

Bearbeitungsstand: 27.02.2026	Seite 1
Stadt Rastatt Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Öffentliche Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	

ANMERKUNGEN ZUM VERFAHREN

Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.05.2025 bis 13.06.2025 statt. Eine private Stellungnahme wurde abgegeben (siehe Ziffer 9).

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 06.05.2025 die Möglichkeit, Stellung zu nehmen und evtl. in Bezug auf Ihren Aufgabenbereich bestehende Anregungen vorzubringen. Beteiligt wurden u.a. Träger öffentlicher Belange, Behörden bzw. ähnliche Dienststellen. Von den Stellen, die sich innerhalb der vorgesehenen Fristen nicht geäußert haben, ist anzunehmen, dass keine von ihnen wahrzunehmenden Belange durch die vorgelegte Planung berührt werden.

Stellungnahmen

1	<p>Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr Mail vom 08.05.2025</p> <p>das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat grds. keine Einwände und stimmt dem Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“ in Rastatt zu.</p> <p>Bei den Grundstücksausfahrten sollte auf freie Sichtfelder hinsichtlich des einfahrenden Verkehrs i.S.d. RAS06, Ausgabe 2006, S. 124, geachtet werden.</p> <p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Keine Bedenken. Die Sichtfelder sind in der Verkehrsbetrachtung berücksichtigt. Zudem ist es geplant, dass die Geschwindigkeit auf der Raentaler Straße im Zuge der 4. Lärmsaktionsrunde auf 30 km/h zwischen Bahnhof und Einmündung Werkstraße angepasst werden soll. Der Hinweis wird in den Planunterlagen aufgenommen.</p>
2	<p>Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart Mail vom 13.05.2025</p> <p>Ihr Schreiben ist am 09.05.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p>

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Ich möchte darauf hinweisen, dass der Bebauungsplan in der Nähe der Rheintalbahn liegt. Wegen evtl. daraus resultierenden Beschränkungen wenden Sie sich bitte an die Vorhabenträgerin des Projekts.

Die Anschrift lautet:

DB InfraGO AG
Großprojekt Karlsruhe-Basel
Schwarzwaldstraße 82
76137 Karlsruhe

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Am 27.08.2025 wurde ein Abstimmungstermin mit der deutschen Bahn durchgeführt. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Tunnelbauwerk der besagten Rheintalbahn in der Nähe der oberirdisch verlaufenden Straße „Im Steingerüst“ verläuft. Gemäß zur Verfügung gestellter Kartengrundlage und durchgeführter Bemaßung lässt sich festhalten, dass der Tunnel in einem Abstand von über 60m Entfernung zum Geltungsbereich liegt. Die Darstellung wird informativ in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der noch nicht weitergehenden Planung des Vorhabens wird eine detaillierte gewünscht. Da nach aktuellem Stand keine Keller, sondern nur Erdgeschossbauwerke geplant sind, ist eine weitere Abstimmung erst im Rahmen der Bauantragsplanung und weniger auf Ebene der Bauleitplanung sinnvoll. Insbesondere die Tiefbauarbeiten sind aufgrund zuvor genannter Thematik nach Konkretisierung abzustimmen. Die Rheintalbahn wird im nächsten Schritt nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

- 3** **Regierungspräsidium Karlsruhe**
Referat 42, Steuerung und Baufinanzien, SG Anbau an Straßen
Mail vom 20.05.2025

der vorgelegte Bebauungsplan tangiert die Kreisstraße K 3714, jedoch keine Bundes- oder Landesstraßen. Insofern sind Belange, die von der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe vertreten werden, nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist jedoch mit dem Straßenbauamt beim Landratsamt Rastatt abzustimmen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Straßenbauamt beim Landratsamt Rastatt wird im nächsten Schritt nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

- 4** **Regierungspräsidium Karlsruhe**
Referat 54.2 | Industrie / Kommunen Schwerpunkt Kreislaufwirtschaft

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Mail vom 30.05.2025

hiermit nehmen wir zur geplanten Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Raentaler Straße“ als höhere Immissionsschutzbehörde wie nachfolgend Stellung nehmen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich in nordöstlicher Richtung zwei Betriebe befinden, welche unter den Anwendungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen. Es ist festzustellen, dass im aktuellen Verfahren die Belange der Seveso-III-Richtlinie jedoch nicht berücksichtigt wurden. Hierfür wäre eine Abschätzung nicht nur der Risiken und Schäden, sondern auch aller anderen in jedem Einzelfall relevanten störfallspezifischen Faktoren notwendig.

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.

So wie es sich für uns aus den Planunterlagen ergibt, ist die Grenze des Bebauungsplans nicht berührt.

