

Rastatt

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbepark Raentaler Straße“

Qualifizierter Bebauungsplan

Entwurf vom 02.03.2026

in der Fassung zur Offenlage



Stadtplanausschnitt mit dem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## Inhalt

<b>A:</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>B:</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
1.	<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)</b> .....	<b>6</b>
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> .....	<b>7</b>
3.	<b>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)</b> .....	<b>7</b>
4.	<b>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 u. 5 BauNVO)</b> .....	<b>7</b>
5.	<b>Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 + §14 BauNVO)</b> .....	<b>8</b>
6.	<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
7.	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
8.	<b>Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>	<b>9</b>
9.	<b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)</b>	<b>12</b>
10.	<b>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)</b> .....	<b>13</b>
11.	<b>Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)</b> .....	<b>13</b>
12.	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</b> .....	<b>15</b>
<b>C:</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>16</b>
1.	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)</b> .....	<b>16</b>
2.	<b>Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</b> .....	<b>16</b>
3.	<b>Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</b> .....	<b>16</b>
4.	<b>Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs 3 Nr. LBO)</b> .....	<b>16</b>
5.	<b>Vorschriften zur Entwässerung des Gebiets</b> .....	<b>16</b>
6.	<b>Werbeanlagen (§74 Abs 1 Nr. 2 LBO)</b> .....	<b>17</b>
<b>D:</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>17</b>
<b>E:</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>18</b>
1.	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>18</b>
2.	<b>Altlasten</b> .....	<b>18</b>

---

<b>3.</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>19</b>
<b>4.</b>	<b>Versorgungsleitungen</b> .....	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Baumschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Geotechnik</b> .....	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Einsatz von Bodenmaterial</b> .....	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial</b> .....	<b>21</b>
<b>11.</b>	<b>Natur- und Artenschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>12.</b>	<b>Waldabstand</b> .....	<b>23</b>
<b>13.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>23</b>
<b>14.</b>	<b>Hochwassergefährdung</b> .....	<b>24</b>
<b>15.</b>	<b>Abwasser</b> .....	<b>24</b>
<b>16.</b>	<b>Schmutzwasser</b> .....	<b>25</b>
<b>17.</b>	<b>Regenwasser</b> .....	<b>25</b>
<b>18.</b>	<b>Regenwassernutzungsanlagen</b> .....	<b>25</b>
<b>19.</b>	<b>Starkregen</b> .....	<b>26</b>
<b>20.</b>	<b>Löschwasser</b> .....	<b>26</b>
<b>21.</b>	<b>Werbeanlagensatzung</b> .....	<b>27</b>
<b>22.</b>	<b>Seveso III Richtlinie</b> .....	<b>27</b>
<b>23.</b>	<b>Hinweise zur Sichtung der DIN Vorschriften</b> .....	<b>27</b>
<b>F:</b>	<b>Anhang Pflanzliste</b> .....	<b>28</b>
<b>G:</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>31</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>31</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Planung</b> .....	<b>32</b>
<b>3.</b>	<b>Abgrenzung des Geltungsbereichs und Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>32</b>
<b>4.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens</b> .....	<b>33</b>
<b>5.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>35</b>
<b>6.1.</b>	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>35</b>
<b>6.2.</b>	<b>Bisherige Nutzung</b> .....	<b>35</b>
<b>6.3.</b>	<b>Hochwasserrisiko</b> .....	<b>35</b>
<b>6.4.</b>	<b>Verkehrerschließung</b> .....	<b>36</b>
<b>6.5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>36</b>
<b>7.</b>	<b>Erläuterung der Planungskonzeption</b> .....	<b>36</b>
<b>7.1.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>36</b>

---

---

<b>7.2.</b>	<b>Erschließungskonzept .....</b>	<b>37</b>
<b>7.3.</b>	<b>Grünordnungskonzept.....</b>	<b>39</b>
<b>7.4.</b>	<b>Schutz von Boden, Natur und Landschaft.....</b>	<b>40</b>
<b>7.5.</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>40</b>
<b>7.6.</b>	<b>Entwässerungskonzept.....</b>	<b>41</b>
<b>7.7.</b>	<b>Lärmschutz .....</b>	<b>42</b>
<b>8.</b>	<b>Begründung der einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>43</b>
<b>9.</b>	<b>Begründung der einzelnen örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>50</b>
<b>H:</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>52</b>
<b>I:</b>	<b>Satzung .....</b>	<b>53</b>

## A: Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2025 (BGBl. I 2025  
Nr. 348)
  
- 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I 2025 Nr. 189)
  
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
  
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)  
in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1  
des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

## **B: Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**

(1) Festgesetzt ist eine Gewerbefläche (GE), folgende Nutzungen sind nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungs- oder Windenergie
- Lagerhäuser und Lagerplätze, die einer anderen gewerblichen Hauptnutzung im Geltungsbe-  
reich des Bebauungsplans in untergeordneter Rolle zugeordnet sind
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, die überwiegend der Versorgung des Plangebiets dienen.
- Anlagen für sportliche Zwecke, die überwiegend der Versorgung des Plangebiets dienen.
- Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben richtet sich nach den Festsetzungen des rechtver-  
bindlichen Bebauungsplans „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“ (rechtskräftig seit 10.06.2017), je-  
doch mit folgender Ausnahme:

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für zentrenrelevante Waren (siehe Liste aus dem Be-  
bauungsplan „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“ rechtskräftig seit 10.06.2017) zugelassen wer-  
den, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden  
sind, ausschließlich dort hergestellt wurden oder weiterverarbeitete oder zu verarbeitende Pro-  
dukte sind, und wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist  
(sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen  
werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche jedoch maximal 100 m<sup>2</sup>  
beträgt.

(3) Ausschluss generell zulässiger Nutzungen (§ 8 Abs.2 BauNVO)

- Tankstellen

(4) Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 8 Abs.3 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebs-  
leiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettbüros, Sexannahmestellen u. ä.

(5) Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind unzulässig:

- Selbständige Logistik- und Speditionsbetriebe und eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze, reine Logistikbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften, die nicht der Versorgung des Plangebietes dienen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist das Maß der baulichen Nutzung in den verschiedenen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl GRZ (gemäß § 19 BauNVO) im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf mit den gemäß § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden, sofern der festgesetzte Anteil an Grünfläche von 15 % auf die gesamte Grundstücksfläche bezogen eingehalten wird.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (GOK G1: 16 m, GOK G2: 13 m) ist definiert als das Maß zwischen Bezugshöhe (BZH 119,8 m ü. NHN) und der jeweiligen Gebäudeoberkante (Oberkante Flachdachattika oder, falls keine Flachdachattika vorhanden ist, bis zum oberen Abschluss der Wand). Für alle Hauptgebäude wird eine Mindesthöhe von 6 m festgesetzt.

(3) Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (GOK) über die Bezugshöhe darf für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) um bis zu 3,00 m überschritten werden. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe (GH) von der äußeren Dachkante bzw. von der Attika zurücktreten.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im GE 1 und GE 2 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 u. 5 BauNVO)**

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt.

(2) Untergeordnete Bauteile nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) dürfen um bis zu 1,50 m und auf einer gesamten Länge von 15m der Fassade über die Baugrenze hinausragen.

#### **5. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 + §14 BauNVO)**

(1) Stellplätze, Garagen und sonst. Nebenanlagen (wie bspw. Trafostation, Sprinkleranlagen und Sprinklertanks) gem. § 14 (1) BauNVO, Nebenanlagen für Müll, Fahrräder einschl. deren Überdachung (auch für Fußwege), Elektroladestationen einschließlich derer Trafostationen und Immissionsschutzanlagen sind innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch außerhalb der festgesetzten Grünfläche, zulässig. Die Stellplätze des Sammelparkplatzes sind innerhalb des dafür markierten Bereichs (ST) zulässig.

(2) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind ebenfalls im gesamten Geltungsbereich, jedoch außerhalb der festgesetzten Grünfläche, zulässig.

#### **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

(1) Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist der Ausbau einer privaten Straße. Innerhalb des/dieses Verkehrsraums sind Stellplätze zulässig.

(2) Es wird neben der Hauptzufahrt (private Straße) zum Gebiet ein weiterer potenzieller Ein- und Ausfahrtsbereich von der Raumentaler Straße zum gemeinschaftlichen Parkplatz im Westen festgesetzt. Weitere Ein- und Ausfahrten in die Raumentaler Straße sind nur ausnahmsweise für Versorger oder die Feuerwehr zulässig.

(3) Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

#### **7. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**

Es wird eine Entsorgungsfläche für die zentrale Entsorgung festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind insbesondere Sammelstellen, Wertstoffinseln, Presscontainer sowie deren Einhausungen und das Ablagern und Abstellen nicht genutzter Betriebsmittel zulässig.

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

### (1) Bodenschutz

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

### (2) Wasserdurchlässigkeit

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

### (3) Blei, Zink, Kupfer oder Aluminium

Der Einsatz von Blei, Zink, Kupfer oder Aluminium als Dacheindeckung/-installation oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn eine Auswaschung dauerhaft verhindert wird (bspw. durch beschichtete Systeme oder durch gleichwertige Maßnahmen). Eine Kontamination des Bodens oder des Grundwassers ist dauerhaft auszuschließen.

### (4) Schutz vor Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag sind großflächige Fenster und Glasfronten (>4 qm) zu vermeiden, ebenso Glaskonstruktionen über Eck, spiegelnde Fassaden neben Gehölzen und Grünflächen sowie freistehende Glasscheiben von Unterständen für z. B. Fahrräder. Alternativ können Milchglas, bedrucktes Glas oder Scheiben mit geringem Reflexionsgrad (max. 15 %) verwendet werden. Transparente Scheiben können für Vögel sichtbar gemacht werden durch außenseitige und flächige Markierungen mit einem Bedeckungsgrad mindestens gemäß der „Handflächenregel“ (Abstand der aufgeklebten Strukturen maximal eine Handbreite).

### (5) Regeneinläufe

Straßenabläufe sind mit Ausstiegshilfen für Kleintiere auszustatten, sofern keine engstrebigen Gullyroste (Strebenabstand max. 1,6 cm) verwendet werden.

### (6) Außenbeleuchtung

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der privaten Straßen- und Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten) mit

einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K, deren Gehäuse insektendicht abschließt. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40°C betragen.

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

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

Großflächige Fassadenbeleuchtungen und selbstleuchtende Fassaden sind unzulässig.

#### (7) Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen

Flach- und Pultdächer im gesamten Geltungsbereich sind dauerhaft zu begrünen oder als begrünte Retentionsdächer auszugestalten. Das Dach des Bürogebäudes des GE1 ist, ausgenommen der technisch notwendigen Anlagen, vollständig zu begrünen. Bei allen anderen Gebäuden darf der Anteil der Dachbegrünung 30 % der geeigneten Dachfläche nicht unterschreiten.

Nicht geeignete Dachflächen sind beispielsweise durch technisch notwendige Dachaufbauten, Oberlichter etc. geprägt. Die Gründächer sind als geschlossene Vegetationsfläche anzulegen. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit Sedum-Arten und sonstiger angepasster Stauden- und Grasvegetation ohne künstliche Bewässerung durchzuführen. Die Vegetationsdecke ist geschlossen auszubilden sowie dauerhaft fachgerecht zu erhalten und zu pflegen (entsprechend Richtlinien zur Dachbegrünung der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)).

