

Stadt Rastatt

10. Änderung des Flächennutzungsplanes in Rastatt „Einrichtungshaus Ehrmann“ mit örtlichen Bauvorschriften

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB, Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB sowie der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB

Sachstand

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB, die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB sowie der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB ist ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
LRA Rastatt 04.08.2016	<p>I. Umweltaamt Bodenschutz</p> <p>Der Umweltbericht wurde auf nachträglicher Anforderung am 27. Juli 2016 übersandt. Eine Auswertung ist aus zeitlichen Gründen bis zur vorgegebenen Frist (5. August) leider nicht möglich. Im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren wurde zum dort vorgelegten Umweltbericht bereits eine Stellungnahme abgegeben (s. Stellungnahme des Landratsamtes vom 3. August 2016). Insofern wird zunächst hierauf verwiesen. Sollte die Auswertung des aktuell übersandten Berichts eine andere Einschätzung ergeben, wird hierzu eine gesonderte Stellungnahme nachgeliefert.</p>	<p>Der Umweltbericht für das FNP-Änderungsverfahren entspricht dem Umweltbericht für das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In der Stellungnahme des Landratsamtes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird angeregt, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Rahmen des Umweltberichts noch mal zu prüfen, da die Behörde zumindest beim Schutzgut Boden zu einem abweichenden Ergebnis kommt. Dabei wird als Vergleichszustand die gegenwärtige Nutzung als Ackerland verwendet. Da das Plangebiet aber bereits durch einen Bebauungsplan überplant ist, wurde auch beim Schutzgut Boden das dort festgesetzte Maß der baulichen Nutzung als Vergleichswert herangezogen (GI mit 80% Versiegelung). Insofern wird kein Anlass gesehen, den Umweltbericht diesbezüglich zu überarbeiten.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>

	<p>PFC-Verdacht der Böden Auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Gemarkung Rastatt-Niederbühl sind PFC-Belastungen der Böden nicht ausgeschlossen. PFC-Beprobungen des Umweltamtes im Umfeld des Planungsbereichs haben erhöhte PFC-Belastungen der Böden ergeben. Die von der Überplanung betroffenen Böden sind noch nicht untersucht worden. Sie sollten auf Ihren PFC-Gehalt (Feststoff, Eluat) untersucht werden. Die Ergebnisse sind in ein Bodenverwertungskonzept einzuarbeiten, das dem Umweltamt zur Beurteilung vorzulegen ist.</p> <p>Hochwassergefährdung Das betroffene Plangebiet wird nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQ_{EXTREM}) teilweise überflutet. Auch in Gebieten, die außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen, aber von Extremhochwasser betroffen sein können, ist das bestehende Restrisiko in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Zudem sollen die HQ_{EXTREM}-Gebiete in den Bauleitplänen vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 a, § 9 Abs. 6 a BauGB).</p> <p>Abwasserbeseitigung Für die Abwasserbeseitigung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt</p>	<p>Der Boden vom Plangebiet wurde von der Firma Hydrosond auf PFC-Belastungen untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Grenzwerte für eine solche Belastung eingehalten werden, und somit eine Belastung des Bodens mit PFC sowie negative Auswirkungen für das Grundwasser nicht zu befürchten sind.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Unter Ziff. 6.5 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich des HQ extrem (Extremhochwassers) liegt. Ebenfalls wird auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen. Da das gesamte Vorhabengrundstück von dem Extremhochwasser betroffen ist, wurde auf eine Darstellung im zeichnerischen Teil zu Gunsten eines Hinweises im Textteil verzichtet. Die Belange des Hochwasserschutzes sind mit den anderen Belangen abzuwägen. Hier ist zunächst darauf hinzuweisen, dass es sich um keine Neuausweisung von Bauflächen sondern um ein bereits überplantes Gebiet handelt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass auch weite Teile der umliegenden Flächen hochwassergefährdet sind. Um für die gewerbliche Entwicklung ausreichend Flächen bereitstellen zu können, müssen deshalb in Rastatt auch Bereiche des HQ extrem, auf denen eine Bebauung bei entsprechenden Vorkehrungsmaßnahmen prinzipiell zulässig ist, baulich entwickelt werden können. Bei dem vorliegenden Vorhaben wurden die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe auf die Belange des Hochwasserschutzes abgestimmt, so dass bei entsprechender Umsetzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen können. Insofern wird die festgesetzte Nutzung auch in Abwägung mit den Belangen des Hochwasserschutzes als vertretbar angesehen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung zur 10. FNP-Änderung wird unter Ziffer 6.5 entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Grundzüge des Entwässerungssystems sind in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Im</p>
--	--	--