Zudem befindet sich auch die Firma basi Schöberl GmbH & Co. KG in unmittelbarer Umgebung. Der angemessene Sicherheitsabstand dieser Firma beläuft sich auf 500 m und deckt nach unserem Dafürhalten einen Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ab.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis auf die Störfallbetriebe um dem Anstandsgebot gemäß § 50 BImSchG angemessen Rechnung zu tragen, wird in den Planunterlagen mit aufgenommen und in der Begründung zum Bebauungsplan abgehandelt. Die weitere Planung wird mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.

5 **Regierungspräsidium Freiburg**
Landesforstverwaltung Baden-Württemberg
Referat 83 | Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion

Mail vom 10.06.2025

anbei finden Sie die Stellungnahme der höheren Forstbehörde zu oben genanntem Vorhaben. Die untere Forstbehörde am Landratsamt Rastatt erhält Kenntnis hiervon.

Die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg hat die Planunterlagen zu oben genanntem Vorhaben geprüft und nimmt in Absprache mit der unteren Forstbehörde am Landratsamt Rastatt wie folgt Stellung.

Stellungnahme
Vorhaben

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Rauentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die CTP Germany X GmbH plant im großräumigeren Gewerbegebiet Ost entlang der Rauentaler Straße auf einer Fläche von ca. 5,7 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 der Gemarkung Rastatt. Mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark Rauentaler Straße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung eines multifunktionalen Gewerbeparks auf einer bestehenden Brachfläche geschaffen werden.

Verfahren

Durch den Bebauungsplan werden Waldflächen nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) im Umfang von ca. 0,25 ha überplant. Entsprechend sind mit der vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Rauentaler Straße“ Waldinanspruchnahmen im Sinne von § 10 LWaldG verbunden.

Nach § 10 LWaldG ist eine Zustimmung der höheren Forstbehörde zwingend erforderlich, wenn für Flächen im Sinne von § 2 LWaldG im Bebauungsplan eine andere Nutzungsart dargestellt werden soll.

Diese Umwandlungserklärung ist als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 BauGB anzusehen. Somit kann eine derartige Bauleitplanung erst rechtskräftig werden, wenn nach Durchführung eines forstrechtlichen Umwandlungsverfahrens gemäß § 10 i.V.m. § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt. Das Verfahren wird nur auf Antrag eingeleitet.

Die entsprechenden Antragsunterlagen (Lageplan, forstrechtlicher Ausgleich) sind über die örtlich zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Rastatt bei der höheren Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg einzureichen. Bei Vorliegen der vollständigen Unterlagen prüft die höhere Forstbehörde gemäß § 10 Abs. 1 LWaldG, ob die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Waldumwandelungsgenehmigung nach § 9 LWaldG vorliegen.

Der beabsichtigten Waldinanspruchnahme dürfen keine (in der Abwägung als vorrangig eingestufte) öffentlichen Interessen im Sinne von § 9 Abs. 2 LWaldG entgegenstehen. Von besonderer Bedeutung sind dabei regelmäßig die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die natur- und /oder artenschutzrechtlichen Belange.

Soweit die Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die höhere Forstbehörde darüber eine Waldumwandelungserklärung (§ 10 Abs. 2 LWaldG). Zur Gewährleistung der Voraussetzungen sind auch Nebenbestimmungen festzusetzen. Von besonderer Bedeutung ist dabei stets der nach § 9 Abs. 3 LWaldG erforderliche forstrechtliche Ausgleich. Mit diesem sollen die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ausgeglichen werden.

Der Antrag auf Waldumwandelungserklärung muss eine bereits mit der unteren und höheren Forstbehörde abgestimmte Eingriffs- Ausgleichsbilanz enthalten. Weitere Informationen hierzu finden Sie in der beigegeführten Handreichung zur Erstellung einer forstrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

Umweltbericht

Die forstrechtlichen Belange (Waldinanspruchnahme, Eingriffsminimierung, forstrechtlicher Ausgleich) sind darin „vollumfänglich“ abzuhandeln. Hier ist zwischen §§ 9 und 11 LWaldG zu unterscheiden. Die oben genannten Hinweise sind zu beachten.