Die durchwurzelbare Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (RAL gütegesichert, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz-Altlastenverordnung sowie der Ersatzbaustoffverordnung in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Eine Überdeckung der Dachbegrünung mit PV-Modulen oder deren Nutzung zur Erschließung der PV-Module, der technisch notwendigen Dachaufbauten, Oberlichter etc. sind unzulässig.

Die zentrale Parkplatzfläche ist zugunsten der Stellplatzbegrünung nicht mit PV Modulen zu überdachen.

#### (8) Oberboden

Eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen, nach dem Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, verringert den Verlust von belebtem Oberboden.

#### (9) Aufhängen von Nisthöhlen und Nistkästen an Bäumen (M14 und M15)

An der zu erhaltenden Eichen-Baumreihe sind folgende Nisthöhlen/ Nistkästen aufzuhängen (inkl. regelmäßiger Reinigung, soweit erforderlich):

- 20 Nisthöhlen für europäische Vogelarten (Schwegler Typ 1B oder 2M o.vglb.),
- 10 Quartierkästen für Fledermäuse (Schwegler Typ 00139/9 Fledermaushöhlen 14x27x43 cm o.vglb.),
- im Falle von Hinweisen auf potentielle Winterquartiere für Fledermäuse im Zuge des Rückbaus von Gebäuden zusätzlich 3 Großraumhöhlen für Fledermäuse (Schwegler Typ 1FW o.vglb.).

Die Nistkästen sind katzensicher aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die wetterabgewandte Seite. Es können auch Kästen mit einem vorgezogenen Einflugloch, die katzen- und mardersicher sind, verwendet werden. Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen. Die genauen Anbringungsorte der Nisthöhlen/ Nistkästen werden im Zuge der Ökologischen Baubegleitung vor Ort festgelegt.

Falls die Nisthöhlen/ Nistkästen nicht vollständig an der Baumreihe untergebracht werden können, sind die verbleibenden an Bäumen auf dem Flurstück Nr. 7490/2, Gemarkung Rastatt gem. §1a Abs. 3 BauGB anzubringen. Der Vorhabenträger ist für die Pflege, Reinigung und den Ersatz der Nistkästen verantwortlich, einschließlich der Durchführung der Arbeiten mit Handwerkzeug und Leiter. Schäden an den Nistkästen, die durch Naturgewalten oder baumpflegerische Maßnahmen entstehen, gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Kästen sind 15 Jahre nach der Fertigstellung der Grünanlage an den inzwischen gewachsenen Bäumen auf dem eigenen Grundstück umzuhängen.

#### (10) Anbringung von Nisthöhlen/ Quartierkästen an neuen Gebäuden (M16)

In die Fassade von im Geltungsbereich zu errichtenden Gebäuden sind folgende Nisthöhlen/ Quartierkästen zu integrieren (inkl. regelmäßiger Reinigung, soweit erforderlich):

- 1 Brutnische für den Turmfalken,
- 25 Quartierkästen für spaltenbewohnende Fledermäuse,

- 5 Großraumkästen (auch zur Überwinterung) für Fledermäuse.

Die genauen Anbringungsorte der Nistkästen werden im Zuge der Ökologischen Baubegleitung vor Ort festgelegt. Die Lage an Verkehrsachsen und Standorten mit nächtlicher Beleuchtung ist zu vermeiden.

## **9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

(1) Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zusätzlich ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, StU 20/25, 3 x v.) 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Ausgenommen sind davon die Bäume an der Raumentaler Straße. Dort ist die Mindestqualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v. 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzliste vorzusehen.

(2) Je angefangene vier oberirdische Mitarbeiter-/ Besucherstellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Qualität: Hochstamm, StU 20/25, 3x v. 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzliste im Anhang in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu auszubilden, dass ausreichender Wurzelraum und Kronenentwicklung dauerhaft gesichert sind. Ausgenommen sind davon die Bäume an der Raumentaler Straße. Dort ist die Mindestqualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v. 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzliste vorzusehen.

(3) Entlang der Raumentaler Straße ist eine Baumreihe von mindestens 9 mittel- bis großkronigen Laubbäumen aus der Pflanzliste im Anhang vorzusehen. Eine Verschiebung der in der Planzeichnung festgelegten Standorte um bis zu 5,0 m ist zulässig. Der Unterwuchs ist naturnah zu gestalten (Saumvegetation, grasreiche Ruderalvegetation, Fettwiese o. vglb.) und dauerhaft extensiv zu pflegen.

(4) Allgemein zu Ziff. 9 (1 bis 3) Qualitäts- und Größenbindungen (siehe Pflanzliste im Anhang): Hochstämme mind. 3 x verpflanzte Ware, 20-25 cm bzw. 18-20 cm Stammumfang. Die Baumpflanzungen sind entsprechend den Regelwerken der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" und den darin genannten DIN-Normen in der jeweils aktuellen Ausgabe durchzuführen. Pro Einzelbaumpflanzung müssen mindestens 16 cbm durchwurzelbarer Raum mit geeignetem Baums substrat hergestellt werden. Die Pflanzgrube ist in mit mindestens 11 qm in offener Bauweise herzustellen. Für die Herstellung der Baumquartiere, einschließlich des Substrates, gelten die aktuellen Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung

Landschaftsbau e.V.) und der DIN 18916. Für die Anlage von Rasen und Saatarbeiten gilt DIN 18917.

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

Bestandsbäume und die Baumreihe entlang der Raumentaler Straße dürfen zu den Festsetzungen Ziff. 9 (1) und 9 (2) angerechnet werden.

(5) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „M1“ gekennzeichnete, nordöstliche private Grünfläche ist als Fettwiese mittlerer Standorte auszubilden, extensiv zu pflegen (ein- bis zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdguts, 1. Mahd Ende Mai/ Anfang Juni, 2. Mahd ab Mitte September) und als solche dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10 % der Fläche werden als Altgrasstreifen stehen gelassen. Eine Düngung der Fettwiese und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

#### **10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch Bäume gleicher Art bzw. entsprechend den sonstigen in der Baumreihe vorhandenen Arten zu ersetzen (Mindestqualität StU 20/25 cm).

Während Bauarbeiten sind die bestehenden Bäume und zu erhaltende Gehölze durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern (Schutzzaun außerhalb Kronentraufe/ Wurzelraum; keine Lagerung, kein Befahren, keine Bodenverdichtung im Wurzelbereich). DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Dies gilt insbesondere für den Eichenbestand an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie die im Nordosten verbleibenden Bäume.

Um die die Funktion des Eichenbestands als potentieller Lebensraum von Hirschkäfer und Heldbock zu sichern, ist das aktuell bestehende Kronenungleichgewicht durch gezielte Rückschnittmaßnahmen auszugleichen. Bei Rückschnittmaßnahmen ist eine baumschutzfachliche Begleitung hinzuzuziehen.

#### **11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Folgende Ausgleichsflächen und sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen werden - zusätzlich zu den im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen - als Sammelersatzmaßnahmen vollständig den auf den Waldflächen zu erwartenden Eingriffen, auf denen bauliche Maßnahmen

ausgeführt werden können, zugeordnet:

(1) Aufforstung

Zum flächengleichen Ersatz der dauerhaften Waldumwandlung werden rd. 2.500 m<sup>2</sup> Ackerfläche auf dem städtischen Flurstück Nr. 3748, Gemarkung Niederbühl neu aufgeforstet. Zielzustand ist die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung eines Hainbuchen-Stieleichenwalds auf der Fläche.

(2) Waldrandgestaltung

Auf rd. 2.500 m<sup>2</sup> des städtischen Flurstücks Nr. 2325, Gemarkung Rastatt erfolgt eine Waldrandgestaltung. Ausgangsbestände sind vom Eschentriebsterben sehr stark geschädigte Bestände, in welchen sich ein Sukzessionswald u.a. aus Kirschen und Pappeln entwickelt hat. Zielzustand ist die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt eines strukturreichen Waldrands, welcher insb. aus buchtenartig freigestellten (Alt-)Eichen aufgebaut wird. Zudem erfolgt die Herausnahme der Pappeln, die Anpflanzung von Schlehe und gebietsheimischen *Sorbus*-Arten sowie die Entwicklung eines vorgelagerten Krautsaums.



Lage der Waldausgleichsflächen

**12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

(1) Maßgeblicher Außenlärmpegel

Im Geltungsbereich wird für die Baufenster der Gewerbegebiete GE1 und GE2 folgendes festgesetzt:

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Für den Geltungsbereich werden nachfolgende maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  festgesetzt:  
Gewerbegebiet GE1 – GE 2  $L_a = 70 \text{ dB(A)}$

Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  gilt für das vollständige Baufenster im jeweiligen Gebiet. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Der Nachweis der Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

(2) Betriebssteuerung (Außenlärm)

Außenliegende Verlade-, Rangier- und Anlieferungsbereiche sind so anzuordnen und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets vermieden werden.

Der Nachweis der Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## C: Örtliche Bauvorschriften

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

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

(2) Im GE sind sowohl Flachdächer und Pultdächer bis 10° zulässig. Dachaufbauten, außer den unter 3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelten Aufbauten, sind nicht zulässig.

### 2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

### 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(1) Mindestens 15 % des tatsächlichen Grundstückes ist als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen. Es können Gestaltungsformen wie Rasen, Wiese, Staudenpflanzungen oder Strauchpflanzungen gewählt und kombiniert werden.

(2) Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einer dichten Bepflanzung oder mit einer Einhausung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

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

(1) Die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentliche Mischwasserkanal in der Rauentaler Straße ist auf maximal 10 l/(s\*ha) beschränkt.

(2) Sind zur Erreichung der vorgegebenen Abflussbegrenzung auch Verkehrsflächen zu versickern, sind vor der Versickerung zusätzliche Maßnahmen zur Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers durchzuführen. Gegebenenfalls kann auch eine Speicherung des Regenwassers notwendig sein. Maßgebend ist die jeweilige Entwässerungsgenehmigung.

### 5. Vorschriften zur Entwässerung des Gebiets

Die weitere Entwässerungsplanung sollte im Vorfeld mit dem Landratsamt Rastatt abgestimmt werden. Bei der Dimensionierung der Anlagen ist die Entleerungszeit zu beachten. Ggf. kann es erforderlich sein, in Abhängigkeit der tatsächlich vorgefundenen Bodenverhältnisse, Teilflächen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Da der öffentliche Mischwasserkanal in der

Rauentaler Straße weitestgehend ausgelastet ist, ist die Einleitung von Niederschlagswasser in diesen auf maximal  $10 \text{ l/(s*ha)}$  beschränkt. Hierbei bezieht sich die Einleitungsmenge auf die abflusswirksame Fläche  $A_{u,m}$ . Diese ist über die Abflussbeiwerte  $c_m$  nach DIN 1986-100 zu ermitteln.

Die entwässerungsbedürftigen Regenrückhaltebecken sind von Bäumen freizuhalten. Die Versickerungsnachweise werden im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens geführt und demnach die Flächen berechnet. Gemäß des Entwässerungskonzepts vom 27.01.2025 sollen die Versickerungsflächen bemessen an den tatsächlichen Dachflächen berechnet werden. Der Nachweis ist im Bauantrag beizufügen.

Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist, im Zuge der Genehmigungsplanung, für das 30-jährliche Regenereignis zu führen, sofern der Anteil der Dachflächen an der gesamten befestigten und bebauten Fläche 60 % nicht übersteigt. In diesem Fall ist das 100-jährliche Regenereignis zu wählen. Bei der Führung des Überflutungsnachweises sind die Topografie und die Lage der Notentwässerungen der Dachflächen zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass mehrere Nachweise für die jeweiligen Teileinzugsgebiete zu führen sind.

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

Es gilt die Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten vom 23.03.2005.

## D: Anlagen

Verkehrstechnische Untersuchung	in der Fassung vom 12.2024
Entwässerungskonzept	in der Fassung vom 27.01.2025 und 29.08.2025
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 01.2026
Artenschutzfachliche Prüfung	in der Fassung vom 27.02.2026
Umweltbericht	in der Fassung vom 27.02.2026
Altlastengutachten	in der Fassung vom 08.12.2020 und 03.12.2024
Stellungnahme zur Klimaschutz	in der Fassung vom 25.02.2025

## E: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 1. Belange des Denkmalschutzes

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

### 2. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Altlastenvorkommen bekannt:

Bezeichnung (Objektnr.)	Flurstück	Bewertung (Handlungsbedarf + Kriterium)
AS Schuhfabrik (01989)	1128/1	B - Entsorgungsrelevanz
RAS Munitionsgelände Rauentaler Str., 1.WK (03019)	1128/1, 1128/11, 1127/7, 1127, 127/13	B – Entsorgungsrelevanz
AS Bauunternehmen (04060-001)	1127/13	B - Entsorgungsrelevanz
AS Möbelfabrik – Teilfläche Nord (01974-002)	1127	B - Gefahrenlage hinnehmbar
AS Möbelfabrik – Teilfläche Süd (01974-001)	1127	B - Entsorgungsrelevanz

Aufgrund der bekannten Schadstoffbelastungen im Untergrund ist bei Eingriffen in den Untergrund, Entsiegelung von Flächen etc. das Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht vorab zu beteiligen. Es werden hier Auflagen hinsichtlich Bauüberwachung und Entsorgung/ Verwertung erforderlich.

### **3. Kampfmittel**

Vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu prüfen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist laut Kampfmittelsondierungen das Gebiet kampfmittelfrei.

### **4. Versorgungsleitungen**

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

### **5. Baumschutz**

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

### **6. Verkehr**

Die privaten Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,8 m sind zu vermeiden. Das Polizeipräsidium Freiburg weist darauf hin, dass bei den Grundstücksausfahrten auf freie Sichtfelder hinsichtlich des einfahrenden Verkehrs i.S.d. RASSt06, Ausgabe 2006, S. 124, geachtet werden sollte.

### **7. Geotechnik**

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

### **8. Bodenschutz**

#### Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **9. Einsatz von Bodenmaterial**

Die Verwendung von Bodenmaterial in bodenähnlichen Anwendungen hat nach Vorgaben der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu erfolgen. Das Auf- oder Einbringen von Bodenmaterialien in den Untergrund ist der unteren Bodenschutzbehörde ab einem Volumen von 500 m<sup>3</sup> mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen, sofern die Maßnahmen keiner behördlichen Zulassung oder Anzeige nach anderen Rechtsvorschriften bedarf. Grundsätzlich gilt, dass bei Verwendung von Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als Bodenmaterial der Klasse 0 (BM-0) nach Anlage 1 Tabelle 3 Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde, keine Besorgnis für die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen besteht.

## 10. Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial

Der Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen (z.B. Recyclingmaterial und Bodenmaterial) in technischen Bauwerken wird durch die Ersatzbaustoffverordnung geregelt. In Abhängigkeit der mineralischen Ersatzbaustoffe und deren Materialklasse bestehen nach § 22 ErsatzbaustoffV Anzeigepflichten. Unter anderem ist die Verwendung von BM-F3/ BG-F3 und RC-3 Material ab einer Menge von 250 m<sup>3</sup> der zuständigen Behörde schriftlich oder elektronisch anzuzeigen (4 Wochen vor Beginn des Einbaus). Ebenso ist innerhalb von 2 Wochen nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Abschlussanzeige gemäß bei der zuständigen Behörde vorzulegen.

## 11. Natur- und Artenschutz

### 1. Baustelleneinrichtungsflächen (M1-M2):

Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren.

### 2. Vermeidung von Verunreinigungen (M3):

Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

### 3. Baufeldräumung (M4-M5-M7):

Fäll- und Rodungsarbeiten von Bäumen/ Gehölzbeständen sind im Zeitraum von Oktober bis Februar vorzunehmen. Im Rahmen der Fällung könnten Bäume gefällt werden, die möglicherweise Baumhöhlen enthalten können. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist im Vorfeld der Fällung eine Kontrolle der Bäume auf das Vorkommen von Baumhöhlen und ggf. eine Untersuchung mit Hilfe einer Endoskopkamera durchzuführen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern. Im Hinblick auf die übrigen Vegetationsflächen ist § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ebenfalls zu beachten.

Der Rückbau von Gebäuden darf zum Schutz von Fledermäusen und europäischen Vogelarten nur im Zeitraum von November bis Februar erfolgen bzw. beginnen. Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor dem Rückbau durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann ein Rückbau nicht stattfinden.

#### 4. Maßnahmen zum Schutz europäischer Vogelarten (M8):

Eine Ansiedlung von Vogelarten im Baufeld ist durch eine konsequente Überwachung zu verhindern, um einer Tötung, Verletzung bzw. der Zerstörung von Nestern und Gelegen vorzubeugen. Es ist anzustreben, den Zeitraum zwischen Rodung bzw. Rückbau und Neubebauung möglichst kurz zu halten.

#### 5. Leiteinrichtung für Amphibien und Reptilien (M12)

Um ein Einwandern von Reptilien und Amphibien in den Eingriffsbereich zu verhindern, ist der bestehende Reptilienschutzzaun für die Dauer der Erschließungsarbeiten/ Bauphase zu erhalten, ggf. umzustellen bzw. nach dem Rückbau der Gebäude auf den östlichen Teilbereich auszuweiten sowie durch regelmäßige Kontrolle und Freischneiden der Zauntrasse zu gewährleisten, dass keine Tiere nicht in den Baubereich einwandern können.

#### 6. Ökologische Baubegleitung und Monitoring

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sind ein artenschutzkonformer Bauablauf während der Baufeldfreimachung/ Erschließungsarbeiten (vgl. Ziffern (3), (4) und (5)) sowie die Umsetzung insbesondere der in den Festsetzungen Ziff. 8 (9), Ziff. 8 (10), Ziff. 9 (5) und Ziff. 10 genannten Maßnahmen sicherzustellen. Die Arbeit der ökologischen Baubegleitung beginnt bereits bei der Einweisung der Baufirma und der Planung des Bauablaufs und erstreckt sich über die gesamte Bauzeit (inkl. aller vorbereitenden Maßnahmen, wie Abbruch von Gebäuden, Bodenabgrabungen/-auffüllungen).

Um die Wirksamkeit der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen, ist ein Monitoring durchzuführen. Die Umsetzung folgender Maßnahmen des Monitorings ist zu dokumentieren:

- Ökologische Baubegleitung während der Bauphase
  - vor bzw. spätestens zu Beginn der Erschließungsarbeiten (inkl. vorbereitender Arbeiten,
  - übernimmt eine beratende Funktion und stellt sicher, dass alle Planungsschritte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sowie der festgelegten Auflagen realisiert werden.
- Artenschutzrechtliches Monitoring
  - Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen sowie zur Evaluierung und eventuellen Nachsteuerung:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme	Monitoring
Erhalt der Eichen-Baumreihe	Kontrolle alle 3 Jahre. Pflegetmaßnahmen (Rückschnitt, Entnahme Jungwuchs, etc.) nach Erfordernis. Erhalt ökologisch wertvoller Bäume als Totholz (nach Möglichkeit stehend; falls aufgrund der Standortsicherheit zu entfernen, dann als liegendes Totholz im Bestand bzw. in räumlicher Nähe).
Aufhängen von Nisthöhlen und Nistkästen an Bäumen (M14 und M15)	Jährliche Prüfung der Funktionsfähigkeit außerhalb der Brutzeit (ab Oktober). Reinigung alle drei Jahre.
Anbringung von Nisthöhlen/ Quartierkästen an neuen Gebäuden (M16)	Kontrolle alle drei Jahre, Reinigung nach Erfordernis.

## 12. Waldabstand

Ein Teil der überbaubaren Fläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Forstfläche. Der erforderliche Waldabstand von 30 m nach § 4 Abs. 3 LBO ist im Bebauungsplan nicht eingehalten, vielmehr werden zudem mehrere Hallengebäude in unmittelbarer Nähe des Baumbestands errichtet. § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO lässt geringere Abstände in Bebauungsplänen zu. Von dieser Option wird hier zugunsten einer optimalen Ausnutzung des Vorhabengrundstücks und des Erhalts der ohnehin schon sehr schmalen Waldfläche in unmittelbarer Nähe zum Wald Gebrauch gemacht.

Für den Wald besteht ebenso eine größere Gefahr durch Funkenüberschlag bei Feuern bzw. negative Beeinflussung des vorhandenen Baumbestands durch angrenzende Betriebe oder mögliche Störfälle. Falls sich Neubauten innerhalb des Waldabstands nicht vermeiden lassen, sind sie gegen Windwurf zu sichern. Außerdem ist eine Haftungsausschlusserklärung erforderlich, die im Rahmen des Bauantrags mit einzureichen ist.

## 13. Immissionsschutz

Auf die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) festgelegten Immissionsgrenzwerte für Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie auf die in der TA-Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm wird hingewiesen. Die gesetzlich zulässigen Lärmemissionswerte sind im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Es wird empfohlen, die Erkenntnisse (Rasterlärmkarten) bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und schutzbedürftige Nutzungen wie Büroräume in ruhigeren Bereichen zu positionieren.

*Durch ein schalltechnisches Gutachten eines qualifizierten Sachverständigen ist der maßgebliche Außenlärmpegel nachzuweisen, der für den Nachweis gem Punkt 13, Abs. (2) heranzuziehen ist.*

## 14. Hochwassergefährdung

Das betroffene Grundstück in Plangebiet in Rastatt wird laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einem 100-jährlichem Hochwasser (HQ 100) überflutet. Nach der Erstellung der HWGK wurden Hochwasserschutzmaßnahmen in Rastatt umgesetzt, welche die Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers an der Murg verändern - auch im Bereich des geplanten Bauvorhabens. Die Fortschreibung der HWGK ist noch nicht erfolgt. Aufgrund der uns vorliegenden Neuberechnung kann jedoch derzeit davon ausgegangen werden, dass für das Grundstück keine Gefährdung aufgrund eines HQ100 mehr besteht. Im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem) ist das Grundstück weiterhin überflutet. Die Vorschriften und Regelungen aus den §§ 78 b und 78 c WHG sind zu beachten.

Es wird auf Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG hingewiesen.