	<p>abzustimmen. Hierbei ist auch die Durchführung der wasserrechtlichen Verfahren zu klären.</p> <p>Immissionsschutz Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>II. Landwirtschaftsamt Gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken. Die rechtliche Umwidmung von einem im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Industriegebiet zu einem Standort für ein Einrichtungshaus ist aus agrarstruktureller Sicht nicht relevant.</p> <p>III. Straßenbauamt Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>IV. Amt für Vermessung und Flurneuordnung 1. Fachbereich Vermessung Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>2. Fachbereich Flurneuordnung Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>V. Amt für Strukturförderung Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>VI. Amt für Baurecht, Naturschutz, Recht und Ordnung Naturschutz Hinsichtlich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von unserer Seite keine Einwände oder Bedenken. Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Lochfeld", 6. Änderung, ist die betreffende Fläche als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die geplante Umwandlung in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist verbunden mit einer Erhöhung des Grünflächenanteils und einem geringeren Versiegelungsgrad. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen.</p>	<p>Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens wurde von der Fa. Hydrosond die Durchführbarkeit der geplanten Entwässerung geprüft. Die Entwässerung des Planungsgebietes ist insofern gesichert. Darüber hinaus wird von der Fa. Hydrosond ein detailliertes Entwässerungskonzept zum Vorhaben erstellt, das vorab mit der zuständigen Behörde abgestimmt wird. Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--

LRA Rastatt Landwirtschaftsamt 28.07.2016	Gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken. Die rechtliche Umwidmung von einem im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Industriegebiet zu einem Standort für ein Einrichtungshaus ist aus agrarstruktureller Sicht nicht relevant.	Kenntnisnahme
RP K`he Abtlg. 2 Raumordnung 20.07.2016	<p>Mit Schreiben vom 11.09.2015 hatten wir uns bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußert. Seitdem haben sich keine aus unserer Sicht relevanten Änderungen an der Planung ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von 18.000 m², bei einem auf 800 m² begrenzten Anteil zentrenrelevanter Randsortimente. Hierzu ist auf Ebene des Flächennutzungsplans die Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel Möbel, VKF max. 18.000 m²“ vorgesehen. • Entsprechend des vorlaufend durchgeführten Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren werden die einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung eingehalten. Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen. • Auf die Einhaltung der im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 03.12.2014 unter 2. Vereinbarten planerischen Voraussetzungen ist zu achten. Demnach sind die Beschlüsse zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans nach der Anpassung der älteren Bebauungspläne zu fassen. 	Die Beschlussfassung erfolgt gemäß den Vereinbarungen des raumordnerischen Vertrags. Die Anregung wird berücksichtigt.
RP K`he Abtlg. 4 Straßenwesen u. Verkehr 04.07.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
RP K`he Abtlg. 5 Umwelt 05.08.2016	Sofern der 500m-Abstand vom Einrichtungshaus zur Firma Basi Schöberl GmbH & Co. KG gewahrt bleibt, was anhand der Aussagen des Planers bzw. der Stadt gegeben ist, gelten nach wie vor unsere beiden Stellungnahmen vom August 2015 unverändert weiter.	Der Abstand von 500m wird durch das Vorhaben eingehalten. Die Anregung wird berücksichtigt.