Waldabstand

Von dem Vorhaben sind Waldflächen (auf Flst. 7490) mittelbar betroffen. Der gesetzlich geforderte Mindestabstand zwischen Wald und baulichen Anlagen von 30 m nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) wird laut aktueller Planung unterschritten. Die vorgenannte Vorschrift dient dabei der Gefahrenabwehr vor

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

herabfallenden Ast- und Kronenteilen oder umstürzenden Bäumen durch Extremwetterereignisse. Mögliche Gefahren können sich außerdem aus dem allgemeinen Waldbrandrisiko ergeben. In diesem Zusammenhang sollte berücksichtigt werden, dass sich die diesbezüglichen Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren/Jahrzehnten durch die prognostizierten klimatischen Veränderungen verschärfen dürften. Genannt seien hier eine prognostizierte Zunahme der Häufigkeit von starken Stürmen und Orkanen, unabhängig von einer Hauptwindrichtung, sowie längere Hitze- und Dürreperioden. Aus diesem Grunde sollte hier auf die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands besonders geachtet werden. Die Forstbehörden kommen daher zu dem Schluss, dass hier ein erhebliches Risiko bei Unterschreitung des Mindestabstandes vorliegt. Entgegen den Schilderungen im Textteil kann die Forstbehörde keine Ausnahmen von § 4 Abs. 3 LBO erteilen. Dies liegt in der Verantwortung der nach Baurecht zuständigen Behörde.

Weiterhin zeichnet sich ab, dass die Waldfläche auf Flst. 7490 durch die angrenzende Rodung weiter eingeschränkt wird, die Waldeigenschaft verliert und nicht mehr die erwarteten Waldfunktionen erfüllen kann. Die bereits erfolgte Rodung auf einer Teilfläche des Flurstücks ist nicht genehmigt und wäre daher wieder aufzuforsten. Die Ablagerung von Abfällen, wie sie derzeit dort praktiziert wird, ist unzulässig. Aus diesem Grunde wird angeraten, den Bebauungsplan, um das Flurstück 7490 zu erweitern und dort ebenfalls die Umwandlung der Waldflächen vorzusehen. Auf diesem Wege könnte auch die Risikoeinschätzung bzgl. Waldabstand entschärft werden.

Die untere Forstbehörde am Landratsamt Rastatt erhält Kenntnis hiervon.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Waldausgleichsverfahren wird im Rahmen des Umweltberichts abgehandelt, nachdem nun eine Ausgleichsfläche mit der Stadt abgestimmt wurde. Die Fläche dient dem Ausgleich der 0,25 ha Waldfläche. Die entsprechenden Antragsunterlagen (Lageplan, forstrechtlicher Ausgleich) wurden zwischenzeitlich über die örtlich zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Rastatt bei der höheren Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg eingereicht.

Die Unterschreitung der 30m Grenze bleibt in den Planunterlagen enthalten und wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Durch den Verzicht des Waldabstandes kann eine effiziente Ausnutzung des Plangebietes erfolgen. Durch den Vorhabenträger wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages eine Verzichtserklärung vereinbart und so der Vorhabenträger für Schäden aufgrund und innerhalb des Waldabstandes selbst haftet. Zudem wird vereinbart, dass die Planung des Gebäudes und der Freiflächen innerhalb dieses Abstandes keine dauerhaften Aufenthaltsmöglichkeiten für Menschen bietet.

Um die Waldfunktionen in diesem Gewerbegebiet zu erhalten, wäre eine größere Waldumwandlung inklusive Flurstück Nr. 7490 sinnvoll. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und der Notwendigkeit, die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, ist es jedoch nicht möglich, zusätzliche Flächen für eine solche Umwandlung bereitzustellen. Die Waldumwandlung wird weiterhin auf die minimale Fläche beschränkt.

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

6	<p>Landratsamt Rastatt Amt für Baurecht, Naturschutz und Bußgeldverfahren Mail vom 11.06.2025</p> <p>mit Schreiben vom 7. Mai 2025 wurden wir über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans informiert. Gleichzeitig erhielten wir Gelegenheit Stellung zu nehmen.</p> <p>I. Naturschutz Ansprechpartner/-in: Herr Becker Telefon: 07222 381 5145</p> <p>Vorhaben Die CTP Gemany X GmbH plant entlang der Raentaler Straße auf einer Fläche von ca. 5,7 ha die Ansiedlung mehrerer neuer Gewerbeeinheiten. Die Stadt Rastatt hat in öffentlicher Sitzung am 28. April 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Raentaler Straße“ beschlossen.</p> <p>Im Plangebiet liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile nach Naturschutzrecht vor. Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.</p> <p>Der Geltungsbereich besteht im westlichen Teil aus einer wassergebundenen nahezu vegetationsfreien Brachfläche. Im Nordosten liegen mehrere bauliche Anlagen, welche zum Teil baufällig sind.</p> <p>Artenschutzrechtliche Prüfung Die Ausführungen der artenschutzfachlichen Prüfung sind grundsätzlich nachvollziehbar und plausibel. Die Untersuchungen der Fledermäuse sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Artengruppe der Fledermäuse kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet wurden streng geschützte Fledermäuse auf Nahrungssuche festgestellt. Geeignete Winterquartiere konnten plausibel ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Bestandsgebäude könnten jedoch laut artenschutzfachlicher Prüfung als Sommerquartier für Fledermäuse genutzt werden. Dies wird derzeit noch geprüft. Als besonders geschützte Art wurde zudem der Haussperling im Plangebiet nachgewiesen.</p> <p>Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und Sicherungsmaßnahmen der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (S. 28 ff.) sind nach aktuellem Stand der Kartierung dazu geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die abschließenden Untersuchungen zur Gruppe der Fledermäuse sind jedoch abzuwarten.</p> <p>Laut artenschutzfachlicher Prüfung wurden im laufenden Jahr automatische Erfassungseinheiten installiert, um den Artbestand der Fledermäuse genauer zu erfassen und mögliche Sommerquartiere ausschließen zu können. Diese Erfassungen finden derzeit statt, wurden aber gutachterlich noch nicht ausgewertet. Ohne eine Auswertung dieser Untersuchungen kann keine abschließende artenschutzfachliche Bewertung des Vorhabens erfolgen.</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen Die Ausführungen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen sind aus hiesiger Sicht plausibel. Die Angaben zu den CEF-Maßnahmen (Kapitel 10., S. 11) sind ggf. nach Abschluss der Kartierungen nochmal anzupassen.</p>
----------	--