Folgende Hochwasser Vorsorgemaßnahmen sind sicherzustellen:

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis um 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

## 15. Abwasser

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

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

## **16. Schmutzwasser**

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

## **17. Regenwasser**

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

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

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig. Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung verboten.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung. Daher ist die Versickerung von Niederschlagswasser frühzeitig mit dem Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, abzustimmen.

## **18. Regenwassernutzungsanlagen**

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

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

## 19. Starkregen

Ein gutachterlicher Nachweis über den ausreichenden Schutz der Anlagen vor Starkregenereignissen wird im Rahmen des Bauantrages empfohlen. Zum Nachweis der Überflutungssicherheit ist die DIN 1986-100 in der gültigen Fassung anzuwenden. Für Rastatt wurden Starkregengefahrenkarten erstellt. Diese sind digital über die städtische Homepage abrufbar: [www.rastatt.de/starkregen](http://www.rastatt.de/starkregen).

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

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

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

## 20. Löschwasser

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

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

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

## **21. Werbeanlagensatzung**

Die Satzung ist auf der Homepage der Stadt Rastatt einsehbar.

## **22. Seveso III Richtlinie**

In nordöstlicher Richtung des Gewerbeparks befinden sich zwei Betriebe, welche unter den Anwendungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen. Zum einen handelt es sich hierbei um die Firma Remondis Industrie Service. Der angemessene Sicherheitsabstand wurde bei dieser Firma gutachterlich mit einem Radius von 200 m festgelegt. Da die CP-Anlage zwischenzeitlich stillgelegt wurde, greift das nächste Szenario im Gutachten mit einem angemessenen Sicherheitsabstand von 100 m. Die Grenze des Bebauungsplans ist nicht berührt.

Zum anderen handelt es sich um die Firma basi Schöberl GmbH & Co. KG, welche sich in unmittelbarer Umgebung befindet. Der angemessene Sicherheitsabstand dieser Firma beläuft sich auf 500 m und deckt einen Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ab. Die Hallennutzer des Gewerbeparks sind über den Sachverhalt aufzuklären und zu informieren.

## **23. Hinweise zur Sichtung der DIN Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Vorschriften sind im Rathaus während der Öffnungszeiten der Verwaltung einsehbar.

## F: Anhang Pflanzliste

Für Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Arten aus folgender Liste zu verwenden (siehe Festsetzungen):

Pflanzqualität, Hochstamm, 3 x v, StU 20-25 bzw. 18-20 cm

Bei der Verwendung von Sorten der einzelnen Arten, ist zu beachten, dass die Vorgaben hinsichtlich der Endhöhe Baum 1. Ordnung / 2. Ordnung erfüllt werden.

### **Bäume 1.Ordnung (Endhöhe mind. 25 m)**

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Amerikanische Roteiche
Quercus cerris	Zerreiche
Robina pseudoacacia ‚Nyrsegi‘	Robinie
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde
Tilia x europaea ‚Pallida‘	Kaiserlinde

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

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

## **Sträucher**

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

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

## **Weitere empfehlenswerte kulturraumtypische Gartensträucher**

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

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

### **Fassadenbegrünung mit Rankhilfe**

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

### **Fassadenbegrünung ohne Rankhilfe, selbsthaftend**

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

## G: Begründung

### 1. Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

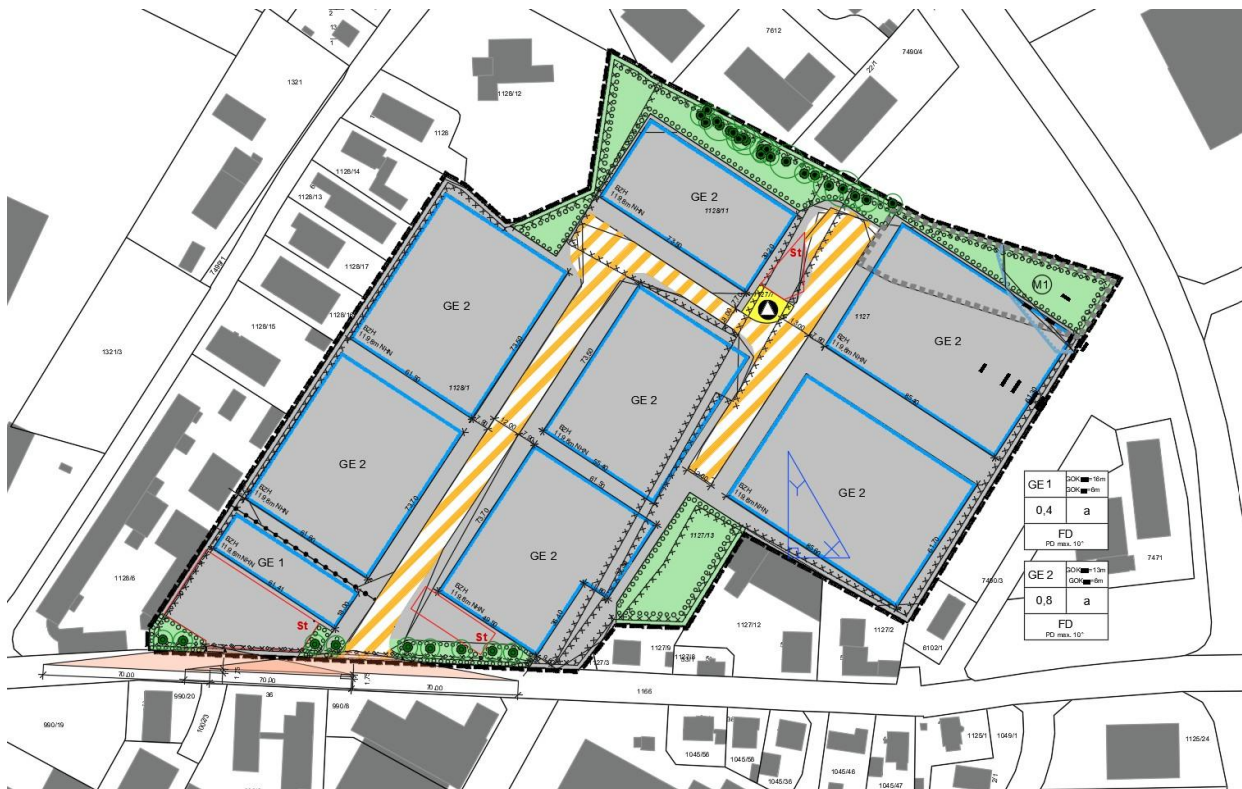
Mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark Rauentaler Straße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung eines multifunktionalen Gewerbeparks auf einer bestehenden Brachfläche geschaffen werden.

Die CTP Germany X GmbH plant im großräumigeren Gewerbegebiet Ost entlang der Rauentaler Straße auf einer Fläche von ca. 5,8 ha die Ansiedlung mehrerer neuer Gewerbeeinheiten mit eigener interner Erschließung. Der Standort befindet sich im „Gewerbegebiet-Ost“ auf den Flurstücken Nr. 1127, 1127/7, 1127/13, 1128/1 und 1128/11.

Die wesentlichen Planungsziele sind:

- Sicherung der Flächen für das Vorhaben des Gewerbeparks mit Erhalt der Leitbildsetzung durch „Kooperative Entwicklungsoffensive Alt-GE Ost Rastatt“ von 2015
- Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen auf einer Brachfläche in einem Gewerbegebiet
- Die Förderung von neuen Gewerbestrukturen in kleine und mittelgroße variable und drittverwendungsfähige Einheiten mit breitgefächerten Flächenangeboten für eine Vielzahl von Gewerbeunternehmen und deren unterschiedlichsten Anforderungen
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Entstehung zahlreicher Arbeitsplätze mit sehr guter Anbindung an den regionalen öffentlichen Nahverkehr
- Vermeidung von flächenintensiven und wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen mit einem hohen Anteil an Lkw-Verkehr
- Bewältigung von Schallschutzkonflikten unter Berücksichtigung des Schutzbedürfnisses der vorhandenen Wohnbebauung und Begrenzung der Wohnnutzung auf den Bestand zur Sicherung des gewerblichen Bestandes und Ermöglichung der weiteren gewerblichen Entwicklung
- Entwicklung und Umsetzung von Grünmaßnahmen unter Beachtung der Anforderungen der Klimaanalyse und der ökologischen Aspekte.

## 2. Städtebauliche Planung



## 3. Abgrenzung des Geltungsbereichs und Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Raumentaler Straße" ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von 5,8 ha.



Kennzeichnung des Geltungsbereichs (Ausschnitt OpenStreetMap)

Das Planungsgebiet grenzt:

- Im Osten an bestehende Gewerbestrukturen und an eine Abzweigung der „Raentaler Straße“
- im Norden an den „Berliner Ring“ bzw. eine Grünstreifen
- im Westen an bestehende Bauten an der Straße „Im Steingrünst“
- im Süden an die „Raentaler Straße“.

### Lage und Topografie

Rastatt liegt in der 30 Kilometer breiten Oberrheinischen Tiefebene, die im Osten vom Schwarzwald und im Westen von den französischen Vogesen begrenzt wird. Im Westen bildet der Rhein die Stadtgrenze sowie die Grenze zu Frankreich. Die Murg fließt von Südosten nach Nordwesten durch das Stadtgebiet und mündet an dessen nördlichem Punkt in den Rhein.

Das Stadtgebiet von Rastatt ist trotz Flusslage relativ eben. Der höchste Punkt im Stadtgebiet liegt bei 130,0 m, der tiefste Punkt bei 110,5 m ü. NN. Die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet sind geprägt durch vorrangegangene Aufschüttungen. Sie liegen bei einem Maximum von 128,55 m und bei einem Minimum von 117,85 m ü. NN.

## **4. Art des Bebauungsplanverfahrens**

Das Planverfahren wurde aufgrund der artbedingten Vorkommnisse und der artenschutzrechtlich notwendigen Untersuchungen als reguläres Verfahren gewählt, auch wenn der Flächennutzungsplan bereits ein Gewerbegebiet darstellt. Dies bedingt auch die Notwendigkeit der Erstellung eines Umweltberichts, welcher mit Bestandteil des Angebots-Bebauungsplans ist.

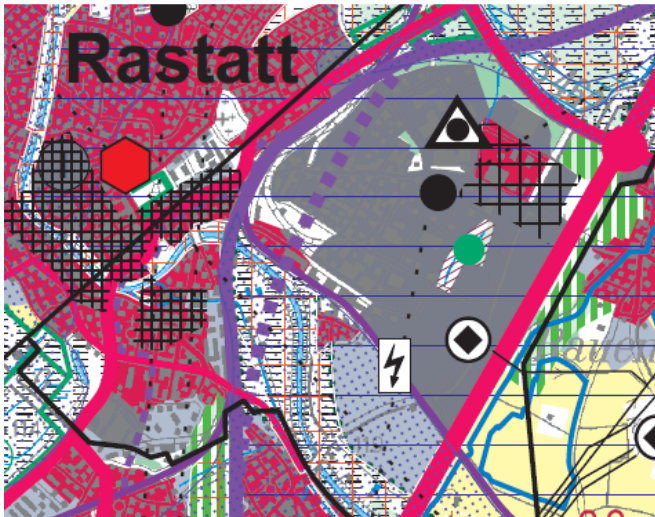
Im städtebaulichen Vertrag hat sich der Vorhabenträger zur Umsetzung bestimmter Maßnahmen verpflichtet.