<p>Polizeipräsidium OG Führungs- und Einsatzstab 04.08.2016</p>	<p>Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden unter anderem auf Grundlage der Variante A der Verkehrsuntersuchung "A5, Umbau der AS Rastatt Nord" durch das Ingenieurbüro Dieter Bauer aus Jockgrim untersucht. Auf Grundlage dieses Fachgutachtens wurde vom Büro RS Ingenieure aus Achern ein Vorentwurf für den Ausbau der K 3716 zwischen der Murgbrücke und der K3714 erstellt. Darüber hinaus ergehen von unserer Seite derzeit keine weiteren Anregungen.</p>	<p>Unter Ziffer 6.3 der Begründung wird auf die wesentlichen Inhalte des Verkehrsgutachtens und die Planung von RS Ingenieure hingewiesen. Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens zum Einrichtungshaus Ehrmann werden die hierfür notwendigen Flächen gesichert. Insofern werden die Anregungen berücksichtigt.</p>
<p>IHK Karlsruhe 28.07.2016</p>	<p>Gegenstand der Planungen ist die Errichtung eines Einrichtungshauses in Rastatt in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A5 an der Kreuzung Raentaler Straße und Untere Wiesen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein ca. 18.000 qm Verkaufsfläche umfassendes Einzelhandelsvorhaben, das die Warengruppen eines typischen großflächigen Möbeleinzelhandels sowie verwandte Randsortimente vorsieht. Da die vorgesehene Nutzung nicht den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entspricht, ist eine entsprechende Änderung erforderlich. Der Vorhabenträger hat zudem einen Antrag auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.</p> <p>In der Summe ergeben sich unsererseits keine grundsätzlichen Einwände gegen das Planvorhaben. Die von der Vorhabenträgerin vorgelegte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich im Hinblick auf das Kongruenzgebot von den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung abgewichen wird. Wählt man hier jedoch die bestehende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein sowie den Mittelzentren Baden-Baden, Bühl, Gaggenau/Gernsbach und Rastatt als Bemessungsgrundlage, so wird auch dieses Gebot eingehalten.</p> <p>Im Hinblick auf die Auswirkungen des Planvorhabens erlauben wir uns jedoch folgendes anzumerken. Zwar entspricht das Projekt laut der Auswirkungsanalyse den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, jedoch sind aufgrund der Größenordnung im Kontext des Ansiedlungsvorhabens durchaus Auswirkungen, insbesondere auf die Rastatter In-</p>	<p>Die Stärkung der Innenstadt von Rastatt ist und bleibt auch weiterhin ein Kernziel der Stadtentwicklung. Mit der Ansiedlung des Modeparks Röther im Jahr 2012 und der Schlossgalerie im Jahr 2015 wurden wieder zwei Magneten zur nachhaltigen Stärkung des Rastatter Zentrums eröffnet. Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt beträgt nach zwischenzeitlichem Rückgang auf 22% nun wieder 33%.</p> <p>Neben der Stärkung der Rastatter Innenstadt empfiehlt das Einzelhandelskonzept Rastatt aus dem Jahr 2010 zum Schutz der Innenstadt eine sehr restriktive Steuerung bzw. den Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des Zentrums und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche (wohnnahen, integrierten Nahversorgungszentren) mit der konsequenten Umsetzung der aktualisierten Rastatter Sortimentsliste.</p> <p>Zusätzlich wurden/werden zur Stärkung und Aufwertung der Innenstadt aufeinander abgestimmte Maßnahmen und Konzepte erarbeitet und umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einwohnerbefragung „Innenstadtentwicklung Rastatt 2006“ - Rahmenkonzept Innenstadt Rastatt, 2011 - Entwicklungskonzept Rastatt, 2012/2013 - Verkehrsplan für Rastatt, 2012 - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Südliche Innenstadt“ im Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP), Programmaufnahme: 01.01.2012 - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Barocke Plan-

