sachverständige/n kontrolliert werden.

Die Arbeiten am bestehenden Gebäude (Teilabbruch und Sanierung) dürfen vor allem im Bereich des Wochenstubenquartiers der Zwergfledermaus nur zwischen November und Februar, außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, durchgeführt werden.
Falls die Arbeiten in diesem Zeitraum nicht abgeschlossen werden können, muss vor Beginn der neuen Aktivitätsperiode (März) das bekannte Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus verschlossen werden.

Arbeiten am Bestandsgebäude während der Aktivitätszeit der Fledermäuse sind nur nach Freigabe und engmaschiger Umweltbaubegleitung durch eine/n Fledermaussachverständige/n sowie nach Bewilligung durch die Untere Naturschutzbehörde möglich.

10.2 Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das für die Verkehrssicherheit erforderliche Maß zu beschränken. Die eingesetzten Leuchtmittel dürfen weder ultraviolette noch infrarote Strahlungen emittieren. Es sind Leuchtmittel mit Wellenlängen > 500 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur (CCT) von < 3000 Kelvin vorzusehen (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkenregulierung bzw. schmalbandige Amber oder PC Amber LED). Gegebenenfalls sind Filter/UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden.
Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass die Abstrahlung auf angrenzende Flächen vermieden wird. Eine nach oben ausgerichtete Abstrahlung ist unzulässig.
Die Verwendung von Insekten-tötenden Lampengehäusen ist unzulässig. Die Oberflächentemperatur von Lampengehäusen darf max. 40°C betragen.
Die Außenbeleuchtung, auch Gebäude- und Werbebeleuchtung, sind äußerst maßvoll einzusetzen und die Umgebung ist vor künstlicher Beleuchtung zu schützen.

Ein nächtliches Abschalten künstlicher Beleuchtung bzw. der Einsatz von exakt ausgerichteten Bewegungsmeldern ist zu prüfen und wo möglich umzusetzen.

10.3 CEF-Maßnahmen (Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen)

10.3.1 CEF-Maßnahmen Eidechsen

Umsiedlung Zauneidechsen
Die im Eingriffsbereich vorkommenden Zauneidechsen sind vor Beginn der Baumaßnahmen abzufangen und auf die für sie gestaltete CEF-Fläche (siehe unten) umzusiedeln. Das Umsiedeln hat im Frühjahr (zwischen April und Juni) und/oder nach der Fortpflanzungszeit und vor der Winterruhe (August bis September) zu erfolgen. Die Abfangaktion ist so lange durchzuführen, bis im Eingriffsbereich an mindestens drei aufeinanderfolgenden Tagen keine Tiere mehr gefunden werden.
Zu Beginn des Abfangens muss ein Reptilienschutzzaun aufgestellt werden, um ein Rückwandern in den Eingriffsbereich zu verhindern.

Ersatzhabitat Zauneidechsen
Für die Zauneidechse wird eine Ersatzhabitatfläche von mindestens 720 m² angelegt, diese ist in der Planzeichnung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (CEF-Fläche 1) dargestellt. Die Fläche wird mit einer Magerwiesen-Blumensaat begrünt, außerdem werden drei hochstämmige Bäume gepflanzt (siehe 10.4 Pflanzung von Habitatbäumen). Die Wiese ist zweimalig pro Jahr zu mähen (Mai/Juni und September/Oktober), das Mahdgut ist abzuräumen.

Außerdem sind zwei Sand-Totholz-Riegel (6 m x 3 m, Höhe 1 m) herzustellen. Sie bestehen aus einer ca. 1 m hohen Böschung aus feinem Sand-/Kiesgemisch, entlang der südlichen Kante sind Holzstücke/Äste/Wurzelstubben (Länge 0,7-1,5 m, Durchmesser ca. 6-10 cm) mit einem Volumen von ca. 6 m³ anzulagern bzw. zur Hälfte einzugraben. Das Holz reicht dabei punktuell ca. 1 m tief ins Erdreich, um so neben Sonn- und Versteckmöglichkeiten auch im Untergrund Hohlräume als Überwinterungsquartiere zu bieten. Die Zwischenräume im Boden werden mit dem für die Böschung verwendeten Sand-Kies-Gemisch locker verfüllt.

Es ist darauf zu achten, dass das Totholz nur teilweise unter der Erde liegt, etwa 20-50 cm ragen aus dem Boden heraus. An den schmalen Kanten der Sand-Totholz-Riegel ist jeweils ein Reisighaufen von ca. 1 m x 2 m x 1,5 m anzulegen.
Die Fläche ist zu Beginn des Abfangens durch einen Reptilienschutzzaun einzufassen.

Zeitweise Vergrämung und Abfangen der Mauereidechsen aus dem Eingriffsbereich
Um das Töten von Mauereidechsen während der Bauarbeiten zu vermeiden, müssen die Mauereidechsen aus dem Eingriffsbereich vor Beginn der Arbeiten abgefangen und außerhalb des Baufelds in das Ersatzhabitat (siehe unten) verbracht werden. Um das Abfangen der Tiere möglich zu machen, müssen die Vorkommensbereiche der Tiere im Winter vor Beginn der Aktivitätsperiode vorsichtig abgemäht und das Mahdgut entfernt werden. Dabei dürfen keine Eingriffe in den Boden stattfinden, da dort überwinternde Tiere sonst verletzt werden könnten. Das Abfangen der Tiere muss im Frühjahr zwischen April und Juni oder nach der Fortpflanzungszeit und vor der Winterruhe (August – September) stattfinden. Die Abfangaktion ist so lange durchzuführen, bis im Eingriffsbereich an mindestens drei aufeinanderfolgenden Tagen keine Tiere mehr gefunden werden.
Zu Beginn des Abfangens muss ein Reptilienschutzzaun aufgestellt werden, um ein Rückwandern in den Eingriffsbereich zu verhindern.

Ersatzhabitat Mauereidechse
Für die Mauereidechse wird eine Ersatzhabitatfläche von mindestens 645 m² angelegt (Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte), diese ist in der Planzeichnung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (CEF-Fläche 2) dargestellt.
Die Herstellung der Habitatfläche erfolgt durch abschnittsweises Freischneiden/Mahd stark verbuschter und von Brombeeren eingenommener Bereiche mit Abräumen; dabei müssen mindestens sechs Bereiche von ca. 2 x 2 m des Brombeergestrüpps als Versteckmöglichkeit für die Eidechsen erhalten bleiben.
Um ein wiederholtes Zuwachsen der Fläche zu verhindern, muss das abschnittsweise Freischeiden zweimal im Jahr erfolgen – das erste Mal außerhalb der Vogelbrutzeit im Februar. Der zweite Rückschnitt der vorher bereits freigestellten Bereiche muss – um sicher zu gehen, dass keine heckenbrütenden Vogelarten betroffen sein können – bereits im April erfolgen, so dass nachwachsende Gehölze noch nicht so hochgewachsen sein können, dass dort Vögel brüten. Dadurch soll die Fläche relativ lange für Eidechsen offengehalten werden und ein erneutes Zuwuchern der Fläche verhindert werden. Wenn nötig, kann im September (nach der Vogelbrutzeit) ein dritter Rückschnitt erfolgen.
Darüber hinaus erfolgt die Anlage von fünf Holzhaufen in diesem Bereich von je 1 x 1,5 m, ca. 50 cm Höhe. Die Holzhaufen sind aus dickerem Astholz (15-25 cm Durchmesser, 70-120 cm Länge) anzulegen. Die Fläche ist zu Beginn des Abfangens der Mauereidechsen vor Baubeginn durch einen Reptilienschutzzaun einzufassen.

Zusätzlich sind die Grünbereiche im Bereich der Verkehrsfläche südlich und westlich des Parkdecks wie folgt zu gestalten, damit diese nach Abschluss der Bauarbeiten den Mauereidechsen zur Wiederbesiedlung zur Verfügung stehen:
- Pflanzung einheimischer Sträucher (z. B. Faulbaum, Felsenbirne, Hasel, Hundsrose, Vogelkirsche, Wolliger Schneeball, Wasser-Schneeball)
- Einsatz von magerem Boden mit Einsaat/Einpflanzen blütenreicher einheimischer Stauden in mindestens vier Bereichen à ca. 1 x 4 m (z. B. Betonica officinalis, Campanula glomerata, Campanula rapunculus, Campanula rotundifolia, Centaurea jacea, Centaurea scabiosa, Daucus carota, Echium vulgare, Falcaria vulgaris, Hypochaeris radicata, Lotus comicularius, Malva moschata, Medicago sativa, Origanum vulgare, Picris hieracioides, Reseda lutea, Salvia nemorosa, Scabiosa columbaria, Stachus recta, Tanacetum vulgare
- Anlage von fünf Holz- oder Steinhaufen von je ca. 1 x 1,5 m, ca. 50 cm Höhe. Die Holzhaufen sind aus dickerem Astholz (15-25 cm Durchmesser, 70-120 cm Länge) anzulegen. Alternativ können Steinhaufen in gleicher Größe (Steingröße ca. 20-30 cm Durchmesser angelegt werden).

10.3.2 CEF-Maßnahmen Vögel - Artspezifische Nistkästen für Star und Grauschnäpper
An geeigneter Stelle in naher Umgebung der Verlustreviere (z. B. an Altbäumen im nördlichen und östlichen Teil des Freibadgeländes) sind für jeden wegfallenden Brutplatz/jedes wegfallende Revier drei artspezifische Nistkästen für Star und Grauschnäpper aufzuhängen.
Die genaue Lage und Aufhängung der Kästen ist mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen.
Einmal jährlich (im Winter) müssen die Nistkästen kontrolliert und gepflegt werden (öffnen und säubern).
3 Starenkästen: Nisthöhle 3SV mit Fluglochweite 45 mm (Fa. Schwegler) oder vergleichbar
9 Grauschnäpper-Kästen: Halbhöhle 2HW (Fa. Schwegler) oder vergleichbar

10.3.3 CEF-Maßnahmen Fledermäuse
An Gebäuden oder Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind 20 Fledermauskästen (gruppenweise zu je 5 Stück je Typ) anzubringen: 10 x Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 14 mm (FLH-DV14, Hasselfeldt oder gleichartig), 10 x Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel (FSPK, Hasselfeldt oder gleichartig).

Die genauen Standorte der Kästen sind mit einem/einer Fledermaussachverständigen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung abzustimmen, Bereiche sind in der „Konzeption der vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichs-(CEF-) und Vermeidungsmaßnahmen zum Neubau des kombinierten Frei- und Hallenbads „Kombibad“ in Rastatt“ (ILN, Karte 2, August 2024) zu entnehmen.
Die Funktionsfähigkeit der Kästen ist dauerhaft zu gewährleisten, hierzu ist je nach gewähltem Kastentyp eine jährliche Funktionskontrolle mit Säuberung vorzusehen.

Nach erfolgreicher Umsetzung der CEF-Maßnahmen für die Zwergfledermaus ist zur Vermeidung der erneuten Nutzung während der Bauphase im Winter die Zwergfledermaus-Wochenstube zu verschließen.

10.4 Pflanzung von Habitatbäumen
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mindestens 22 einheimische hochstämmige Einzelbäume (z. B. Kirsche, Sommer- und Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Stiel- und Traubeneiche) als zukünftige Habitatbäume zu pflanzen (je zwei neue Bäume für jeden wegfallenden Habitatbaum).
Drei dieser Bäume werden in der CEF-Fläche für die Zauneidechse gepflanzt (siehe 9.3.1 Ersatzhabitat Zauneidechsen).

11.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Alle Pflanzungen sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Baumstandorte sind entsprechend den „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2W der FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. auszubauen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
Sämtliche Pflanzungen sind mit klimagerechten, einheimischen Pflanzenarten (siehe Pflanzliste) auszuführen.

11.1 Erhaltungsgebot für Bäume
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Diese sind während der Durchführung der Baumaßnahme vollständig durch geeignete Maßnahmen vor jeglicher Beschädigung im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich entsprechend der gültigen DIN-Normen zu schützen und bedarfsgerecht zu bewässern.

Der gesamte Kronenbereich zuzüglich 1,50 m ist während der gesamten Dauer der Baumaßnahme mit einem ortsfesten Zaun zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind zu Beginn der Bauarbeiten zu errichten und der Stadt Rastatt, Kundenbereich Ökologie und Grün, anzuzeigen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Rastatt ist zu beachten, hiervon ist auch das Arbeiten in unmittelbarer Nähe von Bäumen bzw. im Wurzelraum betroffen.

Sollten die zu erhaltenden Bäume ausfallen, sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit den für die jeweiligen Neupflanzungen festgesetzten Qualitäten vorzunehmen sowie die Bestimmungen des Artenschutzes (Habitatbäume etc.) zwingend zu beachten.

Die Ersatzpflanzungen sind spätestens in der dauraufolgenden Pflanzperiode vorzunehmen und zwingend mit dem zuständigen Fachbereich Stadt- und Grünplanung der Stadt Rastatt abzustimmen.

11.2 Baumpflanzungen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Es sind Laubbäume erster oder zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm anzupflanzen (siehe Pflanzliste).

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baumstandorte dürfen um maximal 3,00 m verschoben werden. Die Anforderungen gemäß Ziffer 10.4 (Pflanzung von Habitatbäumen) sind zu berücksichtigen.

Bei Baumstandorten innerhalb von Belagsflächen und auf Parkplätzen ist abweichend von den „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2“ der FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., das Mindestvolumen der Baumquartiere mit 16 m³ pro Wurzelraum je Baum herzustellen

11.3 Pflanzgebote

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Pflanzgebote festgesetzt.
PG 1: Innerhalb der Privaten Grünfläche sind am westlichen Randbereich mindestens 80 m² als Heckenzaun aus heimischen Arten anzupflanzen und zu pflegen.
PG 2: Innerhalb der Privaten Grünfläche ist im nördlichen Bereich die bestehende Fettwiese mit einer Fläche von mindestens 1.000 m² zu erhalten und zu pflegen.
PG 3: Das bestehende Gebüsch mittlerer Standorte innerhalb der Fettwiese sowie am südlichen Gebietsrand ist mit einer Fläche von mindestens 380 m² zu erhalten und zu pflegen.

D Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1.0 **Dächer und Dachaufbauten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform der Gebäude ist durch Planeintrag festgesetzt.

Flachdächer und Pultdächer sowie die Dächer von Nebenanlagen sind mindestens extensiv mit Sedum, Gräsern oder Kräutern zu begrünen. Hierfür ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm über der Dränschicht aufzubringen.
Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Die Mindestgröße der zu begrünende Dachfläche beträgt 2.950 m²

Dachaufbauten sind zulässig.
Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind sowohl auf Hauptgebäuden als auch auf Nebenanlagen zulässig und müssen entsprechend den Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung von Bund und Land ausgeführt werden.
Dachaufbauten sind mit der Dachbegrünung so zu kombinieren, dass die Funktionalität der Dachbegrünung nicht eingeschränkt wird.

Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

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

2.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen in Form einer flächigen Beleuchtung der Fassaden mit weitreichenden Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen sowie Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig.
Sonstige Werbeanlagen an den Fassaden dürfen über die Traufabschlüsse nicht hinausragen.
Jegliche Werbeanlangen am denkmalgeschützten Umkleide- und Kassengebäude bedarf der Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

2.2 Stellplätze
Oberirdische nicht überdachte Stellplätze sind unter Beachtung der boden- und wasserrechtlichen Vorgaben mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierbei sind vorzugsweise fugenoffene Pflasterbeläge (Splittfuge, Rasenfuge) zu verwenden.

E Hinweise

1.0 Ökologische Baubegleitung

Sämtliche Bauvorhaben, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans errichtet werden, müssen über die gesamte Bauzeit hinweg durch eine ökologische Baubegleitung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte begleitet und kontrolliert werden.