## **5. Übergeordnete Vorgaben**

### **5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

#### Landes- und Regionalplanung

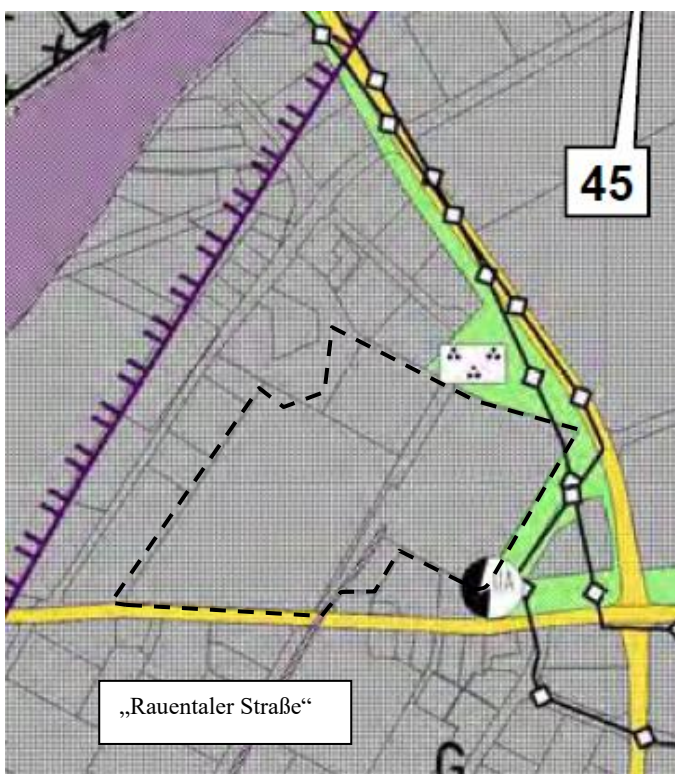
Gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Mittlerer Oberrhein (Rechtskraft Dezember 2025) kommt Rastatt im gleichnamigen Landkreis die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zu. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Regionalplan Mittleren Oberrhein zum größten Teil als Siedlungsfläche - überwiegend gewerbliche Nutzung - dargestellt.



*Auszug Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (Dezember 2025)*

### Flächennutzungsplan

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



*Ausschnitt FNP*

## Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“ aus dem Jahr 2016. Im Bebauungsplan „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“ werden nur einschränkende Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung (Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) getroffen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Gewerbepark Raumentaler Straße" werden für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“ für das Plangebiet überlagert und durch die Maßgaben des vorliegenden Bebauungsplans ergänzt.

Die Werbeanlagensatzung und die Baumschutzsatzung bleiben unberührt.

## **6. Bestand**

### **6.1. Natur und Landschaft**

Das Grundstück ist aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung eingebettet zwischen Misch- und Gewerbegebieten. Auf dem Areal befindet sich nach Rückbau des Altbestandes nur noch wenig vorhandene Baumpflanzungen.

Im Norden des Grundstückes grenzt eine bestehende Waldfläche an, die bei der späteren Planung Berücksichtigung finden soll. Eine Umwandlung von Waldflächen soll nur dahingehend erfolgen, sodass eine Verträglichkeit mit der Nutzung hergestellt wird.

Näheres ist im beiliegenden Umweltbericht beschrieben.

### **6.2. Bisherige Nutzung**

Das Grundstück stellt aktuell eine gewerbliche Brachfläche dar. Der ehemals genutzte Gebäudebestand wurde großenteils zwischenzeitlich zurückgebaut. In dem östlichen Planbereich besteht derzeit überwiegend als Brachfläche mit einer leerstehenden Werksstatt und alten Hallen.

### **6.3. Hochwasserrisiko**

Teile des Grundstückes (kleinere Teile des Waldes) befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 des Rheins. Aufgrund eines topografischen Versprungs, um ca. 6 m und der Absicht eine Stützwand in dem nördlichen Bereich zu errichten, ist nicht von einer Betroffenheit der baulichen Anlagen von Hochwasser auszugehen. Auf das hochwasserangepasste Bauen wird dennoch verwiesen.

## **6.4. Verkehrserschließung**

### Äußere Erschließung

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

## **6.5. Ver- und Entsorgung**

### Entwässerung

Im Bereich der Rauentaler Straße erfolgt die öffentliche Entwässerung im Mischsystem.

Hier sind entsprechende Kanäle der Dimensionen DN 300 bis DN 600 vorhanden. Innerhalb der Gebäude anfallendes Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal in der Rauentaler Straße zu zuführen. Hinsichtlich der Beschaffenheit des Schmutzwassers ist die Satzung der Stadt Rastatt über die öffentliche Abwasserbeseitigung zu beachten. Fallen Fett- oder Leichtflüssigkeitshaltige Schmutzwässer an, ist zu prüfen inwieweit entsprechende Abscheideranlagen vorzusehen sind. Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sollte so viel Niederschlagswasser wie möglich vor Ort bewirtschaftet werden.

Dies entspricht den Rahmenbedingungen der Stadt Rastatt, da die öffentliche Mischwasserkanalisation im Plangebiet weitestgehend ausgelastet ist. Weitergehende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, wie Gründächer, Brauchwassernutzung, etc. sind zu betrachten bzw. zu prüfen.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die Rauentaler Straße erfolgen. Dennoch muss die Zugänglichkeit des Gebiets für Abfallsammelfahrzeuge gewährleistet werden.

## **7. Erläuterung der Planungskonzeption**

### **7.1. Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption ist die der Ansiedlung eines multifunktionalen Gewerbeparks, der zur Ansiedlung von mittelständigen Unternehmen dienen soll. Dazu soll eine innere Erschließung angelegt werden, die zum Anfahren der einzelnen Gewerbehallen dient. Insgesamt sind acht große Baufenster vorhanden, in denen Gewerbehallen errichtet werden können. Insgesamt soll der Gewerbepark das Angebot an Gewerbeflächen in Rastatt stärken, Arbeitsplätze schaffen und die lokale Wirtschaft und Wertschöpfungsketten stärken.

## **7.2. Erschließungskonzept**

### Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt von der Rauentaler Straße abgehend. Zwei Zufahrten werden festgesetzt. Die Baumallee erhält vom Umbauten den gewünschten Schutz. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche dient der Führung des PKW und LKW-Verkehrs. Die innere Erschließung in Form einer 30er Zone endet in einem Wendehammer bzw. an den einzelnen Zulieferdocks der Betriebe, die sich ansiedeln. Die Ein- und Ausfahrten sind mit Hilfe von Schleppkurven und Sichtdreiecken geprüft worden und als leistungsfähig befunden. Die genauen Daten dazu sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

### Verkehrliche Auswirkungen

Zur Klärung der verkehrlichen Auswirkungen ist eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet worden (Beratende Ingenieure Willaredt, Dezember 2024).

Die heute bereits angespannte verkehrliche Situation in den sog. Spitzenstunden an dem Knotenpunktgefüge zwischen nördlicher K 3716 (Baulandstraße, Untere Wiesen) und Autobahnanschluss Rastatt-Nord ist bekannt. „Anhand des Bebauungsplans wurde das voraussichtlich induzierte Verkehrsaufkommen mit ca. 1.080 Kfz/Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von 18,8 % ermittelt. Anhand der von Modus-Consult zur Verfügung gestellten GIS-Daten des Verkehrsaufkommens des bestehenden Straßennetzes ist ersichtlich, dass für das Plangebiet Gewerbepark Rauentaler Straße im Fall Analyse 2017 und Prognose 2030 ein DTV von ca. 500 – 520 Kfz/ Tag inklusive 55 Schwerverkehrsfahrten hinterlegt ist. Dieses Verkehrsaufkommen wird bei der Betrachtung nicht vom zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Projektvorhabens Gewerbepark Rauentaler Straße abgezogen. Das auf das Straßennetz zusätzlich angesetzte Verkehrsaufkommen entspricht dem Verkehrsaufkommen nach Ver\_Bau. Das auf das Straßennetz überlagerte Verkehrsaufkommen stellt somit die „sichere Seite“ dar.

Um die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu prüfen, wurden verkehrstechnische Berechnungen anhand des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) erstellt. Grundlage sind die von der Stadt Rastatt bzw. vom Büro Modus Consult zur Verfügung gestellten Verkehrsmodelle, sowie die Lichtsignalanlagensteuerungen.

Die Berechnungen wurden für die morgendliche und abendliche Spitzenstunde durchgeführt. Die zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen bilden die Analyse im Jahr 2017, sowie die Prognose

für 2030 ab. Da bei der Prognose neben der allgemeinen Verkehrssteigerung auch Verkehrsumlagerungen infolge eines geänderten Straßenverkehrsnetzes berücksichtigt wurden, sind die Leistungsfähigkeitsprüfungen mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Gewerbepark Raumentaler Straße sowohl als Überlagerung mit der Analyse als auch der Prognose erstellt worden.

In der Abendspitze ist in der Analysebetrachtung der Knotenpunkt 07 (B 462/ Untere Wiesen) bereits hoch ausgelastet. Die üblicherweise angestrebte Verkehrsqualitätsstufe QSV D wird überschritten. Im Prognoseszenario ist der Knotenpunkt mit der QSV F überlastet. Dies trifft auch auf den Knotenpunkt 05 (Raumentaler Straße/ untere Wiesen) zu.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen erhöhen sich naturgemäß die mittleren Wartezeiten, die als Bewertungsgrundlage für die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs dienen. Bei den Knotenpunkten 01 (Raumentaler Straße/ Im Steingerüst/ Hardbergstraße), 02 (Raumentaler Straße/ Werkstraße), 03 (Raumentaler Straße/ Berliner Ring), sowie 04 (Raumentaler Straße/ Im Steingerüst/ Zollersbühnstraße) verringern sich dadurch die Qualitätsstufen. Die üblicherweise angestrebte Qualitätsstufe QSV D wird jedoch erreicht oder unterschritten.

Beim Knotenpunkt 06 (Kreisverkehr Untere Wiesen/ Im Baisert/ Im Wöhr) bleibt die Qualitätsstufe jeweils trotz höherem Verkehrsaufkommen erhalten.

Bei den Knotenpunkten 05 (Raumentaler Straße/ Untere Wiesen) bzw. 07 (B 462/ Untere Wiesen), die bereits hoch ausgelastet bzw. überlastet sind, verschlechtert sich die Qualitätsstufe durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das GE Raumentaler Straße ist nicht ursächlich für diesen Zustand.

Die Ergebnisse dieser Verkehrsuntersuchung decken sich mit dem Bedarf des Knotenpunktausbau B 462/ Untere Wiesen als Teil der Gesamtmaßnahme „BAB 5 Anschlussstelle Rastatt-Nord“.

Infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem Gewerbepark Raumentaler Straße müssen die bestehenden Knotenpunkte und Straßennetze nicht aus- oder umgebaut werden. Aus verkehrstechnischer Sicht kann der Nutzung des ehemaligen Cronauer Areals mit dem vorgesehenen Bebauungsplan zugesprochen werden.