	<p>nenstadt, zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist es aus unserer Sicht wichtig, dass durch das Vorhaben die zahlreichen und guten Bemühungen der Stadt Rastatt zur Stärkung der Innenstadt nicht konterkariert werden. Rastatt hat in den letzten Jahren einige Anstrengungen unternommen, die Innenstadt als einen attraktiven Raum zu etablieren, der über ein wirkungsvolles Zusammenspiel von Handel, Gastronomie und Kultur verfügt (Projekte: Modemark Röther, Schlossgalerie). Mit der Realisierung der genannten Projekte wird dabei dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, das eine Stärkung der Verkaufsflächenausstattung sowie die Wiederherstellung der "Knochenstruktur" in der Innenstadt vorsieht, Rechnung getragen. Insbesondere die Innenstädte von Mittelzentren sind ein äußerst sensibles Gefüge, in denen sich die Auswirkungen einer derartigen großflächigen Einzelhandelsansiedlung deutlich stärker zeigen können, als es in einem Oberzentrum der Fall wäre. Wir regen daher in Anbetracht der Dimensionierung des Planvorhabens an, neben den bereits laufenden Aktionen im Dialog mit den Gewerbetreibenden und weiteren Partnern, zusätzliche Maßnahmen zur Stärkung des Stadtkerns zu entwickeln.</p> <p>Abschließend erachten wir das Investitionsprojekt grundsätzlich für sinnvoll.</p>	<p>stadt" im Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP), Programmaufnahme: 01.01.2014</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einführung eines Citymanagements seit dem Jahr 2013 <p>Zudem konnten – wie erwähnt – in der Innenstadt zwei wichtige Einzelhandelsprojekte umgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modemark Röther, eröffnet seit dem September 2012 - Einkaufszentrum „Schlossgalerie“, Eröffnung am 30. April 2015 <p><u>Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen „Südliche Innenstadt“ und „Barocke Planstadt“</u></p> <p>Die Stadt Rastatt ist seit dem Jahr 2012 mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Südliche Innenstadt“ in das Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) und mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Barocke Planstadt“ seit dem Jahr 2014 in das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP) aufgenommen. Beide Sanierungsgebiete haben eine nachhaltige Aufwertung der Innenstadt zum Ziel. Straßen und Plätze sollen attraktiv gestaltet, Aufenthaltsqualitäten gesteigert werden. Mit geeigneten baulichen Maßnahmen soll der Gefahr zu einer weiteren gestalterisch und funktionalen Schwächung der Innenstadt entgegen gewirkt werden. Hier ist es auch von besonderer Bedeutung den Einzelhandelbesatz in der Innenstadt zu sichern und weiter zu verbessern. Dies wird wiederum auch durch die restriktive Steuerung bzw. den Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente außerhalb der Innenstadt unterstützt.</p> <p>Abgeschlossen sind die städtebaulichen Erneuerungsgebiete „Kaserne Canrobert“ und „Georgenvorstadt“, die auch in der Innenstadt liegen.</p> <p>Insofern wird die Anregung, zusätzliche Maßnahmen zur Stärkung des Stadtkerns zu entwickeln, berücksichtigt.</p>
Handwerkskammer K'he 12.07.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

<p>Handelsverband Südbaden e.V. 01.08.2016</p>	<p>Kürzlich haben Sie den Handelsverband Südbaden darüber informiert, dass der oben genannte Flächennutzungsplan geändert und der oben genannte Bebauungsplan aufgestellt werden soll, um in einer derzeit gewerblichen Baufläche eine Sonderbaufläche auszuweisen sowie im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (s.o.) ein "Einrichtungshaus Ehrmann" zu ermöglichen.</p> <p>Nach Ihren Informationen soll im Mittelzentrum Rastatt mit Unterstützung der Stadt ein Einrichtungshaus zu lässig werden, das über ca. 18.000 qm Verkaufsfläche verfügt.</p> <p>Der Handelsverband Südbaden war mit vorausgegangenen Stellungnahmen beteiligt und hat auch das Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung durch die Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums zur Kenntnis genommen. Die grundsätzlich kritische Einschätzung des jetzt angestrebten Einrichtungshauses lag für den Verband in der Tatsache begründet, dass einmal in Rastatt selbst als auch in den umliegenden Zentralorten leistungsstarker und großflächiger Möbel Einzelhandel Bestand ist. Speziell die Neuerrichtung eines Möbelhauses in Baden-Baden lag im Fokus des Verbandes, weil hier negativ wirtschaftliche Auswirkungen aus Richtung Rastatt verbandlicherseits befürchtet werden. (Laut GMA-Gutachten liegt der Objektumsatz des Möbelhauses bei nur 32 % aus dem gesamten Mittelbereich von Rastatt).</p> <p>Die raumordnerische Beurteilung des Regierungspräsidiums auch im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens hat keine nachhaltig negativen Auswirkungen bezüglich des Einrichtungshauses Ehrmann in Rastatt erkannt, weil auch im Ensemble der Rastatt umgebenden Mittelzentren keine landesplanerisch negativen Einflüsse erkennbar seien. Da im festzusetzenden Bebauungsplan für das Sondergebiet "Möbelhaus Ehrmann" die maximal vorzuhaltenden Flächen für das zentrenrelevante Sortiment unter der Schwelle zur Großflächigkeit liegen werden, werden jetzt keine kritischen bzw. ablehnenden Argumente eingeführt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>RV Mittlerer Oberrhein 20.07.2016</p>	<p>Zu dem Vorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 18.08.2015 Stellung genommen. Es haben sich keine neuen</p>	<p>In der Stellungnahme vom 18.08.2015 wurde dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans unter der</p>