2.0 Monitoring

In den ersten drei Jahren ab Umsetzung der Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen zum Monitoring der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen durchzuführen:

- Kontrolle der Annahme der Fledermauskästen durch die Zwergfledermaus
- Kontrolle der Annahme der Vogelnistkästen
- Monitoring des Zauneidechsenbestandes auf der CEF-Fläche bei drei Begehungen im Jahr ab dem ersten Jahr nach Umsiedlung der Tiere inkl. Begutachtung und Bewertung der Entwicklung der CEF-Fläche als Habitat für die Zauneidechse sowie der Baumersatzpflanzungen

Ggf. sind im Zuge der Monitoring-Maßnahmen Vorschläge zur Verbesserung und Optimierung der Maßnahmen zu unterbreiten, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

3.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen:
Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.

Vor Beginn der Arbeiten sind oberirdische Pflanzenteile auf den Flächen zu entfernen.
Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Körnungsklassen sind getrennt auszubauen, in profilierten Mieten verdichtungsfrei zwischenzulagern und vor Vernässung zu schützen.
Oberbodenmieten dürfen bis maximal 2 m Höhe, Mieten aus kulturfähigem Unterboden können bis maximal 3 m Höhe aufgeschüttet werden.
Bei einer (geplanten) Lagerungsdauer über zwei Monaten sind Bodenmieten unmittelbar nach der Herstellung zu begrünen. Die Begrünung dient der Stabilisierung, der Vermeidung von Vernässung und Erosion und dem Schutz gegen Aufwuchs unerwünschter Beikräuter.
Die Begrünung sollte sich aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden, ggf. winterharten Pflanzen zusammensetzen.

Die Umlagerung von Bodenmaterial ist so durchzuführen, dass Verdichtungen durch vernässte Böden und ungeeignetes Gerät möglichst vermieden werden. Nur trockener bis erdfeuchter, nicht nasser Boden darf ausgebaut werden. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 sind einzuhalten.
Beim Auftrag soll der Boden trocken sein und nicht stärker als ursprünglich verdichtet werden. Bodenverdichtungen, sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu beheben.
Mutterboden der nicht wieder eingebaut werden kann ist ordnungsgemäß zu verwerten.

Sollten bei den Bauarbeiten organoleptisch auffällige Untergrundvereinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht umgehend zu informieren und die Bautätigkeit einzustellen.

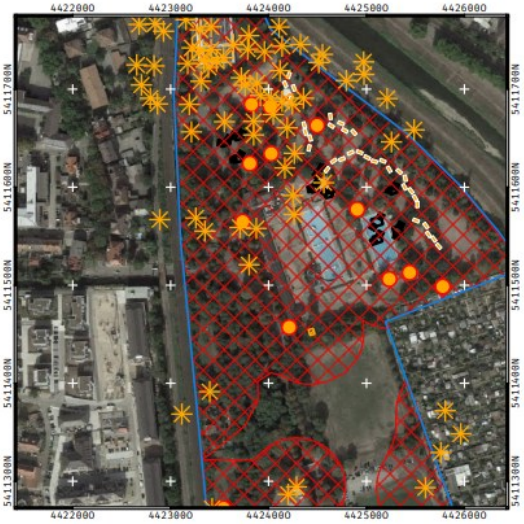
4.0 Kampfmittel

Auszug Gutachten der UXO PRO Consult vom 18.12.2019, Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl:
„Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination für Teile des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt.
Erfahrungsgemäß gelangten 8 - 18 % aller im Zweiten Weltkrieg abgeworfenen Sprengbomben nicht zur Explosion. Folglich muss davon ausgegangen werden, dass, aufgrund oben genannter Befunde und unter Berücksichtigung des behördlich genutzten 50 Meter-Radius, in Teilen des Erkundungsgebietes (=KVF) noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind.

Für diese Teile des Erkundungsgebietes empfehlen wir eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung). Dieses muss über eine Zulassung nach § 7 SprengG und geschultes Personal (Befähigungsschein nach § 20 SprengG) verfügen. Wir empfehlen dringend, vor einer weiterführenden technischen Untersuchung in diesen Teilbereichen des Erkundungsgebiets keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen.
In den Teilbereichen des Erkundungsgebietes, die außerhalb der kontaminationsverdächtigen Flächen liegen (außerhalb der Kreuzschraffur im Anhang 2), sind weitere technische Überprüfungen oder andere Maßnahmen nach unserem jetzigen Kenntnisstand nicht notwendig.

Diese Begutachtung (Fernerkundung) stellt keine Garantie der Kampfmittelfreiheit für die übrigen Gebiete dar. Es handelt sich um Empfehlungen, die auf Basis der Luftbildauswertung entstehen und für die keine Haftung für eine Kampfmittelfreiheit übernommen werden kann. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebietes kann ausschließlich durch technische Methoden vor Ort überprüft werden, zu denen wir ergänzend raten, sofern eine formelle Kampfmittelfreiheitsbestätigung angestrebt wird.

Die vorliegende Auswertung und damit verbundene Aussagen haben ausschließlich für das im Anhang 2 gekennzeichnete Erkundungsgebiet Gültigkeit. Aussagen und Schlussfolgerungen über angrenzende Gebiete sind nicht zulässig.“



Das oben in heutiger Umweltsituation umrandete Erkundungsgebiet bestimmt alleinig den Bereich, für den das in der Begutachtung festgestellte Ergebnis gültig ist. Die Markierung kontaminationsrelevanter Strukturen ist nicht abschließend. Lediglich die für das Ergebnis der Begutachtung ausschlaggebenden Elemente wurden dargestellt.

Aufnahmedatum des Luftbilds: 13.03.1945. Aufgrund technischer Umstände zur Zeit der Luftbildaufnahme kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Luftbild Verzerrungen unterliegt. Das reproduzierte Luftbild unterliegt strengsten Datenschutzbestimmungen und darf nicht ohne die schriftliche Gestattung von UXO PRO Consult weitergeleitet, verbreitet, veröffentlicht oder anderweitig Dritten zugänglich gemacht werden.

Koordinatenbezugssystem: ETRS89 / UTM Zone 32N

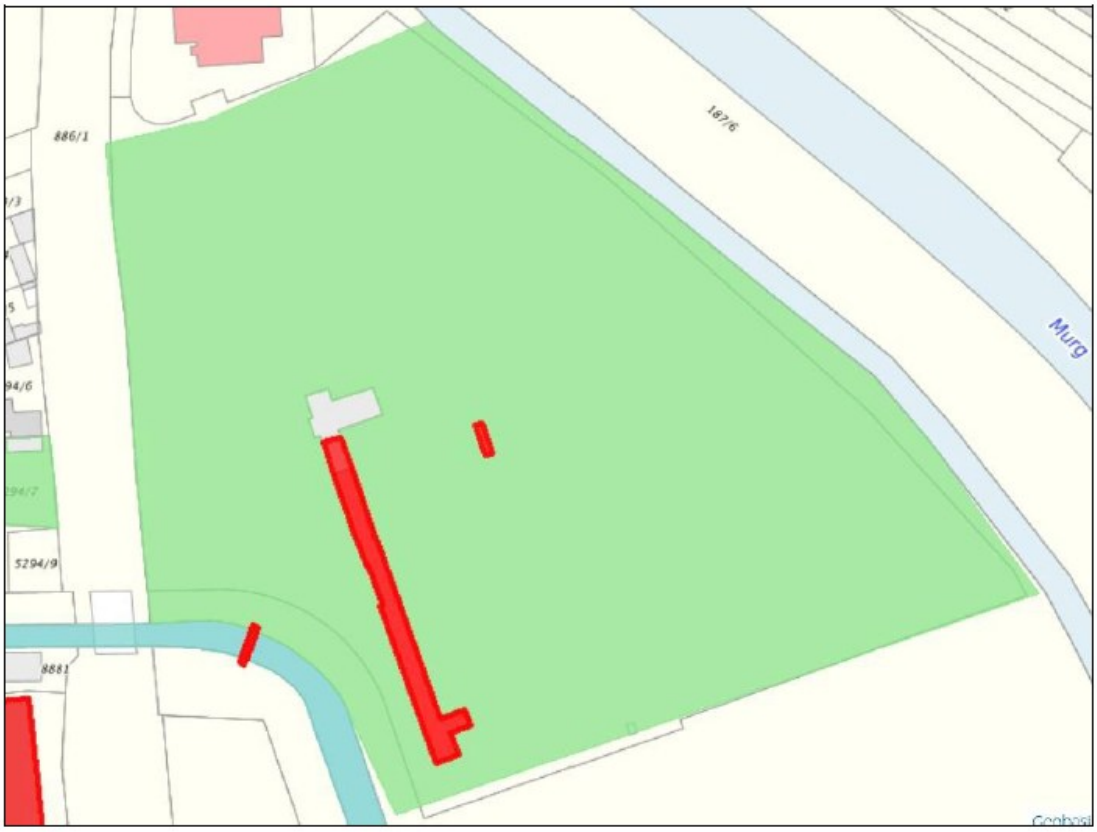
Maßstab: 1:5000 0 50 100 m

N

5.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.
Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdver- färbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
Weitere Informationen und Terminabsprachen: Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Kulturdenkmal „Freibad Rastatt“ gemäß § 2 DSchG: Schwimmstadion, heute Freibad "Natura": Freibadgelände mit parkartiger Grünanlage, westlicher, teilbegrünter Parkplatzbereich mit angeschlossenem eingeschossigen, in Nord-Süd-Richtung langgestreckten Umkleide- und Kassengebäude (West-seite seit 1984 massiv), hier ein Dachreiter mit Uhr, nach Osten offener Umkleidebereich mit gebauchten massiven Säulen und Holzständern, anschließender, etwas tiefer liegender gestalteter Parkbereich mit parallel zu den Umkleiden angelegtem Schwimmbecken (modernisiert) mit bauzeitlicher Wasserrutsche in Betonbauweise.
Die Anlage wurde nach Plänen des Rastatter Stadtbaumeisters Haas errichtet und am 15. Mai 1938 feierlich eröffnet. Im 2. Weltkrieg wurde die Gaststätte schwer beschädigt und in den 1950er Jahren wiedererrichtet, 1960 entstand im Osten des Grundstücks ein zusätzliches Sportschwimmbecken. Bronzefigur "Frau mit Wasserball" von den Bildhauern Heinrich Düll und Georg Pezold aus München (Stiftung des Diana-Werks Rastatt).



Darstellung der denkmalgeschützten Bauwerke in Rot sowie der denkmalgeschützten Grün- und Freifläche in Grün, ohne Maßstab

6.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) sowie des Gesetzes zur erneuerbaren Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EwärmeG), jeweils in der gültigen Fassung, zu beachten.

7.0 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozänes Auensediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8.0 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Bereits etwa ab einem Murghochwasser HQ10 wird das Freigelände weitestgehend überschwemmt, bei HQ50 und HQ100 nahezu das gesamte Freibadgelände.

Bei Extremhochwasser HQext können auf dem Planungsgebiet Hochwasserspiegellagen von bis zu 118,90 m. ü. NHN entstehen. Die Hochwasser-gefahrenkarte ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen.

Bei dem Bauvorhaben „Kombibad“ handelt es sich gemäß schriftlicher Nachricht des Landratsamtes Rastatt vom 04.07.2017 um die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 Satz 4 WHG.
Eine Ausnahme nach § 78 Satz 5 WHG ist demnach im Einzelfall möglich. Die zuständige Behörde für die Ausnahmegenehmigung ist gemäß § 65 (3) WG Baden-Württemberg die Baurechtsbehörde der Stadt Rastatt.

Der durch das Bauvorhaben verloren gehende Hochwasserrückhalteraum (Bemessungshochwasser für die Berechnung des Rückhaltevolumens 118,50 m. ü. NHN, DHHN2016), der nicht auf dem Grundstück selbst ausgeglichen werden kann, wird über das städtische Hochwasserschutzregister der Stadt Rastatt bis zu maximal 8000 m³ ausgeglichen.
Die Fertigfußbodenhöhe der neuen Schwimmhalle wird oberhalb des prognostizierten Wasserstandes bei HQ100 liegen, außerdem wird ein Sockel ausgebildet, der über dem Wasserstand HQextrem liegt. Die Eingänge zum Gebäude werden im Bedarfsfall temporär über Schotts geschützt.

Die Lagerung des Aushubs während der Bauphase darf im Falle eines Hochwasserereignisses den Wasserabfluss nicht behindern.

9.0 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen des Flößerbachs ist in der Planzeichnung dargestellt.
Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:
1. Die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben); zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

10.0 Starkregen

Im Falle eines Starkregens wird wild abfließendes Oberflächenwasser tiefer liegende Flächen des Bebauungsgebietes fluten und eventuell auch verschlammen. Schäden müssen so gering wie möglich gehalten werden – dazu gehört auch, das Schwimmbad bei Unwetterwarnung unverzüglich zu räumen bzw. die Badegäste in höhergelegene Stockwerke zu leiten.
Schäden können durch eine gezielte Ableitung des Oberflächenwassers auf unkritische Grundstücksflächen verringert werden. Eine Ableitung des Oberflächenwassers auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Flächen ist nicht gestattet.
Durch die hochwasserangepasste Bauweise (Gebäudehöhe ist auf HQ 100 ausgelegt), ist ein Schutz der Gebäude bei Starkregen gegeben. Geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus dem Kanalnetz sind vorzusehen. Gebäudeöffnungen (z. B. Lüftungsöffnungen und Leitungsdurchführungen) sind starkregengeschützt auszuführen.

11.0 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es ist vorgesehen, das Regenwasser in die angrenzenden Vorfluter einzuleiten oder zu versickern.
Die Dachflächen des Hallenbades und die Parkplatzflächen werden über Rohrleitungen an den Gewerbekanal angeschlossen. Das Regenwasser aus den Hofabläufen und Freiflächen wird entweder in den Flößerbach abgeleitet oder zur Versickerung gebracht.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Das Schmutzwasser wird zum Teil im Freispiegel über einen Schmutzwasserkanal und zum Teil über eine Schmutzwasserdruckleitung der bestehenden öffentlichen Kanalisation in der Jahnallee zugeführt.
Die „Satzung der Stadt Rastatt über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ ist zu beachten.

12.0 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 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 „Handflächenregel“ (Anstand der aufgeklebten Strukturen maximal eine Handbreite).
Weitere Empfehlungen können dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelschutzwarte Sempach (www.vogelglas.info) entnommen werden.

13.0 Baumschutzsatzung

Die Stadt Rastatt hat im Jahr 2022 eine Satzung zum Schutz von Bäumen beschlossen. Diese ist zu beachten und umzusetzen.

14.0 Pflanzliste

Für Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Auswahl aus folgender Liste empfohlen:
*Die Arten mit * sind insbesondere oder nur im öffentlichen Bereich wie Parkplatz und Vorplatz vorgesehen, die Arten mit ** sind besonders charakterbildende Bäume.*

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Blutbuche**	Fagus sylvatica ‘Purpurea’
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Schwarzpappel	Populus nigra
Säulenpappel**	Populus nigra ‘Italica’
Stieleiche*	Quercus robur (nur innerhalb größerer Grünflächen)
Roteiche	Quercus rubra
Silberweide**	Salix alba (u. a. Liegewiese)
Winter-Linde*	Tilia cordata (u. a. Baumreihe an Jahnallee)
Silber-Linde	Tilia tomentosa
Resista Ulme	Ulmus hybr. (großwüchsig)

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe über 10 m)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Roter Ahorn	Acer rubum
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus
Blumenesche	Fraxinus ornus
Traubenkirsche	Prunus padus
Trauerweide**	Salix alba ‚Tristis‘
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermediea ‚Brouwers‘
Elsbeere	Sorbus torminalis
Stadt-Linde	Tilia cordata ‘Greenspire‘
Resista Ulme	Ulmus hybr.

Neu zu pflanzende Bäume sollen einen Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm haben. Die 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.