Die Verkehrsauslastung ist jedoch trotzdem als hoch einzustufen. Es ist daher dem Straßenbaulastträger zu empfehlen, das Straßennetz leistungsfähig auszubauen. So wird empfohlen, den Ausbau der BAB 5 Anschlussstelle Rastatt-Nord zu forcieren.

„Von Seiten des Vorhabens können weitere Parameter den Verkehrsablauf beeinflussen. So kann eine reine Logistiktutzung gegen eine verkehrsärmere Nutzung teilweise abgelöst werden. Weiterhin können die verkehrsschwachen Zeiten für einen Großteil des An- und Ablieferverkehrs genutzt werden, sodass in der Hauptverkehrszeit weniger zusätzlicher Verkehr auftritt. Bei der Routenwahl können Knotenpunkte mit größerer Kapazitätsreserve berücksichtigt werden.“

### **7.3. Grünordnungskonzept**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Maß der Versiegelung auf 80% eingeschränkt. Baulich nicht genutzte Grundstücksflächen dürfen nicht versiegelt und müssen grünangelegt werden. Dadurch wird es ausführbar möglichst viel Wasser zu versickern und nicht ins öffentliche Netz einleiten zu müssen. Dem Ziel entspricht auch die Dachbegrünung, die der Regenrückhaltung dient.

Ergänzend zu den Maßnahmen, die innerhalb der privaten Grünflächen durchgeführt werden sollen und zum Erhalt einzelner vorhandenen Baumbestände (Eichenbaureihe) mit artenschutzrechtlicher Bedeutung, werden im Bebauungsplan auch Pflanzbindungen und Pflanzgebote für Verkehrs- und Gewerbeflächen festgesetzt.

Zur Sicherung einer möglichst hohen Qualität des Gebiets und aus klimatologischen Gründen sollen möglichst viele Bestandsgehölze wie insbesondere die grenzständigen Bäume geschützt werden.

Die Stellungnahme des Klimaschutzmanagers der Stadt Rastatt besagt, dass es zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima kommt. Neben einer Verringerung der Kaltluftproduktion wird durch die höhere Versiegelung und Bebauung mit steigenden Temperaturen auf dem Gelände zu rechnen sein. Dies würde ohne Kompensation zu einer höheren körperlichen Belastung der Personen führen, die sich im Außenbereich aufhalten. Durch Maßnahmen wie die Dachbegrünung und Stellplatzbegrünung werden die Auswirkungen teilweise kompensiert werden.

Zur Beleuchtung sollen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen zum Einsatz kommen.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans regelt der städtebauliche Vertrag die Umsetzung des Grünordnungsplans.

#### **7.4. Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Die Böden im Geltungsbereich sind zu einem Großteil bereits geschottert und überbaut (versiegelt), sodass sie die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr, oder nur noch zu einem geringen Teil erfüllen. Bei den Böden, wie sie im Geltungsbereich unter Wald und den weiteren Gehölzbeständen vorliegen, ist von einer naturnahen Ausprägung der Bodenfunktionen auszugehen. Durch die nachverdichtende Bebauung kommt es zur Neuversiegelung von bereits veränderten, teilweise verdichteten Bodenstandorten.

Es ist für einen relevanten Flächenanteil (ehemalige Gebäude) keine Neuversiegelung gegeben. Diese Versiegelung unterstützt jedoch auch den Schutz des Bodens vor Eindringen von wassergefährdeten Stoffen aufgrund der neu geschaffenen Nutzungsstruktur, insbesondere dem neuen Verkehrsaufkommen. Daneben ist die Installation von Reinigungsanlagen für Oberflächenwasser, welches mit Verkehrsflächen in Berührung kommt, unabdingbar und notwendig, um eine Versickerung innerhalb des Grundstückes überhaupt erst zu ermöglichen.

Genau aus diesem Grund sollen auf der anderen Seite auch Flächen, die z.B. Fußwege und nicht durch Verkehr beeinträchtigte Freiflächen in wasserdurchlässigem Material auszuführen, damit dem Grundwasserschutz ausreichend Rechnung getragen wird.

Ein weiterer Punkt, der einen maßgebenden Anteil an Verunreinigen von Boden und Grundwasser mit sich bringen kann, ist die Verwendung von Materialien zur Entwässerung, die Schadstoffe als Produkteigenschaft beinhalten und somit Ursache für eine Verunreinigung sein können. Daher wurde eine differenzierte Festsetzung gewählt.

Das Altlastengutachten aus dem Jahr 2020 empfiehlt eine fachgutachterliche Begleitung des Rückbaus der Gebäude und der Herrichtung der Fläche, da auf dem Gelände Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Nach Archivunterlagen sind vor allem im ehemaligen Produktionsbereich bisher nicht erkundete kleinräumige Schadstoffeinträge in den Boden nicht auszuschließen. Diese können baubegleitend erkannt und unter gutachterlicher Begleitung im Zuge der geplanten Rückbau- und Erdbaumaßnahmen saniert werden. Zwischenzeitlich wurde ebenfalls eine Kampfmittelsondierung durchgeführt.

#### **7.5. Artenschutz**

Für den Ersatz der potenziellen natürlichen Höhlen durch künstliche Nisthöhlen ist keine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG erforderlich. Eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG ist nur dann erforderlich, wenn diese nicht im Vorfeld

wirksam ausgeglichen werden können, was in diesem Fall durch die Einbringung von künstlichen Höhlen nicht vorkommt. Der Umfang dieser Vermeidungsmaßnahme ist so bemessen, dass in jedem Falle mehr Nisthöhlen eingebracht werden, als verloren gehen könnten. Ausgeprägte Altholzinseln sind nicht von dem Vorhaben betroffen, so dass der Verlust größerer Höhlenbestände ausgeschlossen und damit der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht einschlägig ist. Eine Befreiung entsprechend §45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Sollten sich künstliche Quartiere innerhalb des Geltungsbereiches befinden, so sind diese dort zu belassen. Sollten sich diese künstlichen Quartiere an Bäumen befinden, die gerodet werden müssen, so sind diese innerhalb des Geltungsbereiches umzuhängen oder bei entsprechend ungünstigem Zustand zu ersetzen.

### **7.6. Entwässerungskonzept**

Zur Klärung der entwässerungsrelevanten Belange ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden (Ingenieurbüro Holzem & Hartmann, November 2024).

Im Zuge der Erstellung des Entwässerungskonzeptes wurden mit dem Landratsamt Rastatt die Grundlagen für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers abgestimmt. Dementsprechend ist die oberflächennahe Versickerung über eine 30 cm starke, bewachsene Oberbodenschicht grundsätzlich als bevorzugte Form der Versickerung zu wählen. Sofern dies technisch nicht möglich ist, kann eine Versickerung auch über unterirdische Rigolen erfolgen. Dies allerdings nur mit einem vorgeschalteten Filter mit entsprechendem Substrat und einer der Behandlung nachgeschalteten Möglichkeit zur Überwachung, wie z.B. ein Probenahmeschacht. Das zum Einsatz kommende Substrat muss über eine DIBt Zulassung verfügen. Die Beurteilung und Bewertung der Versickerung hat gemäß der Arbeitshilfe der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten zu erfolgen.

Im Bebauungsplan wurden keine konkreten Festlegungen getroffen. In Abhängigkeit, der sich ansiedelnden Branche, muss im Einzelfall in einem Wasserrechtsverfahren hierüber entschieden werden.

Bei den weiteren Planungen ist das Merkblatt des Landkreises Rastatt für Antragsunterlagen für erlaubnispflichtige Versickerung von Niederschlagswasser in Industrie- und Gewerbebetrieben zu beachten. Die weitere Entwässerungsplanung sollte im Vorfeld mit dem Landratsamt Rastatt abgestimmt werden. Bei der Dimensionierung der Anlagen ist die Entleerungszeit zu beachten. Ggf. kann es erforderlich sein, in Abhängigkeit der tatsächlich vorgefundenen Bodenverhältnisse, Teilflächen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Im Zuge der Konzepterstellung wurde die Möglichkeit eines Anschlusses an die öffentliche Abwasseranlage mit der Stadt Rastatt abgestimmt. Da der öffentliche Mischwasserkanal in der Rauentaler Straße weitestgehend ausgelastet ist, ist die Einleitung von Niederschlagswasser in diesen auf maximal  $10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  beschränkt. Hierbei bezieht sich die Einleitungsmenge auf die abflusswirksame Fläche  $A_{u,m}$ . Diese ist über die Abflussbeiwerte  $c_m$  nach DIN 1986-100 zu ermitteln. Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist, im Zuge der Genehmigungsplanung, für das 30-jährliche Regenereignis zu führen, sofern der Anteil der Dachflächen an der gesamten befestigten und bebauten Fläche 80 % nicht übersteigt. In diesem Fall ist das 100-jährliche Regenereignis zu wählen. Bei der Führung des Überflutungsnachweises sind die Topografie und die Lage der Notentwässerungen der Dachflächen zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass mehrere Nachweise für die jeweiligen Teileinzugsgebiete zu führen sind. Bei der Wahl der Notentwässerungssysteme ist die Gebäude angrenzende Topografie zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass Teilbereiche von Dachflächen mittels einer rohrgeführten Notentwässerung zu versehen sind, da die Bereiche in Grenznähe einen schadlosen Aufstau von Niederschlagswasser nicht zulassen.“

### 7.7. Lärmschutz

Die Einhaltung des Schallschutzes wird auf der Ebene der Baugenehmigung bearbeitet.

Zur Klärung der lärmschutztechnischen Belange ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Januar 2025).

„Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/07.23 durch die Beurteilungspegel aus dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen DIN 4109-1/01.18 zu beachten. Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen her, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel aus den einzelnen „maßgeblichen Außenlärmpegeln“, die gem. Abschnitt 4.4.5.7 der DIN 4109-2/01.18 zu überlagern sind.

Im Geltungsbereich ist der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  mit 70 dB(A) im GE festzusetzen. Dies entspricht gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Januar 2018) dem Lärmpegelbereich IV. Für Büroräume und Ähnliches ist damit  $R'_{w, \text{ges}} = 35 \text{ dB(A)}$  einzuhalten. Durch die Mindestanforderung wird zum einen die Einhaltung der Anforderungen an die EnEG als auch der bauliche Schallschutz (Vermeidung von Leichtbauweisen) für Aufenthaltsräume gefördert.

In jedem Fall ist die Vernachlässigbarkeit der geringfügigen Überschreitungen nachgewiesen. Dennoch ist auf folgende Maßnahmen im weiteren Verfahren zu achten und wird deshalb im Bebauungsplan festgesetzt:

“Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden.

Der maßgebliche Außenlärmpegel gilt für das vollständige Baufenster im jeweiligen Gebiet. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

## **8. Begründung der einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen**

### 1. Allgemeines

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan "Gewerbepark Raumentaler Straße" sind den Entwicklungen des gesamten Umfelds und der Leitideen der Stadt entstanden.

Das vorliegende Planwerk stellt einen Angebotsbebauungsplan dar. Zulässig sind nur Vorhaben, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzungen werden die Nutzungen von einem typischen Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen, sodass das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen kann. Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen sowie Mischgebiete geprägt.