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die am nördlichen Rand des Plangebiets gelegene Eichenreihe ist aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit zu erhalten. Dies ist in den Festsetzungen zu ergänzen.

Fazit

Ohne die Ergebnisse der vollständigen artenschutzfachlichen Untersuchungen kann keine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme abgegeben werden. Darüber hinaus bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Fledermauskartierung ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung mit ausgelegt. Die Aussagen zum Erhalt der Baumreihe wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

II. Umweltamt

Immissionsschutz

Ansprechpartner/-in: Frau Kramer
Telefon: 07222 381 5371

Zur Bewertung der Lärmeinwirkung durch Verkehr und Gewerbe von und auf das Plangebiet wurde vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden eine schalltechnische Untersuchung (70 658/24 vom Januar 2025) erstellt und vorgelegt.

Verkehrslärm

Für die Nachbarschaft wird eine geringfügige Erhöhung der Belastung um bis zu 0,6 dB(A) prognostiziert. Einzig in der Raentaler Straße 53 wird der Auslösewert der 16. BImSchV von 60 dB(A) nachts erreicht, was jedoch bereits im Ist-Zustand der Fall ist.

Auch das Plangebiet selbst wird durch Verkehrslärm belastet. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden unterschritten, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise erreicht und überschritten. In der schalltechnischen Untersuchung werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen in Form der baulichen Schallschutzanforderungen gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 vorgeschlagen.

Gegen dieses Vorgehen und die aus der Berechnung folgenden Einschätzungen bestehen aus fachtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir empfehlen jedoch, die Erkenntnisse (Rasterlärmkarten) bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und schutzbedürftige Nutzungen wie Büroräume in ruhigeren Bereichen zu positionieren.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der zukünftigen Nutzung nach TA-Lärm wurden zwei Planvarianten V3 „Gewerbepark“ und V9 „Interessant“ betrachtet. Weit überwiegend wurde eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte prognostiziert. Einzig in der Raentaler Straße 51 ergeben sich bei Planvariante V9 deutliche Überschreitungen von bis

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

zu 5,6 dB(A) im Nachtzeitraum. Wenn dieser Ansatz weiterverfolgt wird, sind aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Immissionsschutz

Der Hinweis zur Ausrichtung der Büroräume wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Verkehrslärm

Für den Gewerbepark (Planvariante 2) kommt es zu keiner Überschreitung. Diese Variante wird weiterverfolgt, weshalb hier kein Änderungsbedarf besteht.

Gewässer- und Hochwasserschutz, Starkregenisikomanagement

Ansprechpartner/-in: Herr Schaper

Telefon: 07222 381 5304

In diesem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Anfallendes Regenwasser wird versickert.

Anders als im B-Plan unter Punkt 15 beschrieben befindet sich das Gebiet im HQ extrem. Die Angaben im Textteil beruhen auf veralteten Angaben. Wir weisen auf Folgendes hin:

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.

Wir weisen auf diese Hochwassergefährdung hin und darauf, dass auch auf Flächen, die erst bei einem Extremhochwasser betroffen sind und/oder in einem geschützten Bereich liegen, die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung bei Bauvorhaben und anderen Veränderungen der Erdoberfläche zu beachten sind. Wir verweisen hierzu auch auf § 12 Abs. 5 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG).

Nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind die Kommunen gehalten in den Bebauungsplänen und in der Abwägung mit anderen Belangen die notwendigen Anforderungen für den Hochwasserschutz festzulegen. Dazu haben sie die Ermächtigung in § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB erhalten.

Die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG sollen in die Bauleitpläne nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4a, § 9 Abs. 6a BauGB).

Generell sollten überall, wo aufgrund vorliegender Fachinformationen Überflutungen auftreten können, entsprechende Hinweise in den Bebauungsplänen in Karten und Erläuterungen gegeben werden. Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist.

Im Bebauungsplan sind dazu für HQ EXTREM-Überflutungsflächen geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen. Dadurch ist sicherzustellen, dass

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.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Den Aussagen zum Hochwasserschutz wird gefolgt und diese werden in die Planunterlagen mit aufgenommen. Ein Überflutungsnachweis wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erstellt und zur Prüfung eingereicht.

Starkregenisikomanagement

Ansprechpartner/-in: Kilian Hoffmann

Telefon: 07222/381 5320

Im Falle von Starkregenereignissen ist entsprechend den Berechnungen mit Überflutungen im Vorhabenbereich zu rechnen.

Im Zuge der Umsetzung der Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen im Vorhabenbereich kann sich die Überflutungsgefahr aufgrund dadurch geänderter Einflussgrößen, wie z.B. die topografischen Verhältnisse und die Oberflächenbeschaffenheit, lokal ändern. Wir empfehlen daher grundsätzlich eine individuelle Prüfung der Starkregenisiken im Vorfeld der Planung einzelner Baumaßnahmen.

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Rauentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Den Aussagen zum Starkregenrisikomanagement wird gefolgt und diese werden in die Planunterlagen mit aufgenommen. Ein Überflutungsnachweis wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erstellt und zur Prüfung eingereicht.

Kommunales Abwasser

Ansprechpartner/-in: Herr Nonnenmacher
Telefon: 07222 381 5326

Gegen den o.g. Bebauungsplan und der damit einhergehenden Entwicklung eines Gewerbeparks an der Rauentaler Straße bestehen aus abwassertechnischer Sicht grundsätzlich keine wesentlichen Bedenken.

Die zukünftige Gesamtentwässerung des Gewerbeparks soll dabei im Trennsystem erfolgen. Das gesamte anfallende Schmutzwasser soll hierbei über neu zu errichtende Schmutzwassergrundleitungen dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Rauentaler Straße zugeführt werden. Da der öffentliche Mischwasserkanal in der Rauentaler Straße jedoch weitestgehend hydraulisch aus- und bei Regenereignissen überlastet ist, sind auf den Grundstücken daher die notwendigen Rückhalte- und Speichervolumina zu schaffen oder zu erweitern und die Einleitungen hydraulisch an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzupassen, um einer Überlastung des Gesamtentwässerungsnetzes vorzubeugen. Sollten bei der Produktion in den zukünftigen Firmen fett- oder leichtflüssigkeitshaltige Schmutzwässer anfallen, so sind vor der Einleitung in den Mischwasserkanal diese über einen Öl- und /oder Fettabscheider (DIBt zugelassene Anlagen) zu behandeln.

Aus diesem Grund sollte aus wasserwirtschaftlicher Sicht während des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden, ob die bestehenden Abwasseranlagen (Kanalisation, Regenüberlauf- und Regenklärbecken, Retentionsbodenfilter und Kläranlage) ausreichend dimensioniert sind, um die im Bebauungsplangebiet anfallenden Abwassermengen aufzunehmen und zu behandeln.

Die zukünftige Menge des Abwassers ist hierbei vor der Einleitung in das Kanalnetz näherungsweise zu bestimmen (über EW-Werte) und mit dem Kanalnetzbetreiber sowie der Kläranlage Rastatt abzustimmen, um einer Überlastung des Gesamtentwässerungsnetzes vorzubeugen (Drosselabfluss zur Kläranlage Rastatt ist zu beachten). Von Einleitungen des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist, wenn möglich, in der zukünftigen Planung weitestgehend abzusehen.

Sollte mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die Erweiterung/Anpassung des öffentlichen Entwässerungsnetzes erforderlich werden, bitten wir um frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht -, damit eventuell erforderliche wasserrechtliche Verfahren rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Erweiterung von öffentlichen Kanalisationsanlagen ist das wasserrechtliche Benehmen nach § 48 WG mit dem Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht - herzustellen, sofern der Träger die Gemeinde ist.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass ein ordnungsgemäßer Anschluss an das öffentliche Entsorgungsnetz herzustellen ist. Insbesondere ist sicherzustellen, dass Fehleinleitungen vermieden werden.