F Begründung

1.0 Ziel und Zweck der Planung und Abgrenzung des Bebauungsplans

Seit 1980 betreibt und unterhält der Eigenbetrieb Bäder, Versorgung und Verkehr (EB BVV) der Stadt Rastatt das mittlerweile auf Grund von Baufälligkeit geschlossene Familienhallenbad ALOHRA und seit 2010 das heutige Freibad NATURA.

Es wurde im Mai 1938 eingeweiht und verfügt im Bestand über ein 50 m-Schwimmerbecken, ein dreigeteiltes Mehrzweckbecken mit Großrutsche, Wasserpilz, Sprudelbank und Wasserschnecke sowie einem Kinderplanschbecken mit rund 190 m² Wasserfläche. Die Gesamtwasserfläche beträgt derzeit 2.742 m², die Grundstücksgröße über 61.000 m².

Das an der westlichen Grundstücksgrenze liegende Gebäude Jahnallee 17, welches unter Denkmalschutz steht, vereint derzeit alle Funktionen: Eingangsbereich mit Kassenräumen, Umkleideanlagen, sanitäre Anlagen, Personalbereich, Badewassertechnik, Gastronomie mit Kiosk und Restaurant.
Der Gastronomieteil in seiner heutigen Form entstand 1980 durch Umbau und Erweiterung und soll abgebrochen werden. Die technischen Anlagen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und sind, ebenso wie das Kinderplanschbecken und die Beckenumgänge, stark sanierungsbedürftig.

Die Zusammenführung beider Rastatter Bäder unter der Trägerschaft des EB BVV veranlasste die Betriebsleitungen, über die weitere Entwicklung der einzelnen Einrichtungen bis hin zu einer möglichen Zusammenlegung nachzudenken. Die Überlegungen mündeten in der Entscheidung des Gemeinderats im Jahr 2016, ein Kombibad auf dem Gelände des Freibads NATURA zu errichten.

Dazu wurde Anfang des Jahres 2022 nach umfangreichen Voruntersuchungen ein nichtoffener Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Die Preisgerichtssitzung fand im Juli 2022 statt; mit der Planung beauftragt wurden die Preisträger des zweiten Preises, Lehmann Architekten aus Offenburg und AO Landschaftsarchitekten aus Mainz.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau des Kombibades am Standort des Freibads NATURA. Er orientiert sich eng am geplanten Hochbauvorhaben, bleibt aber ein Angebotsbebauungsplan.
Der Geltungsbereich – das derzeitige Gelände des Freibads NATURA – liegt im Gebiet „Schwalbenrain“ zentral in der Kernstadt.

Das Konzept der Architekten und Landschaftsarchitekten zum zukünftigen Kombibad wird im Erläuterungsbericht zum Wettbewerb folgendermaßen beschrieben (Auszüge):

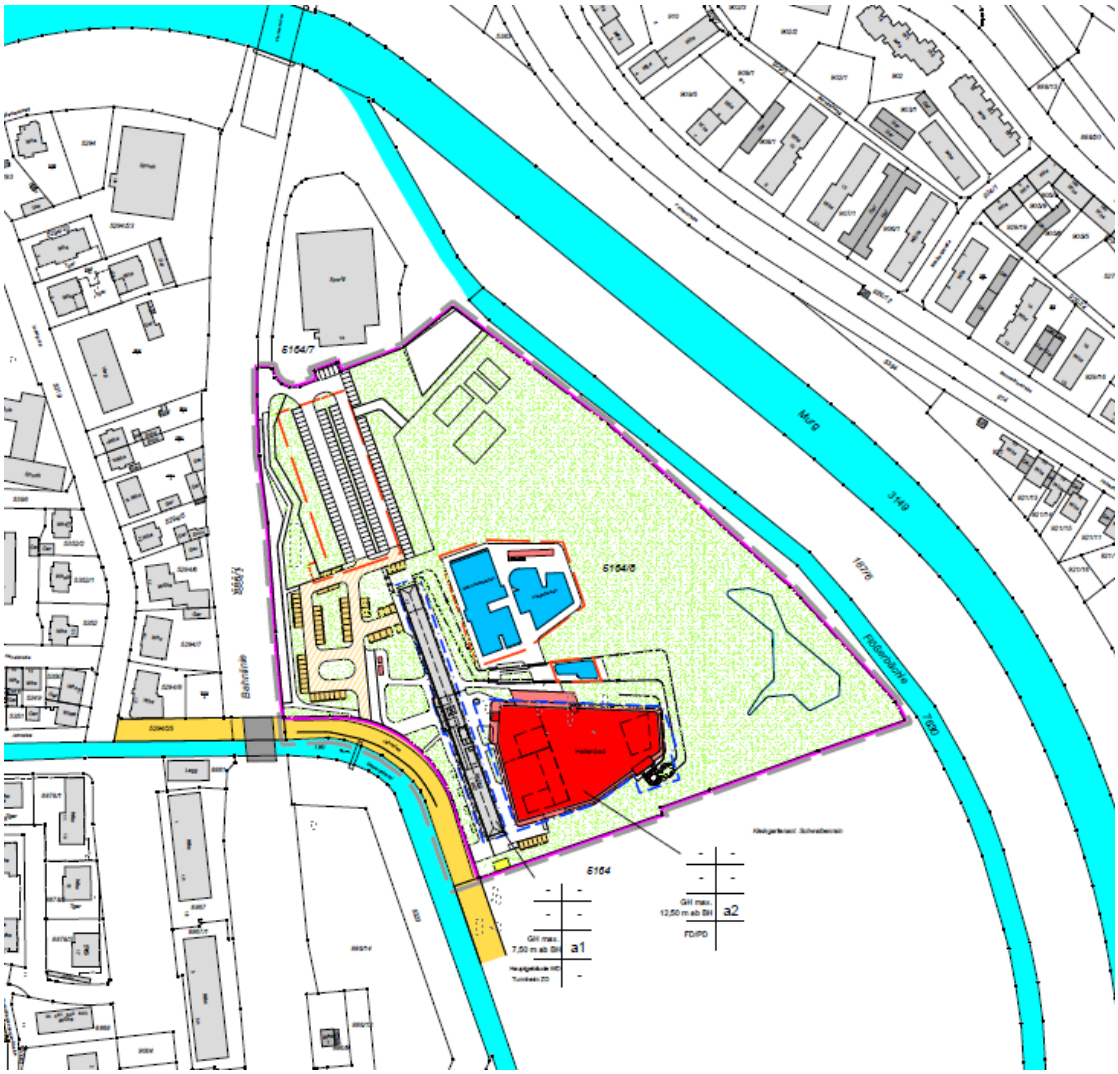
Das Gebäude soll zum einen auf seine prägnante Architektur zurückgeführt und zum anderen zu einem einladenden und offenen Zugangsgebäude werden. Hierzu wird der Nordflügel in seiner ursprünglichen Gebäudekubatur wiederaufgebaut. Somit wird der Zugangsbereich in Gebäudemitte wieder selbstverständlich und gestärkt. Als moderner Eingriff werden die Fensteröffnungen im Brüstungsbereich erweitert, so entsteht ein offener Charakter und das Gebäude wird prägnant und einladend. Es bildet den Auftakt der Gesamtanlage.

Über den historischen Eingang und Vorplatz wird das neue Hallenbad erschlossen. Als offene Gebäudestruktur mit prägnantem Dach und freier Grundrissform bildet der Neubau ein spannungsvolles Gegenüber zum historischen, pavillonartigen Charakter des Freibadgebäudes. Der polygonale Gebäudekörper wendet sich mit einladender Geste zur Landschaft und legt sich offen in das Freibadgelände.
Durch die Setzung des Neubaus im südlichen Teil des Geländes spannt sich das Freibad mit dem Baumbestand nach Norden und Osten auf und bildet einen wohltuenden Gesamtraum.

Die Freiräume des neuen Kombibadgeländes leiten sich aus den bestehenden Landschaftsräumen und -charakteristika ab. Der bestehende Landschaftsraum ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zum Flößerbach, der Murg und dem zahlreichen Baumbestand. Die Liegewiese, Vorplätze und Badplatten samt Hallenbad werden in die bestehende Topographie sowie die vorhandenen Baumhaine eingebunden und formal in das Motiv „Landschaft“ formuliert. Hierdurch entsteht eine fließende Gesamtskulptur, in der sich die Landschaft mit den neuen sowie bestehenden baulichen Qualitäten verzahnt und zu einem identitätsstiftenden Gesamtensemble inszeniert.

Lageplan, Planungsstand April 2023, Überarbeiteter Wettbewerbsentwurf, Lehmann Architekten, ohne Maßstab

Visualisierung Wettbewerbsentwurf, Lehmann Architekten



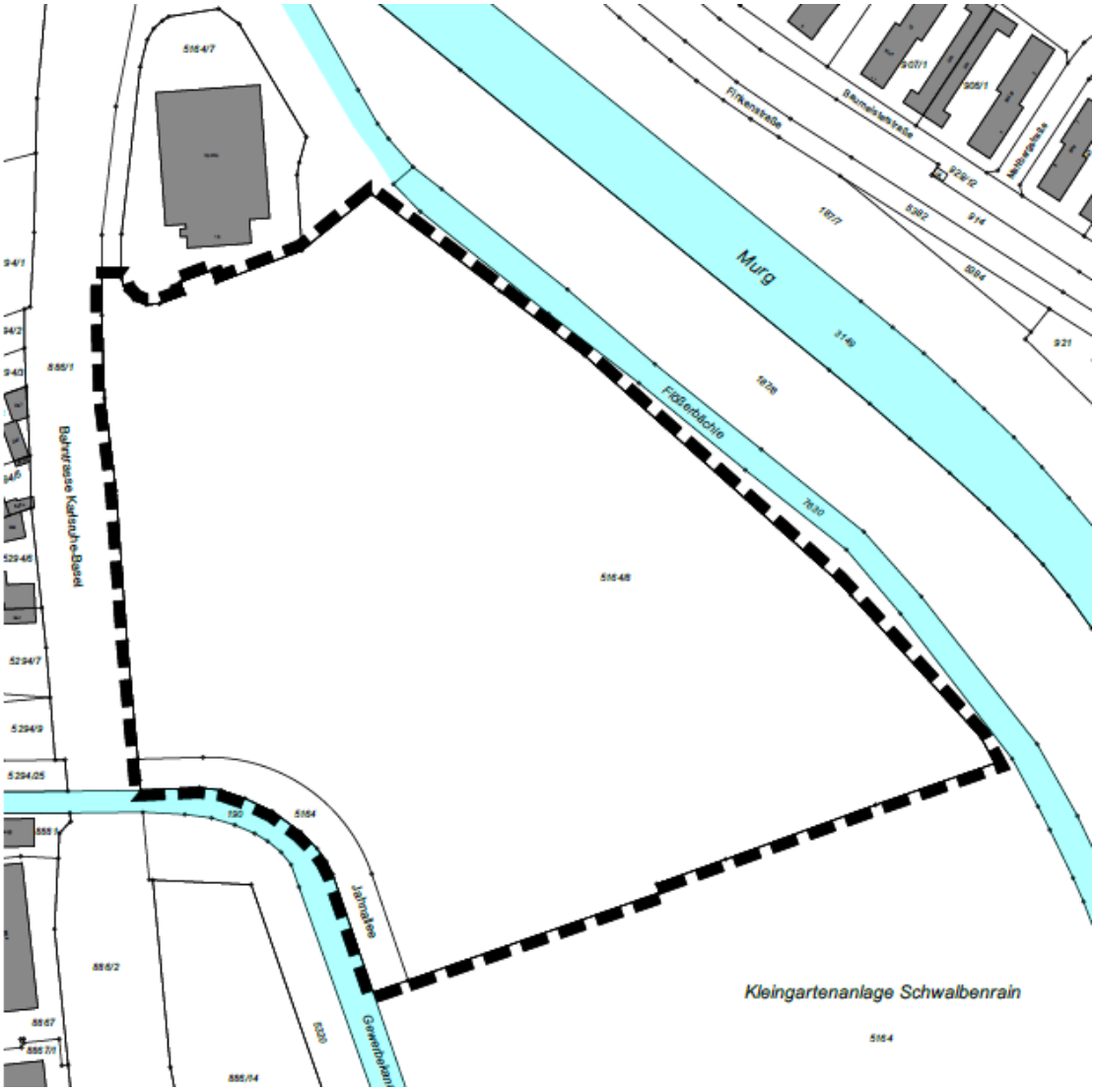
Lageplan zum Bauantrag, Rappold & Rappold GbR Vermessungsbüro, Juli 2024, ohne Maßstab

Das Hallenbad umfasst eine Bruttogeschossfläche von 8.772 m² bei einem Bruttorauminhalt von 43.450 m³, das Freibad umfasst eine Bruttogeschossfläche von 1.364 m².

Das Hallenbad bietet eine Wasserfläche von insgesamt ca. 785 m²: Kursbecken, Lehrschwimmbecken, Kleinkinderbecken, Schwimmerbecken, Springerbecken und Landebecken Rutsche.
Im Freibad entsteht eine Wasserfläche von 1.665 m² verteilt auf ein Schwimmerbecken, ein Freizeitbecken, ein Kleinkindbecken sowie das Landebecken der Rutsche.

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplans ist ca. 58.500 m² groß und umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 5164 und wird begrenzt
- im Norden durch das Flurstück Nr. 5164/7 sowie der gedachten Verlängerung dieser Flurstücksgrenze bis zum Flößerbach
- im Osten durch das Flurstück Nr. 7630 (Flößerbach)
- im Süden durch die nördliche Begrenzung der Kleingartenanlage
- im Westen durch das Flurstück 190 (Gewerbekanal) sowie durch das Flurstück Nr. 886/1 (Bahntrasse Karlsruhe-Basel)

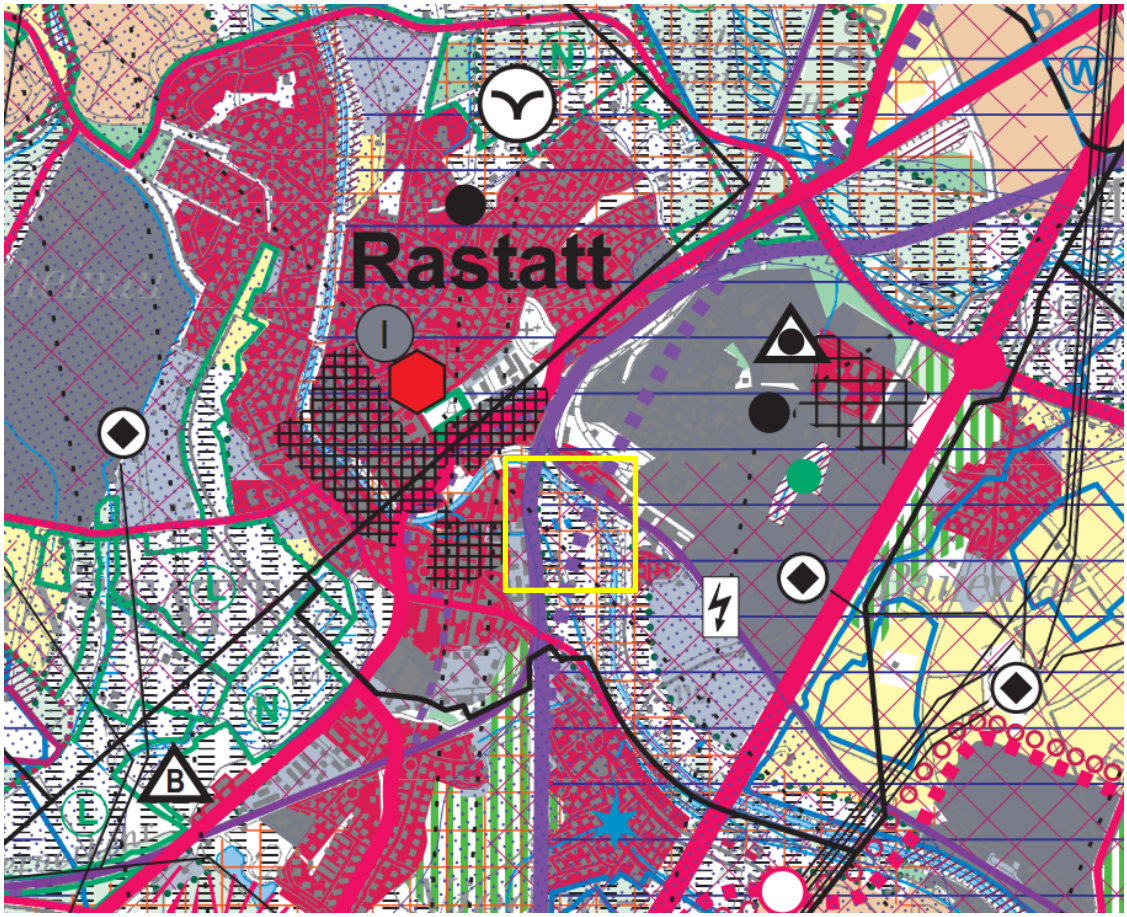
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich Bebauungsplan „Kombibad Rastatt“, ohne Maßstab

2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Regionalplan Mittlerer Oberrhein



Ausschnitt Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 - ohne Maßstab

Im derzeit gültigen Regionalplan Mittlerer Oberrhein von 2003 sind auf der Fläche die Festlegungen „Regionaler Grünzug“ (Plansatz 3.2.2 Z), „Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung Erholungsgebiet“ (Plansatz 3.3.4.2 Z) und „Ausschlussgebiet für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand“ (Plansatz 3.3.6.5 Z) vorgesehen.
Im Südosten sieht der Regionalplan die Eisenbahn-Hauptstrecke – Planung (Plansatz 4.1.3 N) vor. Die Fläche wird zudem durch die Festlegung „Richtfunkstrecke/Richtfunkstelle“ (Plansatz 4.1.9) durchquert.