Die Entwicklung von Wohngebäuden steht der städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und Stärkung des Gewerbebestandes entgegen und auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht problematisch erscheint. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erfolgt auf Grund der durch das GE verursachten Emissionen in Sinne des Gesundheitsschutzes. Das Wohnen wird gemäß dem Ziel zur Vorhaltung von dringend benötigten Gewerbeflächen ausgeschlossen.

Basierend auf den genannten Zielvorgaben wird im Bebauungsplan „Gewerbepark Rauentaler Straße“ das Wohnen in allen Formen ausgeschlossen.

Im GE können Lagerhäuser und Lagerplätze nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Hauptnutzung und nur untergeordnet zugelassen werden und selbständige reine Logistik- und Speditionsbetriebe, die keine relevanten Montage- und Kommissionierungstätigkeiten beinhalten, sowie eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen haben einen hohen Flächenbedarf, Versiegelungsgrad und ein erhöhtes Lkw-Aufkommen zur Folge. Insgesamt stoßen die Anschlüsse des Alt-GE-Ost an das überörtliche Verkehrsnetz bereits jetzt an ihre Kapazitätsgrenzen, so dass ein Mehrverkehr und eine höhere Frequentierung durch weitere Lkw zur endgültigen Überlastung führen könnten.

Ziel ist es, die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nach den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt für das produzierende und verarbeitende Gewerbe freizuhalten und langfristig ein attraktives GE mit hochwertigen Nutzungen im Bereich der Produktion und des Handwerkes zu schaffen. Dies kann der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen, was durch die Ansiedlung der flächenintensiven Lagerhäuser bzw. reine Logistik- und Speditionsbetriebe konterkariert würde. Den Betrieben zugeordnete Lagerflächen und Lagerhallen, die einem produzierenden Betrieb am Standort zugeordnet sind, sind jedoch zulässig. Schank- und Speisewirtschaften, müssen nach ihrem Betriebskonzept (Größe, Angebot, Öffnungszeiten, etc.) darauf ausgelegt sein, zuallererst die Arbeitenden im Bebauungsplangebiet zu versorgen.

Weiter sind nur gewerbeorientierte Nutzungen zugelassen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig. (siehe Begründung Bebauungsplan „Einzelhandel Gewerbegebiet-Ost“). Um die Ansiedlung von kleinem und lokalem Gewerbe nicht zu gefährden, wird ein Kompromiss zur Einzelhandelszulässigkeit bis zum 100 m<sup>2</sup> jedoch in Ausnahmefälle in Verbindung mit der vor Ort hergestellten Ware gewährleistet.

Auch sollen keine negativen Auswirkungen durch Bordelle oder Nutzungen mit sexuellem Charakter sowie Wettbüros entstehen, die zu Trading-Down-Effekten im Umfeld führen können. An anderer Stelle im Stadtgebiet sind diese Nutzungen zulässig, sodass es nicht zu einer Negativplanung kommt.

Die Anlagen für sportliche Zwecke bedingen meist einen höheren Flächenbedarf und werden gemäß dem Ziel zur Vorhaltung von dringend benötigten Gewerbeflächen nur ausnahmsweise zugelassen.

Der Ausschluss von Tankstellen, kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken erfolgt ebenfalls vor dem Hintergrund, die wenigen gewerblichen Flächen für gewerbliche Nutzungen freizuhalten.

Durch den Bebauungsplan "Gewerbepark Rauentaler Straße" sollen die Flächen für kleinere und mittelgroße Betriebe bereitgestellt werden, die sich individuell zu einem multifunktionalen Gewerbepark zusammenschließen sollen. Um das Gebiet autark versorgen zu können, sind Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig. Damit ist gewährleistet, dass sich die dort arbeitenden Menschen beispielsweise in der Mittagspause vor Ort versorgen können.

### 3. Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ (gemäß § 19 BauNVO) und maximal zulässigen Höhen geregelt. Diese Festsetzungen werden an die maximalen Gebäudekubaturen angepasst, damit diese sich in die Umgebung einfügen. Auch wird eine Mindesthöhe der Gebäude festgesetzt, um ein möglichst homogenes Straßenbild mit einheitlicher Raumkante zu erzeugen.

Die GRZ beträgt im gesamten Planungsgebiet 0,8 und richtet sich nach der Obergrenze für Gewerbegebiete in § 17 BauNVO. Ausnahme bildet das GE1, für das eine geringere GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Solange mindestens 15% des Geltungsbereichs begrünt werden, darf die GRZ auf 0,85 überschritten werden. Somit werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Diese geringfügige Überschreitung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen und die geforderte Dachbegrünung ausgeglichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen darf 13m im GE 1 bzw. 16 m im GE 2 nicht überschreiten und 6 m nicht unterschreiten. Die Höhenbeschränkung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, u.a. aufgrund des Stadtbilds, um Gestaltungsanforderungen an das Gewerbegebiet zu stellen. Bezugshöhe (119,8m üNN) ist die bestehende Höhe der umgebenden Gebäude in der Rauentaler Straße im Übergangsbereich. Die Höhenlage entspricht dann auch in etwa dem künftigen Niveau im Geltungsbereich. Die festgesetzte Gebäudehöhe wurde im Verhältnis zu einer konkreten Bezugshöhe (119,80 m NHN) gewählt, da das Gelände im Geltungsbereich teilweise starke Gefälle aufweist und aus städtebaulicher Sicht eine einheitliche Maximalbauhöhe aus Sicht der Hauptschließung von der Rauentaler Straße aus angestrebt wird. D.h. auch, dass Gebäudeteile unterhalb der Bezugshöhe nicht auf die maximale Gesamtgebäudehöhe angerechnet werden sollen.

Notwendige Techn. Aufbauten können die festgesetzte Maximalhöhe ausnahmsweise bis zu 3,0 m überschreiten. Dabei ist ein Abstand um das Maß ihrer Gesamthöhe (GH) von der Dachkante (Traufe) einzuhalten, damit diese Aufbauten nach außen nicht zu prägend in Erscheinung treten. Überschreitungen der Wandhöhen sind ggf. auch durch Aufbauten gem. anderen Vorschriften (z.B. auch Brandwände, Geländern von Fluchttreppenhäusern, Kamine) notwendig. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe (GH) von der äußeren Dachkante bzw. von der Attika zurücktreten, um das äußere Erscheinungsbild nicht zu belasten. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet und die daraus resultierenden Abstandsflächen (Wandhöhe x 0,125) werden keine Nachbarn durch Baulasten belastet, auch nicht im nordöstlichen GE2, das relativ nahe zur Grenze steht. Grund dafür ist auch die anschließende Grünfläche, die im Eigentum ist. Auffüllungen und Aufgrabungen sowie bei Anlage von Stützmauern notwendige Böschungen und dergleichen sind auch in der Ökofläche zulässig, wenn sie nach Anlage wieder begrünt werden. Dies dient der Verblendung der notwendigen Stützwand.

Dadurch wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Aussagen im Umweltbericht des Bebauungsplans belegen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die grünordnerischen Festsetzungen, die geforderte Dachbegrünung und mögliche CO<sub>2</sub> verbessernde Maßnahmen (Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung) wirken zudem ausgleichend.

#### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Gebiet der GE 1 und GE 2 ist eine abweichende Bauweise in Form einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Durch diese Regelung ist auch die Realisierung von großflächigen Gewerbebauten möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen ist die Ausnutzung der Regel-GRZ (0,8) u.U. auf ein geringeres Maß beschränkt. Wenn 15% der Fläche als Grünfläche ausgebildet wird, kann die GRZ auf 0,85 um 0,05 überschritten werden. Die unversiegelte Fläche dient vor allem der Verdunstung des Wassers auf dem Gelände. Aufgrund der Tatsache, dass die gewerblich genutzten Flächen auf ein Minimum zugunsten von Grünflächen und Regenrückhaltebecken verkleinert und angepasst wurden ist die geringfügige Überschreitung der GRZ notwendig. Der Städtebau leidet nicht unter der Überschreitung der GRZ, vielmehr ist die Überschreitung notwendig, um den Gewerbepark umzusetzen zu können.

### 5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen wie Sprinkleranlagen und Sprinklertanks sowie die für Müll, Fahrräder einschl. deren Überdachung (auch Fußwegeüberdachungen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dies dient der benötigten Flexibilität, um einen Gewerbepark entwickeln zu können. Im Eingangsbereich des Gebiets soll ein Verwaltungsgebäude mit einem dazugehörigen Parkplatz entstehen. Diese dafür vorgesehenen Stellplätze sind nur innerhalb des dafür markierten Bereichs zulässig. Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes sollen entlang der inneren Erschließungsstraße auch Parkplätze angeordnet werden.

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO können Nebenanlagen nach § 14 BauGB, die der Versorgung des Gebiets dienen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Damit werden aktuell nicht bekannte Anforderungen von Versorgern oder örtlicher Gegebenheiten Rechnung getragen.

### 6. Verkehrsflächen, Beschränkung von Ein- und Ausfahrten

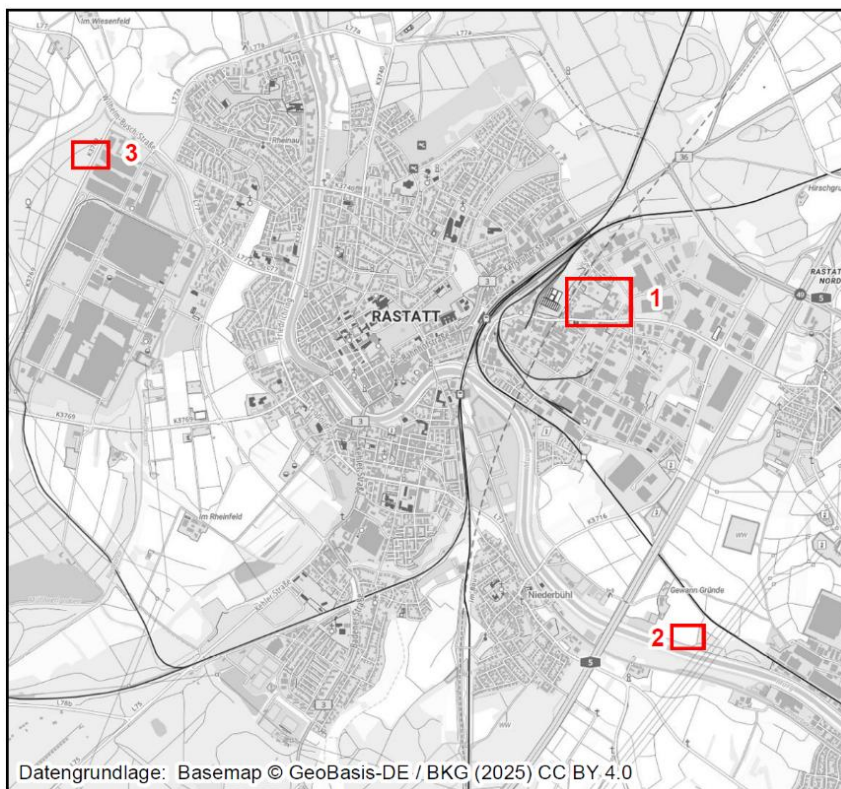
Die innere Erschließung wird in Form einer Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung als Privatstraße festgesetzt, die zur internen Erschließung des Gewerbegebiets dienen soll. Um ein ansprechendes Bild zu generieren sind auch Bäume im Straßenraum festgesetzt. Festgesetzt wird zudem auch eine geplante Zu- und Ausfahrt im Bereich der Rauentaler Straße auf den gemeinschaftlichen Parkplatz. Um den Verkehrsfluss auf der Rauentaler Straße für alle anderen Verkehrsteilnehmer nicht zu beeinträchtigen, sind weitere Zufahrten untersagt. Ausnahmen gelten nur für technische Erschließungsmaßnahmen und die Feuerwehr. Dadurch kann die langfristige Entwicklung der Baumallee gesichert werden.