	Erkenntnisse ergeben. Wir stimmen dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans zu.	Voraussetzung zugestimmt, dass deren Satzungsbeschlüsse entsprechend der öffentlich - rechtlichen Vereinbarung vom 3.12.2014 nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Stockfeld" sowie nach dem Beschluss der Offenlage des Bebauungsplans "Gewerbegebiet-Ost" gefasst werden. Diese Anregung wird weiterhin berücksichtigt.
Deutsche Bahn AG DB Immobilien 01.07.2016	Gegen die o.g. 10. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der löß-Belange keine Einwendungen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme Die Dt. Bahn wird zur gegebenen Zeit informiert.
terrane BW 01.07.2016	Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens sind von den Änderungen weiterhin nicht betroffen sind. Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten FNP liegen Anlagen der terrane bw GmbH. Sollten der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terrane bw GmbH nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.	Es gibt keine Änderungen am Geltungsbereich. Kenntnisnahme
SWEG 04.07.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Deutsche Telekom Technik GmbH 06.07.2016	Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom. Auf das Übersenden von Bestandsplänen wird zum jetzigen Zeitpunkt aus Gründen der Aktualität und der Größe des Plangebietes verzichtet. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben.	Im zugehörigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde für die Bereiche, bei denen Telekom-Leitungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen liegen (Flächen entlang der K 3716), ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, so dass der Zugriff auf die genannten Leitungen gesichert ist. Kenntnisnahme
Riedkanal-Zweckverband 22.07.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Netze BW GmbH 04.07.2016	Wir haben zu Ihrem Flächennutzungsplanverfahren keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen. Unsere bisher abgegebenen Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit.	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird auf die bestehenden 20 kV-Versorgungsleitungen [rot dargestellt] hingewiesen mit der Bitte, sie in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Die Anregung wird insofern berücksichtigt, dass die Leitung im Bereich der privaten Grundstücksflächen im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren über ein entsprechendes Leitungs-

		recht gesichert wird, so dass insgesamt die Zugänglichkeit der Leitung gewährleistet ist. In der Gesamtfortschreibung des FNP wird dann die Darstellung der Versorgungsleitungen im gesamten Umfeld aktualisiert. Kenntnisnahme
Unitymedia BW GmbH 18.07.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Transnet BW GmbH 26.07.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Abwasserverband Murg 28.06.2016	Es wird darum gebeten unter Punkt 6.4.1 Seite 15 zu ergänzen: "Regenwasser, auch von verschmutzten Flächen darf <u>nicht</u> in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden" Begründung: Die Leistungsfähigkeit des Pumpwerkes in der Woogseestraße ist erreicht, es kann nicht mehr Abwasser gefördert werden. An den Schmutzwasserkanal darf lediglich das häusliche Abwasser (Mitarbeiter- und Kundentoiletten, Waschbecken, Cafeteria, Küche) und keinesfalls Dach- oder Hofflächen angeschlossen werden. Nach dem beigefügten Abwasserlastplan werden am Abwasserpumpwerk des Abwasserverbandes Murg in der Woogseestraße 110 l/s Abwasser (inkl. 77,8 l/s aus Muggensturm) weitergefördert. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei einer Steigerung der zugeleiteten Abwassermengen > 110 l/s durch den Anschluss zusätzlicher Gebiete zu Rückstau und ggf. Überstau im Kanalnetz kommen kann.	Bei der Entwässerung des Vorhabens soll lediglich das anfallende Schmutzwasser vor der bestehenden Pumpstation in die Kanalisation des Abwasserverbandes Murg eingeleitet werden. Das anfallende Regenwasser soll nicht in das Kanalisationsnetz des Abwasserverbandes Murg eingeleitet werden. Insofern werden die Belange des Abwasserverbandes Murg berücksichtigt.
GVV Durmersheim 30.06.2016	Hierzu teilen wir Ihnen mit, dass der Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim von der geplanten Änderung nicht betroffen ist und deshalb auch keine Anregungen vorzubringen hat. Wir weisen aber auf das bestehende Möbelhaus Kübel und Partner GmbH in 76448 Durmersheim, Hauptstr. 2c, hin.	In der zum Vorhaben gehörigen Auswirkungsanalyse der GMA wurde die projektrelevante Wettbewerbssituation in Rastatt und das voraussichtliche überörtliche Einzugsgebiet untersucht und beurteilt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der Vorgaben des zum Vorhaben gehörigen raumordnerischen Vertrages zwischen den Städten Baden-Baden, Bühl, Gaggenau - Gernsbach und Rastatt und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein gegeben ist. Kenntnisnahme
Gde. Bietigheim 01.07.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Gde. Bischweiler 04.07.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