In den Schutzbedürftigen Bereichen für die Erholung (Plansatz 3.3.4.2 Z) sind die besonders geeigneten Freiräume mit günstiger verkehrlicher Erschließung als Erholungsgebiete für die Funktionen Spazieren gehen, Besichtigen, Lagern, Spiel, Sport und die besonders geeigneten Anlagen als Erholungsschwerpunkte für die Funktionen Baden, Surfen, Bootfahren, Ski-Abfahrtslauf in ihrem Bestand zu sichern und qualitativ zu verbessern.

In Abstimmung mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein ist bei am Bestand orientierter Errichtung weiterer Gebäude und einer Flächenausweisung Gemeinbedarfsfläche von rund 1 ha die Errichtung des Kombibades im Regionalen Grünzug ohne Zielabweichungsverfahren zulässig.

Im zweiten Offenlageentwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Stand Februar 2024 zur zweiten Anhörung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange) sind auf der Fläche nur noch die beiden Festlegungen „Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz“ enthalten.
Grundlage für die Festlegung als „Regionaler Grünzug“ ist ein Bereich mit besonderer Bedeutung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Dieser Bereich endet am westlichen Ende des Planungsgebiets am Bahndamm.
Grundlage für die Festlegung als „Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz“ ist die Hochwassergefahrenkarte für das HQ100.
Nach Plansatz 3.4 Z (3) sind Baugebiete in Vorranggebieten ausnahmsweise zulässig, wenn keine alternativen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, wenn das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Gebiet angrenzt, wenn eine Gefährdung von Leben oder erheblichen Gesundheits- und Sachschäden nicht zu erwarten sind, wenn die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, wenn keine nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger zu erwarten sind und wenn Vorgaben sicherstellen, dass bei einem 100-jährlichen Hochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.
Nach Plansatz 3.4 Z (4) sind bauliche Anlagen in Vorranggebieten ausnahmsweise zulässig, wenn diese die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen und der Verlust von Rückhalteraum ausgeglichen wird und der Verlust von Rückhalteraum ausgeglichen wird, wenn sich Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern und wenn der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und die baulichen Anlagen hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Der Parkraumdruck für die Spitzenauslastung des Bades im Sommerbetrieb soll perspektivisch durch die Errichtung einer topographisch eingepassten Parkierungsebene im westlichen Bereich abgemildert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Parkierungsebene sollen sowohl auf Ebene des Flächennutzungsplans als auch auf Ebene des Bebauungsplans geschaffen werden. Deshalb wurde eine Auswirkungsanalyse Parkierungsanlage Kombibad Rastatt (planschmiede hansert, 22.07.2024) erarbeitet, die die potentiellen Auswirkungen der Parkierungsanlage auf die Schutzgüter betrachtet.
Darin wird festgestellt, dass die perspektivisch geplante Parkierungsebene, für die im Bebauungsplan ein eigener überbaubarer Bereich für Nebenanlagen – Parkierungsebene – festgesetzt wird, keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter hat.

2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals.
Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine biotopkartierten Flächen. Nähere Ausführungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

2.3 Artenschutz

Vor Inanspruchnahme der Fläche im Außenbereich für den Bau des Kombibades ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu klären, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können.

Dazu wurde Ende 2018 durch das ILN Bühl eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung für den Neubau eines kombinieten Frei- und Hallenbades in Rastatt, 17.12.2018, ILN Bühl) erstellt:
„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabenbereich abgeprüft. Eine Begehung am 04. Dezember 2018 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf Vorkommen von Anhang IV-Arten mit entsprechenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich des Planungsgebiets (Fledermäuse, Zauneidechse, Mauereidechse). Auch bei den Vogelarten sind Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Diese Arten können im Gebiet brüten bzw. können im Verlauf des Jahres Nester im Vorhabenbereich anlegen.
Um dezidierte Aussagen zur Vermeidung der Einschlägigkeit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG formulieren zu können, ist das potentielle Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie von Mauer- und Zauneidechsen im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung zu prüfen. Gegebenenfalls müssen hier weitergehende Maßnahme wie beispielsweise die Schaffung von Ersatzquartieren und -habitaten getroffen werden.
Für die Fledermäuse ist die Erhaltung der kartierten Quartierbäume dringend zu empfehlen.
Bei Umsetzung dieser Maßgaben kann eine Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weitgehend ausgeschlossen werden.“
Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Im Jahr 2019 wurde daraufhin durch das ILN Bühl ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum eigentlichen Freibadgelände sowie zum angrenzenden Flößerbach (Faunistische Bestandserfassungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Neubau eines kombinierten Hallen- und Freibades in Rastatt, Auszug Ergebnisse der Bestandserfassungen, 22.10.2019, ILN Bühl) erstellt. Dieser ist dem Bebauungsplan ebenfalls beigefügt.
Damals war davon ausgegangen worden, dass vorhandene Höhlenbäume weitestgehend erhalten werden können, weshalb eine Kartierung von Fledermäusen nicht als erforderlich erachtet wurde.

Wie sich im Zuge der weiteren Planungen herausstellte, werden einzelne Bäume oder Baumgruppen entfernt sowie das unter Denkmalschutz stehende Gebäude saniert.
Daher wurde im Jahr 2022 eine Erfassung der Fledermäuse sowie eine Biotoptypenkartierung inkl. Erfassung bzw. Überprüfung der Einzelbäume durchgeführt (Biotoptypenkartierung und Artenschutzbeitrag Fledermäuse zum Neubau des kombinierten Frei- und Hallenbades „Kombibad“ in Rastatt – 1. Überarbeitung 17.04.2023, Auszug Ergebnisse der Bestandserfassungen, ILN Bühl) erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Auf Basis des Bauantragsstandes der Hochbauplanungen wurde die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tierarten ermittelt und eine Konzeption der vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen erstellt; das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigefügt (NABU Waldinstitut (vormals ILN), August 2024).

2.4 Gewässer

Im Nordosten fließt der Flößerbach als Gewässer II. Ordnung am Planungsgebiet entlang.
Bei der Planung und Nutzung des Geländes sind die Bestimmungen gemäß § 29 Wassergesetz (Gewässerrandstreifen) zu berücksichtigen.
Der Gewässerrandstreifen ist hier auf die Breite von 5 m festgesetzt und bemisst sich ab der ausgeprägten Böschungsoberkante des Gerinnes zum Ufer hin. In den Gewässerrandstreifen und den enthaltenen Gehölzbestand darf nicht eingegriffen werden.
Der Gewässerrandstreifen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, auch wenn er außerhalb des Geltungsbereichs zu liegen kommt. Das Planungsgebiet wird an dieser Stelle durch den bestehenden Zaun begrenzt, auch zukünftig wird das Kombibadgelände an dieser Stelle baulich begrenzt.

Weiter nordöstlich verläuft die Murg, die durch die Planungen nicht tangiert wird.
Der südwestlich des Planungsgebiets außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Gewerbekanal wird zur Energiebereitstellung genutzt (Näheres dazu unter Abschnitt 5.2).

2.5 Hochwasserschutz

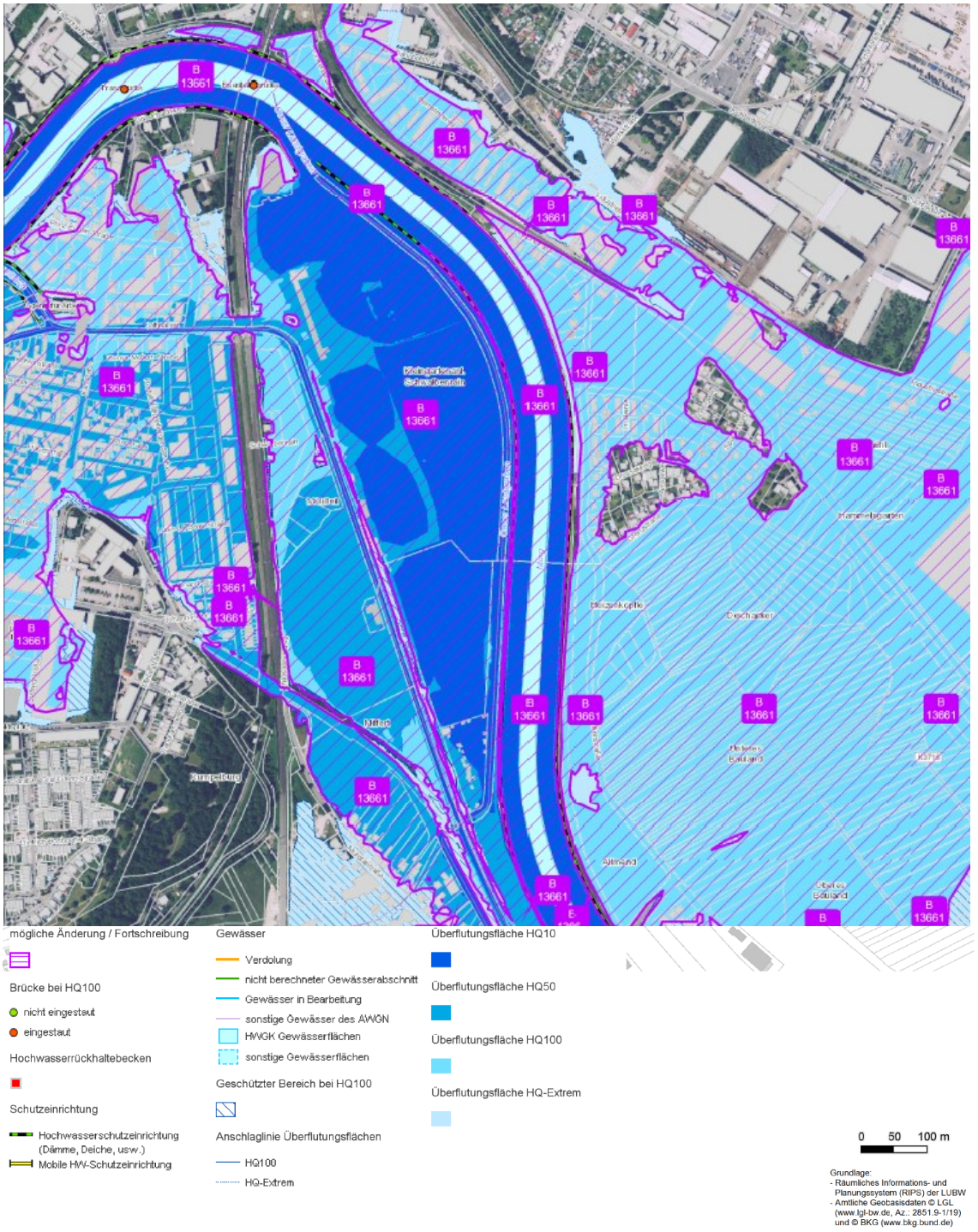
Das Planungsgebiet (heutiges Freibadgelände „Natura“ im Gewann Schwalbenrain) befindet sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Bereits ab einem Murghochwasser HQ10 wird das Freigelände weitestgehend überschwemmt, bei HQ50 und HQ100 nahezu das gesamte Freibadgelände. Bei Extremhochwasser HQext können auf dem Planungsgebiet Hochwasserspiegellagen von bis zu 118,90 m. ü. NHN entstehen.

Trotz der Lage unmittelbar hinter dem Hochwasserschutzdamm der Murg kommt es zu den oben beschriebenen Überschwemmungen. Grund hierfür ist die Unterbrechung des westlichen Murghochwasserdamms. Dort mündet der Flößerbach, ein Gewässer II. Ordnung, in die Murg. Durch diesen Mündungsbereich staut sich die dort auftretende Hochwasserspiegellage aus der Murg direkt in den Flößerbach und den gesamten Bereich „Schwalbenrain“ zurück.

Bei dem Bauvorhaben „Kombibad“ handelt es sich gemäß schriftlicher Nachricht des Landratsamtes Rastatt vom 04.07.2017 um die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 Satz 4 WHG.
Eine Ausnahme nach § 78 Satz 5 WHG ist demnach im Einzelfall möglich. Die zuständige Behörde für die Ausnahmegenehmigung ist gemäß § 65 (3) WG Baden-Württemberg die Baurechtsbehörde der Stadt Rastatt.

Der durch das Bauvorhaben verloren gehende Hochwasserrückhalteraum (Bemessungshochwasser für die Berechnung des Rückhaltevolumens 118,50 m. ü. NHN, DHHN2016), der nicht auf dem Grundstück selbst ausgeglichen werden kann, wird über das städtische Hochwasserschutzregister der Stadt Rastatt bis zu maximal 8000 m³ ausgeglichen.

Die Hochbauplanung sieht eine Fertigfußbodenhöhe der neuen Schwimmhalle von 118.50 m über NHN vor – diese wird im Bebauungsplan als Bezugshöhe festgesetzt - und liegt damit über dem Wasserstand HQ100. Außerdem sieht die Planung die Ausbildung eines Sockels vor, der über 118.90 m über NHN und damit über dem Wasserstand HQ extrem liegt. Die Eingänge zum Gebäude werden im Bedarfsfall über temporäre Schotts geschützt.