Um sich auch in Siedlungen zukünftig stärker am natürlichen lokalen Wasserhaushalt einer unbebauten Fläche als Referenz zu orientieren, ist insbesondere im urbanen Bereich die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz eine wichtige Planungsgrundlage. Das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ bildet gegenwärtig die anerkannten Regeln der Technik bei zukünftigen Entwässerungen in Siedlungsgebieten ab. In diesem Regelwerk wird u. a. auch die Notwendigkeit zur Erstellung von lokalen Wasserhaushaltsbilanzen aufgezeigt. Das Merkblatt DWA-M 102-4 konkretisiert die Erstellung von Wasserhaushaltsbilanzen für den bebauten und unbebauten Zustand und ist beim weiteren Bebauungsplanverfahren zusätzlich unterstützend anzuwenden.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der gewerblich genutzten Flächen hat grundsätzlich schadlos zu erfolgen. Um eine schadlose Versickerung gewährleisten ist das Niederschlagswasser der genutzten Flächen (Dach-, Hof- und Straßenflächen.) zuerst einer Vorbehandlung zuzuführen, bevor eine Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenschicht erfolgen kann. Es gelten hierbei die Bestimmungen, Anforderungen und Nachweise (Schadlosigkeit) nach dem neuen DWA-A 138-1 (Stand Oktober 2024). Die Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie die Schadlosigkeit der darunterliegenden Bodenschichten müssen ebenfalls nachgewiesen werden (in Bezug auf Altlasten).

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche beim Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht zu beantragen ist. Die Versickerung hat dabei ebenfalls in Abstimmung mit dem Fachbereich Grundwasser und Bodenschutz zu erfolgen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche beim Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht zu beantragen ist.

In Bezug auf den Schmutzwasserabfluss werden die genauen Daten des zu erwartenden SW-Abfluss ermittelt, sobald das Plankonzept feststeht und im Rahmen der Auslegung mit ausgelegt, spätestens aber im Rahmen der Genehmigungsplanung nachgewiesen.

Bzgl. Niederschlagswasser besteht die Möglichkeit, mittels geeigneter Vorbehandlungsanlagen, auch belastetes Niederschlagswasser von Fahrflächen zu versickern. Dies müsste im Zuge der Genehmigungsplanung mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Im Zuge der Genehmigungsplanung sind Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 zu führen.

Die Forderung zum Arbeitsblatt DWA-A 102-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ ist für Brownfields in der Regel nicht umsetzbar und hinsichtlich der Entwässerung auch fachlich nicht notwendig. Der Boden ist gut versickerungsfähig, daher muss kaum Wasser abgeleitet werden. Die Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-M 102 erkennt insbesondere, dass Wasser im natürlichen Zustand bei Regen oberflächlich vom Grundstück fließt, was gem. WHG im bebauten Zustand nicht mehr erlaubt ist und deshalb technisch verhindert wird. Das über die lokale Versickerung hinaus abfließende Wasser wird ganz woanders hingeführt, als es im ursprünglichen Zustand der Fall war.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wird für das Bebauungsplangebiet, rein informell, eine Wasserbilanz nach DWA-M 102-4 erstellt um dies darzulegen.

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Es wird eine dezentrale Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers angestrebt. Dieses soll weitestgehend auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden um die Grundwasserneubildung zu fördern. Weiterhin soll durch Baumpflanzungen die Verdunstungsrate gesteigert werden um so den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen und das lokale Mikroklima zu verbessern. Durch diese Maßnahmen wird das Ziel verfolgt, den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten und die Belastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zu minimieren.

Das anfallende Niederschlagswasser soll weitestgehend vor Ort versickert werden. Die Planung erfolgt nach den geltenden Regeln der Technik und in Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt.

Bodenschutz/Altlasten

Ansprechpartner/-in: Frau Broß

Telefon: 07222 381 5319

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich verschiedene im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt geführte Flächen. Folgende Flächen befinden sich vollständig oder teilweise im Planungsgebiet:

Bezeichnung (Objektnr.) Flurstück Bewertung (Handlungsbedarf + Kriterium)

AS Schuhfabrik (01989) 1128/1 B - Entsorgungsrelevanz

RAS Munitionsgelände Raentaler Str., 1.WK (03019) 1128/1, 1128/11, 1127/7 1127 B – Entsorgungsrelevanz 127/13

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.

Die Information über bekannte Schadstoffbelastungen im Untergrund sind im Bebauungsplan zu ergänzen.

Die Hinweise „10. Einsatz von Bodenmaterial“ und „11. Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ sind an die geltenden rechtlichen Regelungen anzupassen.

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 m³ 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.