Stadt Baden-Baden 24.08.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Stadt Kuppenheim 29.07.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim / Hügelsheim 26.07.2016	In o.g. Angelegenheit nehmen wir im Namen der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim - Hügelsheim Stellung. Mit der 10. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt werden die Belange der Gemeinde Sinzheim berührt. In Sinzheim befindet sich schon seit Jahren das ortsansässige Möbelhaus RUGA. Dieses hat eine genehmigte Verkaufsfläche von ca. 7.000 m². In unmittelbarer Nähe entsteht ein weiteres Möbelhauses in einer beachtlichen Größe. Ein zusätzlicher Kaufkraftabfluss ist zu befürchten. Die Gemeinde Sinzheim ist Kleinzentrum. Aus regionalplanerischer Sicht sind deren Belange zu vernachlässigen. Daher wird auf Möglichkeit verzichtet, zum Fortschreibungsentwurf Anregungen vorzutragen.	In der zum Vorhaben gehörigen Auswirkungsanalyse der GMA wurde die projektrelevante Wettbewerbssituation in Rastatt und das voraussichtliche überörtliche Einzugsgebiet untersucht und beurteilt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der Vorgaben des zum Vorhaben gehörigen raumordnerischen Vertrages zwischen den Städten Baden-Baden, Bühl, Gaggenau - Gernsbach und Rastatt und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein gegeben ist. Kenntnisnahme
Stadt Ettlingen 03.08.2016	Die Stadt Ettlingen äußert erneut erhebliche Bedenken gegenüber der geplanten Errichtung eines "Einrichtungshauses Ehrmann" in Rastatt-Niederbühl und der in diesem Zusammenhang erforderlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt. Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 05.08.2015: <i>"[...] die Stadt Ettlingen hat betreffend dem Vorhaben "Einrichtungshaus Ehrmann" in Rastatt-Niederbühl gegenüber dem Regierungspräsidium Karlsruhe nach eingehender Prüfung des geplanten Vorhabens in Bezug auf dessen raumordnerische Beurteilung und der beantragten Zielabweichung folgende ablehnende Stellungnahme am 23.03.2015 abgegeben :</i> <i>"...In der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Rastatt durch die GMA wird eine Betroffenheit der Stadt Ettlingen durch die Ansiedlung des Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von 18.000 m² dargestellt. Im Bereich Möbel kommt die GMA zu durchschnittlichen Umsatzverlusten bei bestehenden Anbietern im Mittelzentrum Ettlingen von 6 %. Im Sortiment der Leuchten beträgt die durchschnittliche Umsatzumverteilung 9% sowie im Randsortiment Teppich 7%. Die Größe des geplanten Vorhabens mit 18.000 m² Verkaufs-</i>	Die Anregungen der Stadt Ettlingen bzw. des Nachbarschaftsverbandes wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs behandelt und in der Begründung zum Bebauungsplan im Sinne einer Abwägung dargestellt. Dabei wurde folgendes festgestellt: Zur Stellungnahme der Stadt Ettlingen vom 05.08.2015: Nach Einschätzung des GMA Gutachtens besteht in der Region ein Bedarf für ein Möbelhaus dieses Typs. Mit der geplanten Verkaufsfläche von 18.000 m² VK kann das Einrichtungshaus mit seinem Konzept einer großzügigen Präsentation des Möbelvollsortiments eine Angebotslücke in der Region schließen. Auch wird dargestellt, dass bestimmte Möbelhaustypen an gewisse Größen von Verkaufsflächen gekoppelt sind und dass hier speziell bei der Möbelbranche eine besondere Herausforderung besteht, gewisse Typen von Möbelhäusern zu platzieren um dem Bedarf gerecht zu werden. Auf Vorschlag des Regionalverbandes wurde deshalb speziell für die Möbelbranche eine öffentlich rechtlichen Vereinbarung zwischen den Städten Baden-Baden, Bühl, Gaggenau / Gernsbach und Rastatt sowie dem Regionalverband geschlossen, um bei Beachtung der Ziele der Raumordnung die bestehende An-