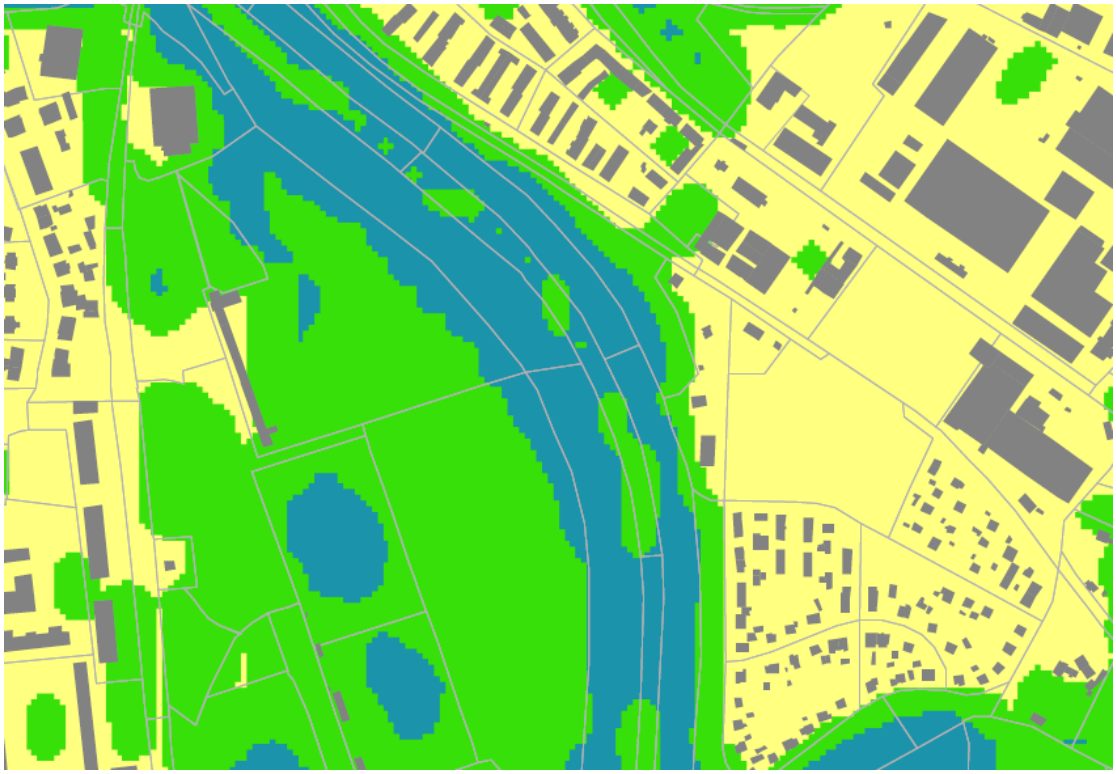


Auszug aus den Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 03.04.2023

2.6 Klimaschutz

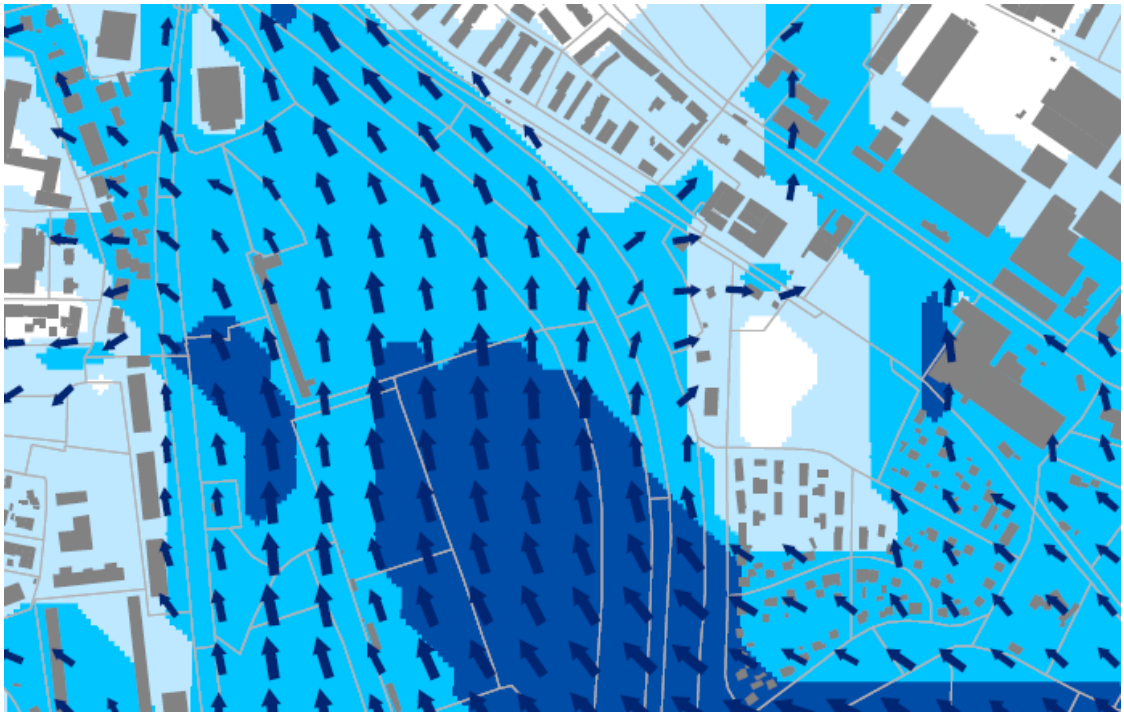
Die Stadt Rastatt hat bereits im Jahr 2017 eine Klimaanalyse (Analyse der klimaökologischen Funktionen und Prozesse für das Stadtgebiet von Rastatt, 15.12.2017, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover) in Auftrag gegeben.
Zum Planungsgebiet werden dort folgende Aussagen getroffen:
„Das geplante Kombibad befindet sich zum einen an einem Standort mit erhöhter Frischluftproduktionsrate, welche zur Senkung der Hitzebelastung im urbanen Siedlungskern beiträgt. Eine Erhöhung der versiegelten Fläche verringert die Produktionsrate an Frischluft und hat einen doppelten negativen Effekt auf die Kühlfunktion dieser Fläche, da sich die versiegelte Fläche über den Tagesverlauf aufheizen kann. Zum anderen erstreckt sich das Kombibad innerhalb eines Hauptfrischluftstromes, welcher in die Kernstadt eindringt und diese mit Frischluft versorgt. Eine zu starke Bebauung führt zu einer Veränderung des Strömungsverhaltens und kann das Durchdringen des Siedlungsraumes mit frischer und kühler Luft erschweren oder vermindern.“

Im derzeitigen Zustand bildet das Gebiet die größte zusammenhängende Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet Ost und der urbanen Wohnbebauung. Die Grün- und Wasserfreiflächen begünstigen dabei die Kaltluftproduktionsrate, die Lufttemperatur sowie die Tagestemperatur.



Ist-Zustand Kaltluftproduktionsrate, Klimaanalyse Stadt Rastatt, ohne Maßstab

Das Windhauptfeld in diesem Bereich erstreckt sich von Süden nach Norden und folgt der Murg. Aus den beiden Faktoren Kaltluftproduktion und Windrichtung/-stärke ergibt sich der Kaltluftvolumenstrom – dieser ist im Süden des Gebiets am größten und wird vollumfänglich vom Kaltluftstrom überströmt.



Ist-Zustand Kaltluftvolumenstrom, Klimaanalyse Stadt Rastatt, ohne Maßstab

Durch die Errichtung des Kombibads wird der Luftaustausch negativ beeinflusst, die bodennahen Luftschichten werden umgelenkt – für den westlich gelegenen Teil kann angenommen werden, dass die Windströmung ansteigen wird und mehr Luft in den bebauten Bereich eingetragen wird.
Durch die Zunahme der Versiegelung im Kombibadbereich wird voraussichtlich die Kaltluftproduktion reduziert, ein geringer Temperaturanstieg im direkten Umfeld des Neubaus wird erwartet.
Diese Veränderungen sind aber laut Klimaanalyse akzeptabel, da für den westlich gelegenen urbanen Stadtteil mit einem tiefergehenden Kaltluftstrom gerechnet werden kann, der einen positiven Effekt hat.

Im Umweltbericht wird das Schutzgut Klima näher betrachtet.

2.7 Baugrund und Altlasten

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde ein Geotechnischer Bericht erstellt, der hier in Auszügen zitiert wird (Hydrosond, Geologisches Büro Bernhard Krauthausen, 17.07.2020):

Tabelle 1: Angetroffene Schichten und Homogenbereiche

Schicht	Schichtbezeichnung	Homogenbereich	Typ / Bezeichnung	angetroffen in Aufschluss	Tiefenlage [m u. GOK] (OK MIN / MAX – UK MIN / MAX)	Tiefenlage [m+NN] (OK MIN / MAX – UK MIN / MAX)
1	Oberboden	A	Oberboden	B1 – B10	0,0 – 0,2 / 0,4	115,6 / 117,3 – 115,3 / 116,9
2	Auffüllungen	B/1	aufgefüllte Kiese	B3	0,4 – 1,9	116,9 – 115,4
		B/2	aufgefüllte Schluffe	B10	0,2 – 1,4	116,8 – 115,6
3	bindige und gemischtkörnige Böden	C/1	sandige Schluffe	B3, B6 – B10	0,2 / 2,4 – 0,8 / 2,6	114,9 / 115,6 – 114,4 / 115,4
		C/2	schluffige Sande	B3, B6, B9	0,3 / 1,9 – 1,2 / 2,4	115,0 / 115,6 – 114,4 / 114,9
		C3	schwach schluffige Sande	B1, B2, B4	0,3 / 0,4 – 0,6 / 0,9	115,7 / 115,9 – 115,2 / 115,6
4	nichtbindige Böden	D/1	kiesige Sande	B1, B4, B5, B7	0,4 / 0,9 – 1,1 / 2,2	115,6 / 115,0 – 115,0 / 113,7
		D/2	sandige Kiese	B1 – B10	0,6 / 2,6 - > 3,0 / > 6,4	115,6 / 113,7 - < 113,6 / < 109,8

Angetroffene Schichten und Homogenbereiche, Geologisches Gutachten Hydrosond

„Gründungsempfehlungen: Der Mutterboden des Homogenbereiches A ist generell nicht zur Abtragung von Lasten geeignet und muss abgeschoben und ersetzt werden. Die Auffüllungen der Homogenbereiche B/1 und B/2 sind für den Abtrag von Gebäudelasten nicht geeignet. Eine Gründung von Schwimmbecken in die Auffüllungen ist u. E. jedoch ggf. möglich.
Die Schluffe des Homogenbereiches C/1 sowie die schluffigen Sande des Homogenbereiches C/2 sind als bedingt tragfähig zu bezeichnen und können nur bei entsprechend geringen Sohlpressungen und bei mindestens steifer Konsistenz der Schluffe als Gründungsschicht in Betracht gezogen werden.
Die schwach schluffigen Sande des Homogenbereiches C/2 und Sande des Homogenbereichs D/1 sind als mäßig tragfähig zu bezeichnen.
Die Kiese des Homogenbereichs D/2 sind als geeigneter Baugrund zu bezeichnen.“

Im Geltungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen vor.

2.8 Kampfmittel

Auszug Gutachten der UXO PRO Consult vom 18.12.2019: Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl:

„Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination für Teile des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt.
Erfahrungsgemäß gelangten 8 - 18 % aller im Zweiten Weltkrieg abgeworfenen Sprengbomben nicht zur Explosion. Folglich muss davon ausgegangen werden, dass, aufgrund oben genannter Befunde und unter Berücksichtigung des behördlich genutzten 50 Meter-Radius, in Teilen des Erkundungsgebietes (=KVF) noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind.

Für diese Teile des Erkundungsgebietes empfehlen wir eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung).

Dieses muss über eine Zulassung nach § 7 SprengG und geschultes Personal (Befähigungsschein nach § 20 SprengG) verfügen. Wir empfehlen dringend, vor einer weiterführenden technischen Untersuchung in diesen Teilbereichen des Erkundungsgebiets keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen.
In den Teilbereichen des Erkundungsgebietes, die außerhalb der kontaminationsverdächtigen Flächen liegen (außerhalb der Kreuzschraffur im Anhang 2), sind weitere technische Überprüfungen oder andere Maßnahmen nach unserem jetzigen Kenntnisstand nicht notwendig.

Diese Begutachtung (Fernerkundung) stellt keine Garantie der Kampfmittelfreiheit für die übrigen Gebiete dar. Es handelt sich um Empfehlungen, die auf Basis der Luftbildauswertung entstehen und für die keine Haftung für eine Kampfmittelfreiheit übernommen werden kann. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebietes kann ausschließlich durch technische Methoden vor Ort überprüft werden, zu denen wir ergänzend raten, sofern eine formelle Kampfmittelfreiheitsbestätigung angestrebt wird. Die vorliegende Auswertung und damit verbundene Aussagen haben ausschließlich für das im Anhang 2 gekennzeichnete Erkundungsgebiet Gültigkeit. Aussagen und Schlussfolgerungen über angrenzende Gebiete sind nicht zulässig.“

Erkundungsgebiet und Ergebnisse der Luftbildauswertung in heutiger Umweltsituation und auf einem historischen Luftbildausschnitt, UxoPro Consult, 18.12.2019, ohne Maßstab

2.9 Denkmalschutz

Das Bestandsgebäude – das ehemalige Eingangsgebäude des Freibads NATURA, welches als Riegel von Nord nach Süd das Freibadgelände im Westen begrenzt - steht unter Denkmalschutz. Das beauftragte Planungsteam befindet sich in fortwährendem engen Austausch mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Auszug aus der denkmalrechtlichen Beschreibung:
„Jahnallee 17:
Schwimmstation, heute Freibad „Natura“. Freibadgelände mit parkartiger Grünanlage, westlicher, teilbegrünter Parkplatzbereich mit angeschlossenem eingeschossigem, in Nord-Süd-Richtung langgestreckten Umkleide- und Kassengebäude (Westseite seit 1984 massiv), hier ein Dachreiter mit Uhr, nach Osten offener Umkleidebereich mit gebauchten massiven Säulen und Holzständern, anschließender, etwas tiefer liegender gestalteter Parkbereich mit parallel zu den Umkleiden angelegtem Schwimmbecken (modernisiert) mit bauzeitlicher Wasserrutsche in Betonbauweise.
Die Anlage wurde nach Plänen des Rastatter Stadtbaumeisters Haas errichtet und am 15. Mai 1938 feierlich eröffnet. Im 2. Weltkrieg wurde die Gaststätte schwer beschädigt und in den 1950er-Jahren wiedererrichtet, 1960 entstand im Osten des Grundstücks ein zusätzliches Sportschwimmbecken.“

Im Bebauungsplan wird das Bestandsgebäude sowie dessen Denkmaleigenschaft als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die abzubrechenden Teile werden nachrichtlich als Abbruch dargestellt.

2.10 Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Für die Errichtung des Kombibades wurde der Effizienzgebäude 40 Standard (BEG/KfW40) zu Grunde gelegt. Die einzelnen Dämmstoffdicken und U-Werte ergeben sich aus den daraus resultierenden Anforderungen und werden anhand der Gebäudekenndaten eingehalten oder unterschritten.

Auch die optimierte Holzhybridbauweise ermöglicht einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Umgang mit der Umwelt und eine Reduzierung der CO2-Belastung im Vergleich zu herkömmlichen Schwimmbädern.

Die Wärmeversorgung des Kombibades wird über Wärmepumpen sichergestellt. Von den Wärmepumpen wird Umweltwärme aus Brunnenwasser oder Wasser aus dem Gewerbekanal genutzt. Die für die Warmwasserbereitung benötigten höheren Heizungsvorlauftemperaturen werden durch ein BHKW zur Verfügung gestellt, um den steuerlichen Querverbund aufrecht zu erhalten.

Das Bestandsgebäude erhält vollflächig eine PV-Anlage mit Ost-West-Ausrichtung, um den maximalen Ertrag zu generieren. Auf dem Hallenbad werden ebenfalls PV-Module jedoch als Gründach-PV-Anlage platziert. Beide Anlagen werden zur primären Versorgung der Wärmepumpen genutzt.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Standortalternativen und Standortwahl

Im Jahr 2010 wurde die Trägerschaft der beiden Rastatter Bäder zusammengeführt und ein umfangreicher Neuordnungs- und Weiterentwicklungsprozess gestartet.
Ergebnisoffen wurden in den folgenden Jahren verschiedene Szenarien zur Weiterentwicklung der beiden Standorte Alohra und Natura beleuchtet: zwei Jahrgänge des Architekturstudiengangs der HS Karlsruhe beschäftigten sich ebenso mit möglichen Zukunftsszenarien wie Architektur- und Ingenieurbüros sowie Unternehmensberatungen.