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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 m³ mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen, sofern die Maßnahmen keiner behördliche 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.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Altlastenflächen werden in der Planzeichnung entsprechend aufgenommen und dargestellt. Die Hinweise zur Verwendung von Bodenmaterial und den Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen werden ergänzt

III. Landwirtschaftsamt

Entfällt.

IV. Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung

Ansprechpartner/-in: Mario Würtz

Telefon: 07222 381 4101

Fachbereich Flurneuordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage. Laufende oder geplante Flurbereinigerungsverfahren sind nicht betroffen.

Ansprechpartner/-in: Selina Schöffler

Telefon: 07222 381 4170

Fachbereich Vermessung

Auf den Flurstücken Nr. 1127/12, 1127/9, 1127/8, 1127, 1128/11, 1128, 1128/1, und 1128/12 ist der Gebäudebestand für das Liegenschaftskataster noch von unserem Amt zu aktualisieren. Wir schlagen vor, diese vorab nachrichtlich in die Planzeichnung einzufügen.

Weitere Anregungen und Bedenken gibt es nicht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Gebäudebestand wird aufgrund des zwischenzeitlich durchgeführten Abbruchs nicht mehr in der Planzeichnung aktualisiert.

V. Straßenbauamt

Ansprechpartner/-in: Lilia Paulo

Telefon: 07222 381 3324

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Der betroffene Bereich befindet sich innerhalb des Erschließungsbereiches und unterliegt daher nicht den Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG. Gemäß den vorgelegten Unterlagen sind keine negativen Auswirkungen auf die K 3714 zu erwarten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Kein Änderungsbedarf.

VI. Feuerschutz/ Löschwasserversorgung

Ansprechpartner/-in: Herr Menzel
Telefon: 07222

Aus brandschutztechnischer Sicht gibt es keine weiteren Forderungen. Das Thema Löschwasser sowie Aufstellflächen nach VwV Feuerwehrlflächen wurde bereits in der textlichen Erläuterung bedacht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Kein Änderungsbedarf.

VII. Forstamt

Entfällt

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Ansprechpartner/-in: Frau Männle

Telefon:
07222 381 5515

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen über die „Raentaler Straße“. Laut vorgelegter Planunterlagen werden bei den Erschließungsstraßen im Zuge der Überplanung keine Änderungen vorgenommen, so dass auch nach Beschluss des Bebauungsplanes eine Anfahrt des Grundstückes mit Abfallsammelfahrzeugen über die genannte Straße erfolgen kann.

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

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an das jeweilige Fachamt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Entsorgung des Gewerbeabfalls erfolgt auf dem Gelände des Gewerbeparks und wird privat organisiert. Geringe Mengen an Hausmüll müssten über die Raentaler Straße entsorgt werden. Am Leerungstag finden Abfallbehälter ausreichend Platz auf dem Gehweg. Die Raentaler Straße ist von den Umbaumaßnahmen nicht betroffen.
Es wird der Hinweis aufgenommen, dass die Zufahrt und Zugänglichkeit gewährleistet wird.

7 DB AG – DB Immobilien
Baurecht I
CR.R O31
Mail vom 11.06.2025

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu o. g. Bebauungsplanverfahren.

Bei dem geplanten Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.

NBS/ABS Karlsruhe – Basel; Tunnel Rastatt

Insgesamt gestaltet es sich in diesem Sachverhalt schwierig eine konkrete Beurteilung abzugeben, da gewisse Angaben und/ oder Unterlagen bzw. Erkenntnisse noch nicht vorliegen bzw. gewisse Festlegungen noch nicht getroffen worden sind.

Ein Konflikt mit dem Tunnelbauwerk Rastatt kann auf Grundlage, der zur frühzeitigen Beteiligung eingereichten Unterlagen nicht ausgeschlossen werden.

Die Unterlagen zu o. g. Bebauungsplanverfahren wurden zur Prüfung ebenfalls an unseren tunnelbautechnischen Sachverständigen des IB Kirschke weitergeleitet. Ob sich durch die geplante Bebauung Auswirkungen auf den Tunnel ergeben könnten, konnte auf Grund noch offener Punkte / Rückfragen noch nicht abschließend bewertet werden.

Folgende Fragestellungen sind im weiteren Verlauf des Verfahrens (ggf. vor der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB) noch zu klären bzw. zu ergänzen, um eine abschließende Stellungnahme in Bezug auf das Tunnelbauwerk abgeben zu können:

Anlage 1, Isometrie: Es sind zwei Beispiele für die Gewerbeparkbebauung dargestellt.

Worin unterscheiden sich diese maßgeblich? Welche Variante soll zur Ausführung kommen, Var. 1 oder 2?