	<p><i>fläche liegt deutlich über der Größenstruktur, die für Mittelzentren in der Region typisch ist. Diese Einschätzung wird auch gestützt durch die §§ 1 und 2 der öffentlich rechtlichen Vereinbarung der Städte Baden-Baden, Bühl, Gaggenau / Gernsbach und Rastatt sowie des Regionalverbandes, dass Ansiedlungsvorhaben "nach Umfang der Verkaufsflächen dem typischen mittelzentralen Ausstattungsgrad" entsprechen sollen. In einer Fußnote wird der Größenkorridor für Möbelhäuser in Mittelzentren explizit mit 2.000 bis 5.000 m² Verkaufsfläche benannt.</i></p> <p><i>Die Stadt Ettlingen als Mittelzentrum befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Oberzentrum Karlsruhe und ist mit dieser Nachbarschaft einer besonderen Magnetwirkung insbesondere im Handelsbereich ausgesetzt. Der Zusammenschluss der Mittelzentren Baden-Baden, Bühl, Gaggenau und Rastatt zu einem "informellen" Oberzentrum stellt eine zusätzliche Belastung für die Aufrechterhaltung der städtebaulich relevanten Einzelhandelsstrukturen in Ettlingen dar.</i></p> <p><i>Die Belastung für die Stadt Ettlingen ist deshalb kumulativ zur vorhandenen "Vorbelastung" durch das Oberzentrum Karlsruhe und andere raumbedeutsame Objekte zu sehen. Zum Beispiel bedeutet die raumbedeutsame Ansiedlung des Einrichtungshauses IKEA für die Stadt Ettlingen bereits eine Einbuße bei der durchschnittlichen Umsatzverteilung im Möbelsortiment von 5 - 6 %, im Bereich Leuchten 6 - 7 % und im Bereich Teppiche 4 - 5 %. Allein durch diese beiden neuen Vorhaben wird der Standort Ettlingen - je nach Sortiment - mit bis zu 16 % Umsatzverteilungsquote belastet. Nicht einbezogen sind dabei weitere Vorbelastungen durch die beiden Mömax -Standorte Karlsruhe und Baden-Baden, XXXL Lutz Karlsruhe, etc. Die Stadt Ettlingen kann deshalb einem Ausbau der "informellen" Oberzentrumsfunktion durch den Zusammenschluss der Städte Baden-Baden, Bühl, Gaggenau und Rastatt und folglich auch dem geplanten Einrichtungshaus mit 18.000 m² Verkaufsfläche nicht zustimmen.</i></p> <p><i>Im Übrigen schließt sich die Stadt Ettlingen der Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe vom 09.03.2015 an.</i></p> <p>Der Nachbarschaftsverband Karlsruhe hat hierzu am 09.03.2016 folgendes vorgebracht:</p>	<p>gebotslücke zu schließen.</p> <p>Die Vorgehensweise wurde durch das inzwischen abgeschlossene raumordnerische Verfahren bestätigt.</p> <p>Selbst bei kumulativer Betrachtung der beiden Projekte „Karlsruhe und Rastatt“ wird es zu keinen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Schädigungen in Bezug auf das Mittelzentrum Ettlingen kommen. Unabhängig von der Tatsache, dass auch bei der unzulässigen Vorgehensweise (nämlich einfache Addition der Verteilungswirkungen, wie im Falle Ettlingen gemacht), die Werte deutlich eingehalten werden (Anhaltswert ca. 20 % bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten), ist für Ettlingen nochmals die Tatsache anzuführen, dass im Möbelkernsortiment ein lückenhaftes Angebot besteht und die Versorgung in diesem Segment traditionell außerhalb des Mittelzentrums wahrgenommen wird (größter Anbieter Atrium Möbel + Design, hochwertige Designer Möbel und –Küchen, zzgl. Spezialanbieter wie Küchenstudio, Matratzenfachmarkt, 4 Bettengeschäfte und ein Schreiner). Im Randsortiment „Leuchten und Teppiche“ ist neben Atrium auf die Randsortimente im örtlichen Baumarkt Hagebaumarkt hinzuweisen. Eine Gefährdung dieses Angebotes in der knapp 40.000-Einwohner-Stadt kann auch bei gemeinsamer Betrachtung nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Insofern ist sich die Stadt Rastatt bewusst, dass es in Ettlingen durch das Vorhaben in den genannten Sortimenten in beschränktem Umfang zu Kaufkraftabflüssen kommen kann. Angesichts der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse kann aber davon ausgegangen werden, dass sich die negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur von Ettlingen in einem verträglichen Rahmen bewegen, so dass in der Abwägung kein Grund gesehen wird, das im raumordnerischen Verfahren genehmigte Konzept noch einmal zu verändern.</p> <p>Zur Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes vom 09.03:</p>
--	--	--