Im Februar 2016 bildete sich der Arbeitskreis „Zukunft Bäder Rastatt“. Gemeinsam mit dem Betriebsausschuss entwickelte der Arbeitskreis die Empfehlung zum Bau eines Kombibades.
Am 19. April 2016 fasste der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss, den Bau eines Kombibades weiterzuverfolgen. Die Standortfrage wurde zurück an den Betriebsausschuss und den Arbeitskreis „Zukunft Bäder Rastatt“ delegiert und dort intensiv beraten.
Verschiedene Flächen in der Stadt wurden als Standort für ein Kombibad geprüft. Aufgrund des etablierten Badestandortes mit guter Lage in der Kernstadt und ausreichend Fläche hat man sich für den Standort des bestehenden Freibades entschieden.

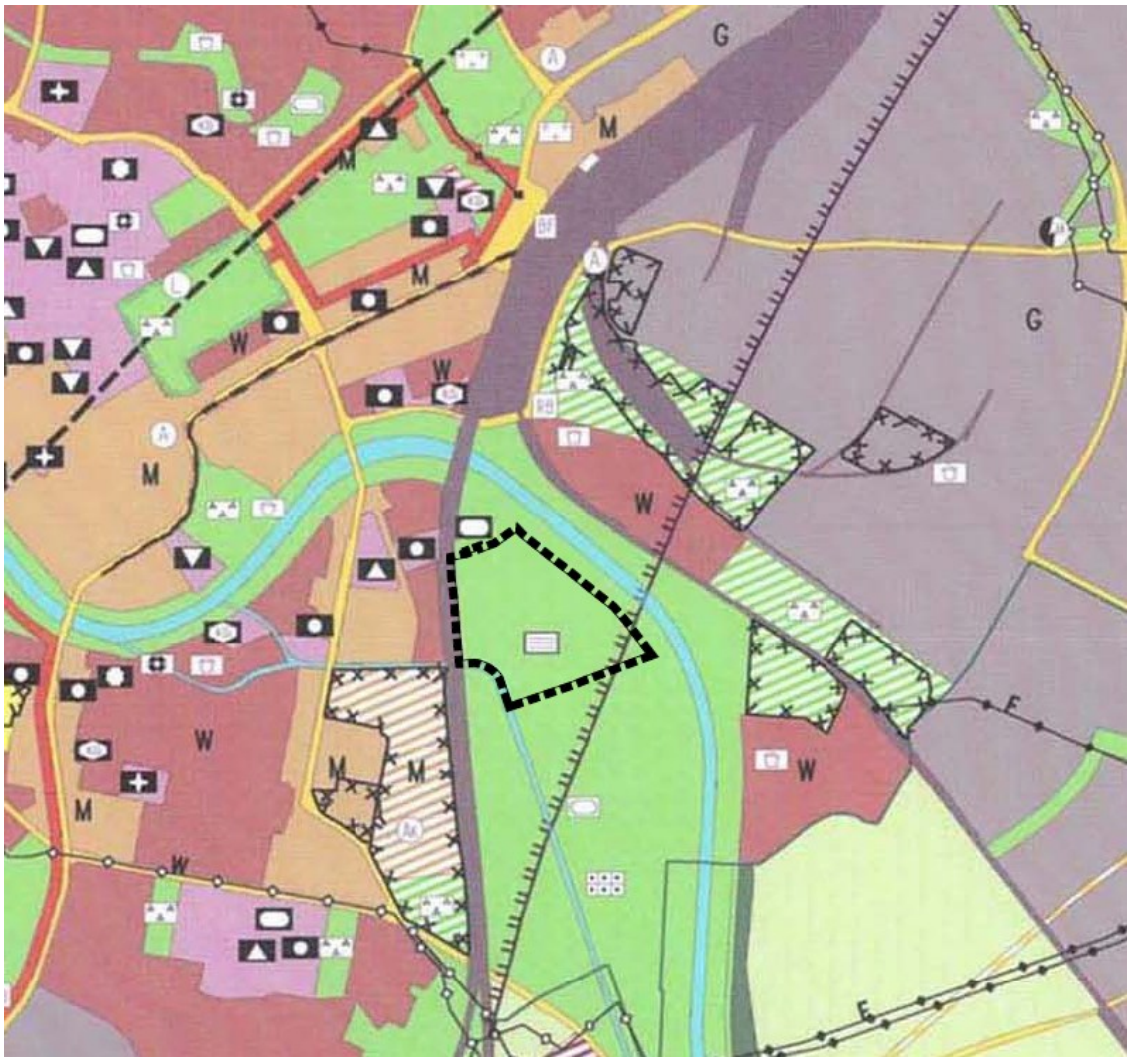
Am 10. Dezember 2016 wurde der Beschluss zum Kombibad Rastatt am jetzigen Standort Schwalbenrain gefasst.

2017 wurde ein Raumprogramm für ein mögliches Kombibad erarbeitet und mehrere Formate zur Bürgerbeteiligung durchgeführt.
2018 und 2019 wurde in weiteren Sitzungen des Arbeitskreises und mehreren Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung das Konzept weiter verfeinert.

In den Jahren 2020 und 2021 wurden erneute Sanierungsgutachten für die beiden Bäder vorgelegt und das Neubauvorhaben Kombibad intensiv in den städtischen Gremien diskutiert.

Der Beschluss zur Durchführung des Architektenwettbewerbs wurde am 30.09.2021 mehrheitlich durch den Gemeinderat gefasst.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (Stand 3. Änderung rw. 06.07.2006), ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (FNP) in der Fassung der 3. Änderung ist seit dem 06. Juli 2006 rechtswirksam. Seither sind vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt die 4. bis 20. Änderung beschlossen worden.

Die 5. Änderung (Rastatt-West, Gemarkung Rastatt), 14. Änderung (Gewerbebaufläche Luhr, Gemarkung Ötigheim), 19. Änderung (Schwimmende Photovoltaik Kühlsee und Gernsee, Germarkung Iffezheim) und 20. Änderung (Photovoltaik-Freiflächenanlage, Gemarkung Rastatt-Wintersdorf) befinden sich noch im Verfahren.

Die Fläche, die für das Kombibad vorgesehen ist, ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche/ Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Freibad/Badeplatz ausgewiesen.

Bereits Ende 2022 wurde das Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans „Kombibad Rastatt“ mit dem Aufstellungsbeschluss sowie dem Vorentwurf begonnen. Das Planungsgebiet wurde hier als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung/Freizeit sowie Grünfläche Sport/Spielanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt, da geplant war, im Bebauungsplan Sondergebietsfläche und private Grünfläche festzusetzen.

In der Vorentwurfsfassung wurden aufgrund der noch nicht erfolgten Entscheidung für einen Preisträger im Vergabeverfahren des Wettbewerbs außerdem zwei Abgrenzungsvarianten zur Sonderbaufläche erarbeitet.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bereits durchgeführt.

Im weiteren Verfahren werden zur Entwurfsfassung – gleichlaufend zur Festsetzung im Bebauungsplan – die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Sportliche Zwecke sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad/Badeplatz dargestellt.

Geplant ist, parallel zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans im Herbst 2024 die Entwurfsfassung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans ins Verfahren zu bringen.
Der Bebauungsplan wird erst nach Rechtswirksamkeit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft treten.

Mit Rechtswirksamkeit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans kann der vorliegende Bebauungsplan dann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 Bestandsaufnahme und -analyse

4.1 Topographie und Vegetation

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten der Stadt Rastatt zwischen Flößerbach und Murg im Osten, der Kleingartenanlage im Süden und den Bahngleisen im Westen. Das Gelände fällt von ca. 118.30 m üNHN im Osten des Gebiets an der Bahntrasse über ca. 118.00 m üNHN beim denkmalgeschützten Bestandsgebäude bis ca. 116.00 m üNHN an der östlichen Grenze des Gebiets zum Flößerbach ab.

Die Bestandsaufnahme und -analyse des Vegetationsbestandes kann dem Umweltbericht sowie den Artenschutzrechtlichen Kartierungen entnommen werden.

4.2 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild wird vor allem durch das bestehende Freibad und den dazugehörigen Freianlagen geprägt. Innerhalb des Planungsgebiets bestehen neben den Bauwerken des Freibads mehrere Gehölze, Rasenflächen und Hecken, wodurch eine intensive Durchgrünung des Bades vorzufinden ist. Zudem sind innerhalb der Parkplatzflächen zahlreiche Einzelbäume und sonstige Gehölzbestände vorhanden.
Insgesamt besitzt die Fläche einen parkartigen Charakter, weist jedoch eine bauliche Vorbelastung auf. Das Planungsgebiet dient nicht als Erholungsraum, weist jedoch aufgrund der Nutzung einen Freizeitcharakter auf.

Weiterführende Bewertungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

4.3 Baubestand im Planungsgebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Planungsgebiets ist das markante, denkmalgeschützte Freibadgebäude, das zum Großteil erhalten wird, prägend. Die im Freibad vorhandenen Becken sind stark sanierungsbedürftig und werden durch die Neukonzeption überplant.

Südlich grenzen die Kleingartenanlage Schwalbenrain und weitere Sportanlagen an das Planungsgebiet an.

Westlich der Bahntrasse der Bahnstrecke Karlsruhe-Basel grenzen Wohngebiete an.

Nördlich des Planungsgebiets liegt eine Tennishalle.

Insgesamt wird das Planungsgebiet durch die bauliche Umgebung wenig geprägt, so dass der nun umzusetzende Wettbewerbsentwurf – bestehend aus dem denkmalgeschützten Freibadgebäude und dem Neubau des Kombibades – zukünftig das prägende bauliche Element des gesamten Gebiets darstellen wird.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im Besitz der Stadt Rastatt.

4.5 Umweltzustand

Angaben zum Umweltzustand und die Bestandserfassung und -beurteilung können dem Umweltbericht sowie den Artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen entnommen werden.

5.0 Erschließung, Ver-/Entsorgung, Schallschutz

5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Standort des zukünftigen Kombibades wird durch die Jahnallee und den Philosophenweg verkehrlich erschlossen. Beide Straßen werden derzeit saniert und ausgebaut, um den bereits bestehenden und den zukünftigen Anforderungen gerecht werden zu können. Auch zukünftig erfüllen sie die Funktion, zahlreiche Sportstätten (RTV-Stadion, mehrere Vereins-Fußballstadien, Tennishalle, Skateranlage) und Kleingartenanlagen zu erschließen.

Unmittelbar westlich des Bades queren zwei Brückenbauwerke der Rheintalbahn und des sogenannten „Wintersdorfer Gleises“ (u. a. schienengebundene Werkserschließung des Mercedes-Benz-Werks Rastatt) die Jahnallee. Hierdurch ist eine Begrenzung der Durchfahrtshöhe von 2,60 m gegeben. Aufgrund dieser Höhenbegrenzung können sowohl Rettungsfahrzeuge als auch Lieferfahrzeuge und Fahrzeuge der Abfallentsorgung ausschließlich von Süden über die o. g. Straßen Jahnallee, Philosophenweg und Murgtalstraße aus Richtung Niederbühl zufahren. Da weder die Höhenlage der Bahngleise noch das Niveau der unterquerenden Jahnallee nennenswert verändert werden können, wird dieser Umstand auch zukünftig Bestand haben.

Zusätzlich zum Sanierungsbereich Jahnallee-Philosophenweg wird eine neue Anbindung des Philosophenwegs an die L77 nördlich des Ortsausgangs von Niederbühl (Murgtalstraße) gebaut. Der Anschluss an die L77 ist mit einem Kreisverkehr vorgesehen, die Einmündung der Murgtalstraße mit einer abknickenden Vorfahrtsstraße. Dadurch wird der Durchgangsverkehr durch Niederbühl auf ein Minimum reduziert und über diese direkte Anbindung zur L77 geführt. Dazu wird der Flächennutzungsplan geändert (21. Änderung) und es wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Die ersten Verfahrensschritte für beide planungsrechtlichen Verfahren erfolgen im September 2024.

Übersichtgrafik zum Bebauungsplan „Anbindung L77 Murgtalstraße“, Luftbild, Modus Consult, 23.08.2024, ohne Maßstab

Zur Anbindung an den ÖPNV wird direkt vor dem Zugang zum Kombibad eine barrierefreie Bushaltestelle errichtet. Diese Haltestelle kann aus den oben genannten Gründen nur von Süden her angefahren werden.

Fußgänger, Radfahrer und PKWs können sowohl aus südlicher – von Niederbühl kommende – als auch aus westlicher Richtung – von der Kernstadt über die Karl- und Kanalstraße bzw. den Ludwigring kommend – das Bad erreichen.

Um die Verkehrsströme insgesamt beurteilen zu können, wurde ein Fachbeitrag Verkehr erstellt (Bebauungsplan „Kombibad Rastatt“, Fachbeitrag Verkehr, August 2024, Modus Consult Karlsruhe). Dieser Fachbeitrag ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Der Bericht kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

„Die Stadt Rastatt plant den Ausbau des bestehenden Freibads “Natura” zu einem kombiniertem Frei- und Hallenbad. Durch die Zusammenlegung der beiden Bäder und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung ist mit einer Zunahme an Badegästen zu rechnen. Diese Zunahme an Badegästen wird neuen Verkehr erzeugen, den es zu prognostizieren, im bestehenden Verkehrsnetz umzulegen und zu bewerten gilt.

Die zugrunde liegenden Verkehrsmengen stammen aus dem Verkehrsmodell der Stadt Rastatt und werden auf das Analysejahr 2022 fortgeschrieben. Für das Prognosejahr 2035 wird die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen ermittelt, die durch die allgemeine Verkehrsentwicklung und geplante Bauvorhaben zu erwarten ist.

Zusätzlich wird die hinzukommende Verkehrsmenge ermittelt, die durch den geplanten Ausbau zu einem Kombibad verursacht wird und sich auf das angrenzende Straßennetz verteilt.

Der Ausbau des Badezentrums zieht an einem Werktag mit durchschnittlichem Badebetrieb ca. 312 Neubesucher und an einem Wochenendtag mit durchschnittlichem Badebetrieb ca. 265 Neubesucher an.

In Gesamtsumme aus Besucher-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr führt der Ausbau zum Kombibad an einem durchschnittlichen Werktag zu Mehrfahrten in Höhe von ca. 280 Kfz-Fahrten/d (davon 39 Kfz-Fahrten in der nachmittäglichen Spitzenstunde) und an einem Wochenendtag mit durchschnittlichem Badebetrieb zu Mehrfahrten in Höhe von ca. 200 Kfz-Fahrten/d (davon 28 Kfz-Fahrten in der nachmittäglichen Spitzenstunde). Im Schwerverkehr werden durch die geplante Buslinie weitere Mehrbelastungen in Höhe von knapp 50 SV>3,5t/d verursacht, wenn eine Anbindung des Badezentrums im Halbstundentakt erfolgt.

Die Leistungsfähigkeitsbewertung ergibt trotz Neuverkehr, konservativer Prognose-Abschätzung und mehrfacher Abschätzung auf der sicheren Seite für alle betrachteten Knotenpunkte mindestens eine ausreichende Qualitätsstufe D.