- Besitzt die Gewerbeparkbebauung eine Unterkellerung bzw. allgemein gefragt, wie ist die Gründungstiefe bezogen auf die dort vorhandene Geländeoberkante? Wie ist dort die absolute Geländeoberkante (sinngemäß siehe nächster Spiegelstrich)?

- Die Oströhre im betreffenden Streckenabschnitt hat eine Überdeckung von ca. 19 – 21 m (gemäß damaliger Stützdruckberechnung). Wie ist die Geländehöhe derjenigen Flurstücke, auf denen die Gewerbeparkbebauung geplant ist, in Bezug auf den unmittelbaren Spurbereich der Oströhre?

- Nach unserer ersten unmaßstäblichen Messung im konzerneigenen GIS-System befindet sich die Geltungsbereichsgrenze ca. 45m links der Bahn bzw. links der östlichen Außenkante der Oströhre.

Kann die Angabe „ca. 45m links der Bahn“ nach Bezug und Größe konkretisiert werden?

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

(Bezug: z.B. vom äußeren Rand der Bebauung (geplante Baugrenzen oder -Linien) bis zur Achse Oströhre des Tunnels Rastatt oder bis zur östlichen Außenkante der Oströhre des Tunnels Rastatt)

- Mit welchen Flächenlasten aus den Gebäuden oder aus Verkehrslasten und mit welchen Stützenlasten bei Einzelfundamenten ist – der Größenordnung nach – zu rechnen?
- Gibt es einen Grundriss der geplanten Gewerbeparkbebauung mit Bezug zu den beiden Röhren des Tunnels Rastatt oder sogar auch einen maßgeblichen Querschnitt mit den relevanten Angaben zur Tiefenlage der Tunnelröhren und zum Gründungsniveau der geplanten Maßnahme?
- Gibt es bereits erste Baugrunderkundungsergebnisse für die geplante Maßnahme?

Ansprechpartnerin in Bezug auf die NBS/ABS Karlsruhe – Basel bzw. den Tunnel-Rastatt ist Frau Petra Stadel, I.IIK 61, DB InfraGO AG, Großprojekt Karlsruhe-Basel, Mail: petra.staedel@deutschebahn.com

In jedem Fall ist die DB AG in ggf. anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um eine Prüfung in Bezug NBS/ABS Karlsruhe – Basel bzw. den Tunnel-Rastatt abgeben zu können. Wir behalten uns dann weitere Bedingungen / Auflagen und Hinweise vor.

Wir bitten um Beachtung der o. g. Punkte.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren und ggf. um Übersendung der Abwägungsergebnisse.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:Für die Bauleitplanung wird Variante 1 weiterverfolgt. Zur Stellungnahme wurde am 27.08.2025 ein Abstimmungstermin mit der deutschen Bahn geführt. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Tunnelbauwerk der besagten Rheintalbahn in der Nähe der oberirdisch verlaufenden Straße „Im Steingerüst“ verläuft. Gemäß zur Verfügung gestellter Kartengrundlage und durchgeführter Bemaßung lässt sich festhalten, dass der Tunnel in einem Abstand von über 60m Entfernung zum Geltungsbereich liegt. Die Darstellung wird informativ in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der noch nicht weitergehenden Planung des Vorhabens wird eine detaillierte gewünscht. Da nach aktuellem Stand keine Keller, sondern nur Erdgeschossbauwerke geplant sind, ist eine weitere Abstimmung erst im Rahmen der Bauantragsplanung und weniger auf Ebene der Bauleitplanung sinnvoll. Insbesondere die Tiefbauarbeiten sind aufgrund zuvor genannter Thematik nach Konkretisierung abzustimmen. Diese Fragen und die geplanten Tiefbaumaßnahmen selbst werden im weiteren Verlauf mit dem Ansprechpartner der Deutschen Bahn abgestimmt.

8 RP Karlsruhe
Referat 21 | Amt für Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
 Mail vom 16.06.2025
 Unser Zeichen: RPK21-2511-1224/1/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Bebauungsplanverfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde tragen wir keine Anregungen oder Bedenken vor.

Stadt Rastatt
Bebauungsplan „Gewerbepark Raentaler Straße“

Frühzeitige Beteiligung der **Behörden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 Frühzeitige Öffentliche **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Freundliche Grüße

Cornelia Becker

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Kein Änderungsbedarf.

9	<p>Bürger 1: [REDACTED] Mail vom 13.05.2025</p> <p>Herr [REDACTED] möchte, dass sein Grundstück (Flurstücknummer: 1128/12) mit Wohnhaus aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Offenlage rausgenommen wird.</p> <p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt am 27.04.2026 in der Sitzung zur Offenlage eine Geltungsbereichsänderung. Der Flurstücknummer 1128/12 liegt dann außerhalb des Geltungsbereichs.</p>