### 7. Waldausgleich und Eingriffsregelungen §1a Abs. 3 BauGB

Durch die Planung werden rd. 2.500 m<sup>2</sup> Wald dauerhaft in Anspruch genommen. Würde auf die Inanspruchnahme der Waldflächen verzichtet, entstünde der Bedarf an entsprechender Gewerbefläche an anderer Stelle – verbunden mit einem insgesamt größeren Flächenverbrauch. Eine Umgestaltung des bestehenden Planungskonzepts ist zudem nicht möglich, da die Waldfläche so tief in das Konzept einschneidet, dass ein erheblicher Anteil der bebaubaren Fläche verloren ginge.

Darüber hinaus wurde die Waldentwicklung an dieser Stelle städteplanerisch nicht aktiv forciert, sondern hat sich vielmehr im Laufe der Zeit durch immer „kleinere“ Anforderungen an den Waldbestand ergeben.

Bei der Waldfläche handelt es sich um einen 25-80-jährigen Sukzessionswald aus Laubbäumen mit u.a. Robinien auf 1.665 m<sup>2</sup> sowie um eine Windwurffläche auf 810 m<sup>2</sup>. Im Rahmen des Ausgleichs werden forstliche Maßnahmen (Aufforstung, Waldrandgestaltung) auf insgesamt rd. 5.000 m<sup>2</sup> durchgeführt (vgl. Umweltbericht). Davon fallen rd. 2.500 m<sup>2</sup> auf die Neuaufforstung auf dem Flurstück 3748, Gemarkung Rastatt und weitere 2.500 m<sup>2</sup> auf die Waldrandgestaltung auf dem Flurstück 2325, Gemarkung Rastatt. Der Kompensationsbedarf des Waldes kann auf diesen Flächen sowohl forstrechtlich als auch ökobilanziell ausgeglichen werden. Ausführlich ist die Angriffsminimierung und die Alternativenprüfung des Waldausgleichs im Umweltbericht nachzulesen.



#### *Lage der Waldausgleichsflächen*

Auf der Darstellung sind die auch im Umweltbericht genannten und detailliert beschriebenen Flächen des Waldausgleichs in Ihrer räumlichen Ausdehnung dargestellt.

#### **8. Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**

Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt im Allgemeinen einen Verlust dar, der aus artenschutzfachlicher Sicht einen Verbotstatbestand auslöst und vermieden oder ausgeglichen werden muss. Aufgrund des Verlustes zumindest des zukünftigen Baumhöhlenpotenzials sind somit 20 künstliche Nisthöhlen für europäische Vogelarten und 10 Quartierkästen für Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereiches vor Eingriff (Abbruch der Gebäude) anzubringen. Es

bietet sich an, Nistkästen der Fa. Schwegler bzw. Habau zu verwenden (1B oder 2M für europäische Vogelarten sowie Schwegler 00139/9 Fledermaushöhlen 14 x 27 x 43cm). Diese müssen innerhalb des Baumbestands im Nordosten und auch am Eichenbestand zeitlich vor der Rodung bzw. vor dem Abbruch der Gebäude angebracht werden.

Aufgrund der notwendigen Anzahl an Nistkästen, dem begrenzten Baumbestand und einem ausreichenden Mindestabstand zwischen den Kästen, wurde gemeinsam mit der Stadt Rastatt als Eigentümer Übereinkunft getroffen, die Nistkästen auch auf dem angrenzenden Nachbargrundstück zu verorten. So kann eine deutliche ökologische Steigerung des Geltungsbereiches in Bezug auf die höhlennutzenden Tierarten erzielt werden.

Die Dokumentation der Anbringung erfolgt in Text, Karte und Bild.

Der rückzubauende Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches besitzt ein hohes Potenzial, in den kommenden Jahren durch Abnutzung und weiteren Verfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten für europäische Vogelarten und Fledermäuse zu entwickeln. Aus diesem Grund sollten die neuen Bauwerke an hohen exponierten Gebäudepositionen sowohl Brutnischen für Turmfalcken bekommen als auch Quartierkästen für Fledermäuse. Die ausgewählten Positionen sollten sich nach den Verkehrsachsen und der erforderlichen Beleuchtung richten, damit diese keinen negativen Einfluss auf eine mögliche Nutzung ausüben.

#### 9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Zuge der Planung werden grünstrukturelle Festsetzungen getroffen, die zum einen bilanziell notwendig sind, zum andern auch die städtebauliche Qualität des Gebiets insbesondere entlang der Rauentaler Straße steigert. Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Bebauungsplan u.a. in Form von Grünflächen und Pflanzgeboten von Bäumen festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen werden so gewählt, dass das Vorhaben möglichst umweltfreundlich und sich die Umweltauswirkungen so gering wie möglich gestalten. Die Festsetzungen dienen der Verbesserung des Lokalklimas. Bspw. durch die Festsetzung der Begrünung auf der Parkplatzfläche wird das übermäßige Aufheizen der befestigten Fläche in den Sommermonaten verhindert.

Einzelpflanzgebote für Bäume sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die zu pflanzende Bäume führen zu einer Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung eines städtebaulich angemessenen Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes. Dem insbesondere dient die Baumreihe entlang der Rauentaler Straße, die einen optisch attraktiven Bestandteil des Gebiets. Aus erschließungstechnischen Gründen kann von festgesetzten Baumstandorten abgewichen werden.

Durch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen als Grünflächen und zur Pflanzung von Baumreihen entlang der öffentlichen Straßen sollen ein angemessenes Erscheinungsbild im Straßenraum und die Durchgrünung des Gewerbegebietes gesichert werden. Ein wichtiges Element ist dabei der durchgehende Baumreihe entlang der Raumentaler Straße, aber auch die Alleebäume entlang der Straße im Gewerbegebiet, die optisch ansprechende Elemente bilden und zum Lokalklima positiv beitragen.

Auch die Grünflächen sind aus ökologischen und artenschützenden Gründen nach den Vorgaben der FLL zu bepflanzen.

## **9. Begründung der einzelnen örtlichen Bauvorschriften**

### Gestaltung der baulichen Anlagen und unbebauter Grundstücksbereiche

Mit den Vorschriften zu Dachbegrünungen (min. 30% bei den Gewerbebauten und 100 % beim Bürogebäude) der geeigneten Dachflächen und zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche, erfolgt ein Beitrag zu einer möglichst ökologischen Gestaltung des Gewerbegebietes. Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern sind möglich und im Sinne einer klimaverbessernden, CO<sub>2</sub> neutralen Energienutzung gewünscht. Gewerblich genutzte Flächen sind in der Regel in hohem Maße überbaut. Gleichzeitig zeichnen sich gewerbliche Gebäude oft durch funktionale Konstruktionen mit Flachdächern und flach geneigte Dächer aus, die sich für Dachbegrünung oder für die Anbringung von Solaranlagen eignen. Vor diesem Hintergrund wird sowohl zur Sicherung eines angemessenen Erscheinungsbildes als auch aus ökologischen Gründen eine Begrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer vorgeschrieben. Um den bestmöglichen ökologischen Effekt zu erzielen, ist die Überdeckung der zwingend herzustellenden Gründächer mit Solaranlagen anders als im Klimaschutzgesetz des Landes vorgeschrieben, ausgeschlossen. Soweit ein Anteil von mehr als 30 % auf den Gebäuden im GE 2 Gründächer errichtet werden, ist für die zusätzliche Fläche eine Kombination mit Solaranlagen zulässig.

Die Nutzung von Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie ist gesetzlich vorgeschrieben. Ausgenommen von der Ermittlung der für die Solaranlagen geeigneten Fläche sind Glasdächer, untergeordnete Bauteile, Garagen, Nebenanlagen, Dachflächen und technischen Anlagen wie Dachfenster, Entrauchungsanlagen, Kühl- oder Heizgeräte, Trafostationen, da hier der Aufwand mit den damit verbundenen Wirkungen auf das Klima zu gering sind bzw. die Begrünung ggfs. technisch nicht umsetzbar ist. 60% der geeigneten Dachfläche darf nicht unterschritten werden.

Je nach Bedarf der späteren Mieter können die restlichen 10% der geeigneten Dachflächen als „Reserve“ mit möglicherweise weiteren notwendigen PV Modulen belegt werden.

Von der Pflicht der Überdachung und Belegung des Parkplatzes wird zugunsten der Stellplatzbegrünung befreit. Die Bäume sorgen für ein besseres Lokalklima und die PV Flächen auf den Dachflächen sind ausreichend groß für das Gebiet, sodass hier der ökologische Gedanke Vorrang hat.

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

Werbeanlagen sind zulässig, soweit diese der Werbeanlagensatzung der Stadt Rastatt entsprechen.

#### Einfriedungen

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

## H: Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Gewerbepark Rauentaler Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am \_\_\_\_ Bekanntmachung am \_\_\_\_.
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie des Ortes und der Zeit der Bürgerinformationsveranstaltung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit am \_\_\_\_.
- Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am \_\_\_\_.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2024 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum \_\_\_\_.
- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am \_\_\_\_.
- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Internetadresse, unter der die ausgelegten Unterlagen eingesehen werden können am \_\_\_\_.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet und zusätzliche Auslegung beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_ und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum \_\_\_\_.
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen sowie Beschluss zur erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am \_\_\_\_.
- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses und des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Internetadresse, unter der die ausgelegten Unterlagen eingesehen werden können am \_\_\_\_.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Internet und zusätzliche Auslegung beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 06.10.2025 bis einschließlich \_\_\_\_.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.10.2025 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum \_\_\_\_.
- Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am \_\_\_\_.
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft des einfachen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften am \_\_\_\_.

## I: Satzung

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

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Raentaler Straße“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom \_\_\_\_.

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

### § 2

#### Bestandteile

1. Der einfache Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Raentaler Straße“ besteht aus:
  - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:1.000 vom \_\_\_\_
  - b) dem textlichen Teil mit Anhang I (Abschnitt A bis xx) vom \_\_\_\_
2. Beigefügt sind:
  - a) die Begründung mit Anhang II und III (Abschnitt xx) vom \_\_\_\_
  - b) der Umweltbeitrag einschließlich artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung (Henning + IUS) vom \_\_\_\_ bzw. \_\_\_\_
  - c) Lärmgutachten (xx) vom \_\_\_\_
  - d) Etc...xxx

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den in § 213 BauGB genannten Punkten zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. Ebenfalls ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 4

### Inkrafttreten

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

Stadt Rastatt, den

Monika Müller  
Oberbürgermeisterin

---

#### **Ausfertigungsvermerk:**

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

Stadt Rastatt, den

Monika Müller  
Oberbürgermeisterin

Rechtskraft mit ortsüblicher Bekanntmachung am .....