Für die Parkplatzbelegung wird ein durchschnittlich besuchter und stark besuchter Wochenendtag betrachtet, da das Kombibad in der Regel an einem Wochenendtag mehr Besucher als an einem Werktag aufweisen wird. Für den Parkplatz gibt es zwei mögliche Ausbauvarianten, die untersucht werden.
An einem Wochenendtag mit durchschnittlichem Badebetrieb wird die Kapazität des Parkplatzes in beiden Varianten nicht überschritten. An einem stark frequentierten Wochenendtag wird die Kapazität des Parkplatzes in Variante 1 (Erneuerung des bestehenden Parkplatzes) um 54 Parkplätze überschritten, in Variante 2 (Errichtung einer Parkebene) reicht die Kapazität der Parkmöglichkeiten aus.

Die geplanten Radabstellplätze am Kombibad werden bis zu einem Radverkehrsanteil von 30% bzw. ca. 380 Besuchern die (zum Teil zeitversetzt) mit dem Rad kommen in ihrer Anzahl als ausreichend bewertet. An einzelnen Tagen mit extrem hohem Besucheraufkommen - die pro Jahr nur einige wenige Male auftreten – ist nicht auszuschließen, dass die Kapazitäten der geplanten Pkw- und Radstellplätze überschritten wird.

Durch die ca. 300 m entfernt liegende Haltestelle “Agentur für Arbeit” besteht über die Linie 236 eine stündliche und damit gute Anbindung an die Innenstadt und das östliche Stadtgebiet an Werktagen und am Samstagvormittag. An Samstagnachmittagen und sonntags finden keine Fahrten statt. Die im Rahmen der Planung angedachte Direktanbindung des Kombibades kann hierbei die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr vor allem am Wochenende deutlich verbessern bzw. an Samstagnachmittagen und Sonntagen überhaupt erst ermöglichen.
In jedem Fall sollte eine Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Nahverkehr an allen Wochentagen gewährleistet werden. Die Bedienungsqualität wird bei einer Andienung im Halbstundentakt als sehr gut, bei einer Anbindung im Stundentakt als gut bewertet.

Der geplante Ausbau des Badezentrums zum Kombibad wird aus verkehrlicher Sicht insgesamt als gut verträglich eingestuft.“

5.2 Bauliche Erschließung, Ver- und Entsorgung, Oberflächenwasser und Starkregenrisikomanagement

Das Planungsgebiet ist über die Jahnallee an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

Entwässerung Schmutzwasser - Die Entwässerung der Liegenschaft erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Hallenbad, dem Bestandsgebäude und dem Freibad wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet.

Entwässerung Regenwasser - Aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität der städtischen Kanalisation sind für sämtliche Oberflächenwässer, verursacht durch den Regenwasserablauf aus Parkplatzflächen, Dachflächen, Betriebs- und Gastronomiegebäuden Überlegungen zu Nutzung, Speicherung, Ableitung bzw. Aufbereitung erfolgt. Die Einleitbeschränkung für das Regenwasser in den Regenwasserkanal wird vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Rastatt mit 10 l/s/ha angeschlossener Fläche definiert.

Anfallendes Regenwasser wird aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen an mehreren Stellen in die angrenzenden Oberflächengewässer Gewerbekanal und Flößerbach geleitet. Dabei werden die Dachflächen der hoch liegenden Bereiche des Geländes, des Hallenbades sowie des Bestandsgebäudes, in den Gewerbekanal entwässert. Hierfür wird zum einem der bestehende Anschluss genutzt, an den das Oberflächenwasser vom oberen Parkplatz und dem Vorplatz des Bades sowie das nordwestliche Viertel der Dachfläche des Bestandes angeschlossen wird. Die Regenwasserleitungen vor dem Bestandsgebäude auf dem Parkplatz werden parkplatzseitig bis zur Jahnallee erneuert. Der untere Teil des Parkplatzes zur Tennishalle hin ist von der Maßnahme nicht betroffen.

Zum anderen wird ein zweiter Anschluss an den Gewerbekanal im Bereich der Einfahrt des derzeitigen Freibades sowie des späteren Kombibades geschaffen. Über diesen werden die Dachflächen des Hallenbades und die südliche Hälfte der Dachfläche vom Bestandsgebäude entwässert. Das anfallende Wasser der Hofabläufe um das Hallenbad sowie die Notentwässerung der Dachflächen des Hallenbades werden östlich des Hallenbades in einer Mulde gesammelt und versickert.

Für den tiefer liegenden Bereich des Freibades sowie das nordöstliche Viertel der Dachfläche des Bestandsgebäudes wird das anfallende Regenwasser analog zum bestehenden Anschluss in den Flößerbach geleitet. Die Entleerung der Hallenbad- und Freibadbecken erfolgt über die Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Wasserversorgung - Die Bereitstellung von Wasser für den Betrieb des Bades erfolgt über zwei Quellen: zum einen Trinkwasser über den Hausanschluss der Stadtwerke und zum anderen werden die bestehenden Brunnen auf dem Gelände genutzt, um Brauchwasser für die Befüllung und Nachspeisung der Becken sowie die Versorgung von WCs und Urinalen bereitzustellen.

Energiebereitstellung - Die Versorgung des Bades mit Wärme erfolgt primär durch Wasser-Wasser-Wärmepumpen. Als Quellen für die Wärmepumpen sind auf der einen Seite eigene, nicht zur Nutzung von Brauchwasser vorgesehene Brunnen mit einem geschlossenen System von Entnahme und Rückführung, sowie die Nutzung von Wasser aus dem Gewerbekanal geplant. Die Brunnen zur Entnahme des Wassers sind südlich des Hallenbades an der Grundstücksgrenze vorgesehen, die Schluckbrunnen sind auf dem oberen Teil des Parkplatzes angeordnet. Die Entnahme aus dem Gewerbekanal erfolgt im Bereich der Einfahrt des Freibades, die Rückführung über den für die Regenwassereinleitung geschaffenen neuen Anschluss an den Gewerbekanal.

Darüber hinaus vorgesehen ist ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Erfüllung der Anforderungen an den steuerlichen Querverbund (> 25 % Wärmebereitstellung) und ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke zur Redundanz. Das Abgas des BHKWs wird über das Dach des Bestandsgebäudes geführt. Die Komponenten finden Aufstellung im Bestandsgebäude. Für die Versorgung des BHKWs wird ein Gasanschluss der Stadtwerke vorgesehen.

Neben dem Trafo und dem BHKW sind für die Bereitstellung elektrischer Energie des Bades zwei Photovoltaikanlagen vorgesehen. Diese kommen auf dem Bestands- und dem Hallenbaddach zur Aufstellung. Die neu erstellten Parkplätze werden mit einer definierten Anzahl von E-Ladesäulen sowie einer entsprechenden Infrastruktur zur Nachrüstung vorgesehen. Der Parkplatz erhält einen separaten Trafo.

Belüftung - Für die Belüftung des Hallenbades finden Lüftungsgeräte Aufstellung in einer Zentrale im Keller- und Obergeschoss. Die Außen- und Fortluft wird seitlich mit Gittern in der Wand und über das Dach der Zentrale im Obergeschoss geführt.

5.4 Schallschutz

Um beurteilen zu können, ob im Planungsgebiet Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm getroffen werden müssen sowie um die zukünftig von der Nutzung im Planungsgebiet ausgehenden Geräuschentwicklungen (Sport- und Freizeitlärm) zu prognostizieren, wurde ein Fachbeitrag Schall (Bebauungsplan „Kombibad Rastatt“, Fachbeitrag Schall, August 2024, Modus Consult, Karlsruhe) erarbeitet. Der Bericht ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Der Fachbeitrag kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:
„Bei der schalltechnischen Bewertung sind die Geräuschentwicklungen der zukünftigen Nutzung (hier: Kombibad) zu prognostizieren und in Bezug auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen zu bewerten. Sofern erforderlich sind geeignete Schutzmaßnahmen zu empfehlen. Ebenso ist die Frage zu beantworten, ob zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm (insbesondere der Schiene) Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen sind.

Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung sind folgende Aufgabenstellungen zu behandeln:
- *Verkehrslärm (Schiene + Straße) von außen auf das Plangebiet einwirkend*
- *Verkehrslärm (Straße) verursacht durch das Plangebiet auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung*
- *Sportlärm vom Plangebiet nach außen auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung einwirkend*

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet:
Die Berechnung der Beurteilungspegel des Schienen- und Straßenverkehrslärms für die maßgebliche Situation nach Inbetriebnahme des Tunnel Rastatt, die derzeitig bis Ende 2026 zu erwarten ist (vrsl. Eröffnung des Kombibades 2027/2028), mit dem geplanten Hallenbad (Stand Mai 2024), erfolgt ausschließlich im Beurteilungszeitraum Tag an repräsentativen Immissionsorten innerhalb des Freibereichs des Kombibads.
Dabei berechnen sich – entsprechend den Vorgaben der 16. BImSchV – auf ganze dB(A) aufgerundete Beurteilungspegel von bis zu:
- *60 dB(A) am Tag im Nordwesten des Freibereichs der Liegewiese,*
- *58 dB(A) am Tag im Westen des Freibereichs der Liegewiese,*
- *57 dB(A) am Tag innerhalb des Freibereichs der Schwimmanlagen und*
- *56 dB(A) am Tag im Südosten des Freibereichs der Sportanlagen.*

Wie den Ergebnissen entnommen werden kann, werden nach Inbetriebnahme des Tunnel Rastatt bei realer Schallausbreitung die für die Gemeinbedarfsfläche hilfsweise angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag an allen maßgebenden Immissionsorten innerhalb des Freibereichs des Kombibads eingehalten.

Aufgrund der, nach Inbetriebnahme des Tunnel Rastatt zum Zeitpunkt der Eröffnung des Kombibades, ermittelten Geräuscheinwirkungen aus dem Schienen- und Straßenverkehr unterhalb der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Verkehrslärm außerhalb des Plangebietes:
Auf Grund der Entwicklung des Plangebiets und der damit verbundenem Verkehrszunahme ist eine Veränderung der Geräuschsituation an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets zu erwarten, die im Folgenden untersucht und bewertet wird.
Im vorliegenden Fall ist die Situation, wie sie sich im Jahr 2035 ohne den Ausbau des Plangebietes (mit dem bestehenden Freibad) darstellen würde (Prognose-Nullfall), mit der vorgesehenen Situation unter Berücksichtigung des Kombibads im Jahr 2035 (Prognose-Planfall) zu vergleichen. Wie die Darstellung der Pegeländerungen zeigt, beträgt die Spanne der Pegelzunahmen von +0,6 / 0,0 dB(A) tags / nachts (Ludwigring 5) bis +1,1 / 0,0 dB(A) (Ludwigring 21).
Die Berechnungen zeigen, dass sich an allen repräsentativen Immissionsorten entlang der Jahnallee, des Ludwigrings und der Kanalstraße sich Pegelzunahmen von deutlich weniger als 2,1 dB(A) ergeben, die im Sinne der 16. BImSchV nicht erheblich sind. Insofern entsteht durch die Verkehrszunahme an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

Sportlärm im Plangebiet:
Die umliegenden schutzwürdige Nutzungen sind von den geplanten Sportlärmeinwirkungen des innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Kombibads, u.a. mit Schwimmerbecken, Spaßbecken, Kinderbecken, Liegewiese, Fußballplatz, Basketballplatz, Volleyballplätze, Tischtennisplatten sowie von zwei Fußballplätzen im Süden des Kombibades ausgesetzt.
Den schalltechnischen Berechnungen wird für den worst-case-Fall eine Nutzungszeit der Freibadanlage von 08:00 bis 20:00 Uhr zugrunde gelegt. Die Berechnung der Lärmimmissionen erfolgt für Sonn- und Feiertage. Dies stellt aus schalltechnischer Sicht den ungünstigsten Fall dar.

Es berechnen sich westlich des Plangebietes an der Bebauung entlang der Jahnallee und des Ludwigrings im Mischgebiet sonntags aus dem Sportlärm Beurteilungspegel von bis zu:
- *47,1 dB(A) morgens während der Ruhezeit,*
- *52,4 dB(A) mittags während der Ruhezeit,*
- *34,5 dB(A) abends während der Ruhezeit,*
- *51,8 dB(A) tagsüber außerhalb der Ruhezeit und*
- *15,5 dB(A) nachts.*

An den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Baumeisterstraße und Finkenstraße im Osten des Plangebietes, östlich der Murg, berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu: 47,7 dB(A) morgens während der Ruhezeit,
- *52,6 dB(A) mittags während der Ruhezeit,*
- *26,8 dB(A) abends während der Ruhezeit,*
- *52,1 dB(A) tagsüber außerhalb der Ruhezeit und*
- *11,0 dB(A) nachts.*

An den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen auf dem Gelände der Kleingartenanlage im Süden des Plangebietes berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu:
- *48,5 dB(A) morgens während der Ruhezeit,*
- *54,9 dB(A) mittags während der Ruhezeit,*
- *25,1 dB(A) abends während der Ruhezeit,*
- *53,9 dB(A) tagsüber außerhalb der Ruhezeit und*
- *20,1 dB(A) nachts.*

Es zeigt sich, dass im worst-case – bei voller Auslastung des Kombibades an einem Sonntag – die maßgebenden Richtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sowohl im Beurteilungszeitraum Tag innerhalb und auch außerhalb der Ruhezeiten, als auch in der Nacht, eingehalten werden. Die maßgebenden Spitzenpegel werden ebenfalls an allen Immissionsorten im Umfeld des geplanten Kombibades eingehalten.

*Es werden somit **keine** Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz des Sportanlagenlärms an den schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes im Bereich der Kleingartenanlage erforderlich.*
Unter den genannten Rahmenbedingungen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.“

6.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Allgemeines Plankonzept

Das allgemeine Plankonzept kann den Ausführungen unter 1.0 entnommen werden.

6.2 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans in zeichnerischem und textlichem Teil sowie die Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich eng am dahinterliegenden Hochbauvorhaben (Stand Baueingabe Juli 2024).

Auf eine Festsetzung der *Art der baulichen Nutzung* wird verzichtet. Die Bauflächen für den Hochbau werden als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die baulichen Anlagen des Außenschwimmbereichs werden in der privaten Grünfläche zugelassen (siehe weitere Ausführungen).

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist lediglich durch die Höhe der baulichen Anlagen sowie durch eine maximale Grundfläche festgesetzt. Dabei wird die maximale Grundfläche als Zahlenwert der Fläche der jeweiligen überbaubaren Bereiche für das Bestandsgebäude sowie den Neubau des Kombibades festgesetzt.
Weitergehende Festsetzungen wie beispielsweise einer Grundflächenzahl erübrigen sich aufgrund der engen Fassung der überbaubaren Grundstücksfläche (als räumliche Abgrenzung und als Zahlenwert) und wären aufgrund der präzisen Aufteilung zwischen Gemeinbedarfsfläche und privater Grünfläche auch nicht zielführend.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird als maximale Höhe in Metern festgesetzt. Für das Bestandsgebäude und den Neubau wird getrennt voneinander eine Bezugshöhe (in Metern über Normalhöhennull) im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese Bezugshöhe entspricht der von den Architekten gewählten Höhensetzung und resultiert im Wesentlichen aus den Rahmenbedingungen des Bauens im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
Darüber hinaus wird der obere Abschluss des Gebäudes für die verschiedenen Dachformen definiert, um Unklarheiten zu vermeiden.

Die **Bauweise** wird getrennt für die beiden Baubereiche Bestand und Neubau festgesetzt. Das Bestandsgebäude darf in der abweichenden Bauweise a1 dabei eine Gebäudelänge von 140 m nicht überschreiten, der Neubau in der abweichenden Bauweise a2 eine maximale Länge von 92 m nicht überschreiten.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** formen getrennt voneinander das Bestandsgebäude bzw. den Neubau nach und weisen jeweils nur wenig Spielraum (ca. 50 cm ab Dachüberstand) auf. Hier wird der enge Vorhabenbezug des Bebauungsplans sowie die Maßgabe der geringen Versiegelung sowohl als internes Planungsziel als auch als Vorgabe der übergeordneten Planungen deutlich.

Zur Entwurfsfassung wurden hier einige kleine Anpassungen im Bereich des Rutschenturms und der Außenbecken vorgenommen, um die Weiterentwicklung der Hochbauplanung nachzuvollziehen.

Garagen und Carports sind grundsätzlich unzulässig. Sie werden bei einer Nutzung als Kombibad nicht benötigt und sind in der Planung nicht vorgesehen.
Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zufahrt, Anlieferung, Bus und Öffentliche Stellplätze zulässig. Dies entspricht sowohl dem Bestand als auch der Plankonzeption der Freiraumplanung.
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der für sie in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Dies spiegelt den engen Vorhabenbezug des Angebots-Bebauungsplans wider: es werden nur die notwendigen Nebenanlagen zugelassen und die nur in genau vordefinierten Bereichen.
Die **Parkebene**, die perspektivisch im Bereich der Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung errichtet werden soll, um die Versiegelung zu reduzieren und ggf. die Spitzenlast des Stellplatzbedarfs abzudecken, erhält ihre eng eingegrenzte eigene Fläche für Nebenanlagen und eine eigene maximale Gebäudehöhe. Damit wird die Nebenanlage ausreichend definiert, um die Vorgaben aus den übergeordneten Planungen einhalten zu können.
Die **Anlagen des Außenschwimmbereichs** erhalten ebenfalls eigene Flächen für Nebenanlagen, um auch die hier die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Zulässigkeit dieser Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche wird somit abschließend geregelt und es kann auf die Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche auf diese Flächen verzichtet werden.

In der Planzeichnung werden Bereiche für die **Ein- und Ausfahrten** festgesetzt (im südlichen Bereich für die Anlieferung und mittig im Kurvenbereich Jahnallee für die Hauptzufahrt). Somit wird sichergestellt, dass an keiner anderen Stelle widerrechtlich Ein- oder Ausfahrten entstehen können.

Für die baulichen Anlagen des Kombibades Hochbau wird eine **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit dem Zusatz „Kombibad“ festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche umfasst dabei lediglich die beiden überbaubaren Grundstücksflächen für Bestandsgebäude und Neubau Kombibad sowie den dazwischen liegenden Bereich. Innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche sind alle Nutzungen zulässig, die mit der Nutzung als Kombibad einhergehen (siehe beispielhafte Aufzählung in den textlichen Festsetzungen). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass keine Nutzungen zulässig werden, die nicht direkt dem Kombibad und seiner Nutzung als kombiniertes Hallen- und Freibad dienen.

Versorgungsanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baubereiche zulässig. So wird sichergestellt, dass auch die zukünftig eventuell notwendigen Ergänzungen von Versorgungsanlagen oder Einrichtungen für Zukunftstechnologien zur Energiebereitstellung überall im Planungsgebiet möglich sind.

In der Planzeichnung sind **Verkehrsflächen** festgesetzt. Hierbei handelt es sich einerseits um den Ausbau der Jahnallee, andererseits um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für das Kombibad selbst.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung umfasst den gesamten Vorbereich des Kombibades bis zur Bahnlinie mit Zufahrt, Anlieferung, Bushaltestelle und öffentlichen Stellplätzen. Hier wird bewusst auf eine differenzierte Ausweisung der Flächen und auf die Festsetzung von Verkehrsgrün o. ä. verzichtet, um der Freiraumplanung entsprechenden Spielraum einzuräumen. Resultierend aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird der Anteil der Begrünung innerhalb dieser Flächen prozentual festgesetzt.

Der gesamte Außenbereich des Kombibades wird als *private Grünfläche* festgesetzt. Hier sind die notwendigen baulichen Maßnahmen zur Abtreppung der Höhenlage zwischen Bestandsgebäude, Neubau und östlicher Geltungsbereichsgrenze zulässig. Außerdem sind die Nebenanlagen – Außenschwimmbereich zulässig.

Um die Versiegelung in dieser privaten Grünfläche insgesamt – d.h. durch Außenschwimmbecken, Umgänge, Wegeverbindungen, Spiel- und Sportflächen etc. - zu begrenzen, wird eine maximale Versiegelung/Befestigung von 25 % der privaten Grünfläche festgesetzt (20 % versiegelt, 5 % wassergebundene Decke). Damit wird dem Gedanken des schonenden Umgangs mit dem Boden Rechnung getragen und in weiten Teilen des Freibereichs die natürlichen Bodenfunktionen erhalten.

In der Planzeichnung ist eine **Fläche für die Regelung des Wasserabflusses – Regenwasserrückhaltung und -versickerung** festgesetzt. Diese Fläche dient als Retentionsfläche, in der keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen.

Die Festsetzungen zu **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** ergeben sich aus den angefertigten artenschutzrechtlichen Gutachten, die den Unterlagen beigefügt sind.
Hierzu zählen eine Bauzeitenbeschränkung sowie Vorgaben zu insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung.
Außerdem werden vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Arten/Artengruppen Zauneidechse, Mauereidechse, Star, Grauschnäpper sowie Fledermäuse festgesetzt. Diese wurden bereits von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt und teilweise bereits durchgeführt.
Des Weiteren wird die Neupflanzung von Bäumen als artenschutzrechtlicher Ausgleich festgesetzt.
Nähere Ausführungen hierzu können den Artenschutzrechtlichen Ausarbeitungen entnommen werden.

Sowohl als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtung, der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts sowie der gestalterischen Freiraumplanung werden als **Pflanzgebot** ein Erhaltungsgebot für Bäume sowie verbindliche Neupflanzungen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Nachrichtlich werden in der Planzeichnung soweit bekannt die geplanten Kronendurchmesser dargestellt.
Bei den Neupflanzungen werden außerdem die entsprechenden Pflanzqualitäten vorgegeben und den Festsetzungen wird eine Pflanzliste mit zu verwendenden Arten/Sorten beigefügt.

Resultierend aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts werden außerdem drei Pflanzgebote formuliert und in der Planzeichnung räumlich festgesetzt:
PG 1: Innerhalb der Privaten Grünfläche sind am westlichen Randbereich mindestens 80 m² als Heckenzaun aus heimischen Arten anzupflanzen und zu pflegen.
PG 2: Innerhalb der Privaten Grünfläche ist im nördlichen Bereich die bestehende Fettwiese mit mindestens 1.000 m² zu erhalten und zu pflegen.
PG 3: Das bestehende Gebüsch mittlerer Standorte innerhalb der Fettwiese sowie am südlichen Gebietsrand ist mit mindestens 380 m² zu erhalten und zu pflegen.
Nähere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Im Hinblick auf Klimaschutz und Ökologie werden sämtliche **Flachdächer/flach geneigte Dächer** verpflichtend als extensiv begrünte Dächer festgesetzt. Dazu werden technische Vorgaben gemacht, um die Funktionalität hinsichtlich der Begrünung als auch hinsichtlich der Retentionswirkung für Niederschlagswasser zu sichern und diese in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Umweltberichts einfließen lassen zu können.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzeslage in der Klimagesetzgebung von Bund und Land sind die Vorgaben zu Photovoltaik mit den Vorgaben zur Dachbegrünung in Einklang zu bringen.

Entsprechend der Zielsetzung, die Versiegelung möglichst gering zu halten sowie die Themen natürlicher Wasserhaushalt und Starkregenvorsorge in das Freiraumkonzept zu integrieren, sind sämtliche oberirdischen **Stellplätze** unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorgaben mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Örtliche Bauvorschriften zu **Werbeanlagen** werden aufgenommen, um insbesondere störende Leuchtreklamen zu untersagen. Werbeanlagen am denkmalgeschützten Eingangsgebäude sind darüber hinaus zwingend mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

8.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 58.464 m²
davon	
Fläche für Gemeinbedarf „Kombibad“	ca. 7.262 m²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 12.995 m²
Verkehrsfläche Straße	ca. 1.917 m²
Private Grünfläche	ca. 34.700 m²
Fläche für Versorgungsanlage	ca. 40 m²
CEF-Fläche	ca. 1.540 m²

9.0 Zusammenfassung Umweltbericht

Im Folgenden wird die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts (Bebauungsplan „Kombibad Rastatt“, Umweltbericht, Modus Consult, August 2024) übernommen:

„Die Stadt Rastatt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kombibad Rastatt“ den Neubau eines kombinierten Hallen- und Freibades (Kombibad) und dessen Freianlagen am Standort des heutigen Familienfreibads Natura in Rastatt. Der unter Denkmalschutz stehende Gebäudebestand soll dabei größtenteils erhalten bleiben und in den Neubau integriert werden. Mit der Realisierung des Kombibads soll ein bedarfsgerechtes Angebot für alle Interessengruppen geschaffen und ein ökonomischer sowie nachhaltiger Betrieb angestrebt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 6,0 ha auf, dieser Bereich wird heute als Freibad mit Freianlagen sowie Parkplatz genutzt. Es wird somit eine bereits genutzte Fläche überplant, ohne jedoch weitere Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

Durch die Planung kommt es jedoch teilweise zu Umweltauswirkungen, besonders durch die Zunahme an versiegelter, befestigter und bebauter Fläche sowie der Verlust einiger alter Bestandsbäume. Insbesondere sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild betroffen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen kann erreicht werden, dass nachteilige Umweltauswirkungen kompensiert werden.

Die Planung sieht hierzu insbesondere den teilweisen Erhalt bestehender Biotopstrukturen, das Anlegen neuer Grünflächen, Gehölze, Ersatzhabitate für verschiedene Tierarten und Dachbegrünung vor.

***Fläche** Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ändert sich teilweise die Flächennutzung durch die geplante Umnutzung und Flächenversiegelung. Es sind jedoch Minderungsmaßnahmen vorgesehen, wie wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Dachbegrünung, die den Eingriff durch Versiegelung minimieren.*

***Boden** Das geplante Vorhaben führt zu einer teilweisen Versiegelung unversiegelter Flächen und einem Verlust der Bodenfunktionen. Durch die geringen Modellierungen innerhalb des Plangebiets kommt es aufgrund der Vorbelastungen zu vernachlässigbaren Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens. Grundlegend stellen die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Stellplatzflächen und befestigte Flächen sowie die Dachbegrünung mit 10 cm Substrat eine Minimierungsmaßnahme dar. Durch das geplante Regenrückhaltebecken und der damit verbundenen Versickerung ist eine Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung gegeben. Zudem kann der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Entwicklung begrünter Flächen innerhalb des Plangebiets minimiert werden.*

***Wasser** Die geplante Maßnahme bewirkt für das Grundwasser einen teilweisen Verlust von Infiltrationsfläche. Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt unter anderem abflussverzögernd, die geplante Retentionsmulde dient der Versickerung. Im Übrigen muss das Bauvorhaben eine sachgerechte Niederschlagswasserentwässerung aufweisen. Der Verlust von Hochwasserrückhalteraum kann über das städtische Hochwasserschutzregister der Stadt Rastatt bis zu maximal 8.000 m³ ausgeglichen werden.*

***Klima/Luft** Aufgrund der Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet bzw. Kaltluftlieferung hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung für das lokale Mikroklima. Durch die Mehrversiegelung und den teilweisen Verlust von Freiflächen innerhalb des Plangebiets ist mit einer Reduzierung der Kaltluftproduktion zu rechnen. Ebenso besitzt der vorgesehene Neubau eine leichte “Riegel”-Wirkung, da durch die Stellung des Neubaus der Luftaustausch negativ beeinflusst und der Luftstrom seitlich abgeleitet wird.*

Es entstehen negative Auswirkungen auf den lokalen Frischluftvolumenstrom und das lokale Mikroklima. Es besteht Möglichkeit diese durch entsprechende Maßnahmen, wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzung von Bäumen, etc. zu minimieren. Gleichzeitig führen die offenen Wasserflächen zu einer Verdunstung und dadurch zu einer Abkühlung der Luft. Somit ist eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima vorhanden. Durch die Planung entstehen jedoch auch positive Effekte auf die westlich angrenzenden urbanen Bereiche, da dort die Windströmung ansteigt und somit mehr Luft in den bebauten Bereich eingetragen wird.

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt *Durch die zunehmende Versiegelung / Bebauung wird das Biotopentwicklungspotenzial im Plangebiet eingeschränkt, insbesondere ist die Fällung zahlreicher alter Bäume notwendig. Es werden daher Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe kompensiert werden. Gleichzeitig bleiben teilweise hochwertige Biotopstrukturen im entsprechenden Maß erhalten. Durch die Fällung der Bäume sowie den Abriss von Gebäudeteilen gehen Habitatstrukturen von Vögeln und Fledermäusen verloren, wodurch eine hohe Beeinträchtigung gegeben ist. Ebenso wird durch die Planung in Lebensräume von Reptilien eingegriffen.*

Durch vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen ist der Verlust der Habitatstrukturen auszugleichen, wodurch der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen kompensiert wird.

Mensch und deren Gesundheit *Anlagenbedingt werden keine relevanten Erholungsflächen beansprucht. Das Freibad bleibt in seiner Funktion erhalten und wird durch den Neubau des Hallenbads innerhalb der gleichen Fläche erweitert. Es besteht keine Beeinträchtigung durch die Planung. Durch das kombinierte Frei- und Hallenbad wird eine ganzjährige Nutzung möglich sein, weshalb eine Steigerung der Attraktivität, Erholung und des Freizeitangebots in Rastatt zu erwarten ist. Durch die Zusammenführung von Hallen- und Freibad ist mit ansteigenden Besucherzahlen und dadurch mit zusätzlichem Verkehr auf den umliegenden Straßen zu rechnen. Aus verkehrlicher Sicht ist jedoch eine ausreichende Qualitätsstufe gegeben und es kommt im Hinblick auf den Verkehr zu keiner Veränderung von Schall- und Schadstoffimmissionen. Ebenso werden die maßgebenden Richtwerte am Tag sowie bei Nacht eingehalten, weshalb es schalltechnisch zu keiner Beeinträchtigung kommt.*

Landschaft *Bereits im Bestand sind visuelle und akustische Vorbelastungen gegeben. Das geplante Vorhaben integriert sich durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sowie der Dachform ins Landschaftsbild ein. Zusammen mit festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird eine Durchgrünung sowie Eingrünung zur Landschaft erreicht. Gleichzeitig bleiben die landschaftsprägenden Strukturen erhalten oder werden bei Verlust ergänzt. Es wird daher eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bewirkt.*

Wechselwirkungen *Es sind keine negativen Auswirkungen für den Umweltbelang „Wechselwirkungen“ zu erwarten.*

Kultur- und Sachgüter *Das Freibadgelände ist als Denkmal gelistet. Durch den überwiegenden Erhalt und Integration des denkmalgeschützten Bestandes ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf diesen Umweltbelang. Zudem befinden sich im Planbereich das neuzeitliche Volksbad und ein kleiner Bereich des wasserbaulichen Teils der neuzeitlichen Bundesfestung Rastatt. Dadurch bedürfen Bodeneingriffe in diesem Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, zu denen das LAD ggf. Auflagen formulieren wird.“*

G Zusammenfassende Erklärung

Die Zusammenfassende Erklärung wird nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ergänzt.

H Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Kombibad Rastatt“ wurde im Regelverfahren im Außenbereich gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 24. Juli 2023.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 24. Juli 2023 am 29. Juli 2023.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Auslegung vom 07. August 2023 bis 08. September 2023.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28. Juli 2023 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis 08. September 2023.

5. Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 04. November 2024.

6. Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 04. November 2024 am 09.November 2024 und Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Einstellung ins Internet und Auslegung im Raum 3.24 beim Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, vom 11. November 2024 bis einschließlich 13. Dezember 2024.

8. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08. November 2024 und Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 13. Dezember 2024.

9. Abwägung und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 20. Februar 2025.

10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am 05. 07. 2025

I Ausfertigung

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

Rastatt, 25. 06. 2025

STADT 26 RASTATT

.....

Monika Müller

Oberbürgermeisterin