	<p><i>„...die Firma Ehrmann plant in Rastatt die Ansiedlung eines Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von 18.000 m². Der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente beträgt maximal 800 m² Verkaufsfläche.</i></p> <p><i>Als Planungsstelle des Nachbarschaftsverbands sind wir für die „Vorbereitende Bauleitplanung“ zuständig und vertreten auf dieser Planungsebene auch die Interessen unserer Mitgliedsgemeinden gegenüber Planungen innerhalb und außerhalb des Verbandgebietes.</i></p> <p><i>Laut der Auswirkungsanalyse liegen die NVK-Mitgliedsgemeinden Ettlingen und Rheinstetten im Einzugsgebiet des geplanten Einrichtungshauses. In der dargestellten Karte wird Karlsruhe als das Oberzentrum der Region nicht mit einbezogen. Bei den Auswirkungen auf die Wettbewerbssituation wird im Gutachten aber beschrieben, dass ein "erheblicher Teil der künftigen Wettbewerbssituation vorwiegend gegen Wohnkaufhäuser und Einrichtungshäuser außerhalb des Einzugsgebietes unter anderem in Karlsruhe wirksam werden". Dieser Widerspruch sollte überprüft werden. Auch geht aus dem Gutachten nicht hervor, wie groß Auswirkungen auf die Stadt Karlsruhe sein werden.</i></p> <p><i>Der Nachbarschaftsverband ist der Ansicht, dass Vorhaben wie das geplante Einkaufszentrum, mit einer relativ großen Verkaufsfläche von 18.000 m², eigentlich in ein Oberzent-</i></p>	<p>Die geforderten Ergänzungen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf Karlsruhe sind dem Gutachten zu entnehmen (v. a. S. 53, S. 22, S. 66), eine Ergänzung ist wie folgt zu sehen:</p> <p>vgl. S. 53 des Gutachtens (Umsatzerwartung und mögliche Auswirkungen) in Verbindung mit S. 22 (Einzugsgebietsabgrenzung):</p> <p>Aus dem gesamten Einzugsgebiet (also Zonen I – IV) wird ein Umsatzanteil in der Größenordnung von ca. 83 – 86 %, also ca. 19,7 Mio. €, generiert. Die Stadt Karlsruhe liegt außerhalb des Einzugsgebietes und wird in diesem Zusammenhang unter den „Streukunden aus Deutschland“ angeführt, die mit einem Umsatzanteil von ca. 10 % (also ca. 2,4 Mio. €) für den Standort berücksichtigt wurden. Bei Annahme des Maximalwertes (also alle Streukunden aus Deutschland kämen aus Karlsruhe), entspräche dies einem Anteil am Karlsruher Möbelumsatz (ca. 130 €, hier ohne Planung IKEA), von unter 2 %. Dies würde in etwa auch dem Marktanteil in Bezug auf die planobjektrelevante Kaufkraft entsprechen (2 %). Die Wirkungen auf das Oberzentrum Karlsruhe sind im Übrigen der S. 66 zu entnehmen (Umverteilungen von max. 4 %). Wesentliche Wettbewerber liegen mit XXXL Mann Mobilia, Mömax, Roller in Gewerbegebiets- und Streulagen (hier noch ohne Planung IKEA). Sowohl der Innenstadthandel als auch die beiden Stadtteilzentren Durlach und Mühlburg werden durch das Rastatter Projekt marginal tangiert. Negative Wirkungen auf das Oberzentrum Karlsruhe können daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Nach Einschätzung des GMA Gutachtens besteht in der Region ein Bedarf für ein Möbelhaus dieses Typs. Mit der geplanten Verkaufsfläche von 18.000 m² VK kann das Einrichtungshaus mit seinem Konzept einer großzügigen Präsentation des Möbelvollsortiments eine Angebotslücke in der Region schließen. Auch wird dargestellt, dass bestimmte Möbelhaustypen an gewisse Größen von Verkaufsflächen gekoppelt sind und dass hier speziell bei der Möbelbranche eine spezifische Herausforderung besteht, gewisse Typen von Möbelhäusern zu platzieren um dem Bedarf gerecht zu werden.</p> <p>Auf Vorschlag des Regionalverbandes wurde deshalb speziell für die Möbelbranche eine öffentlich rechtlichen Vereinbarung zwischen den Städten Baden-Baden, Bühl, Gaggenau / Gerns-</p>
--	--	---

	<p><i>rum gehören und nicht in ein Mittelzentrum, obwohl wir wissen, dass es schwierig ist, in Karlsruhe eine geeignete Fläche für ein solches Vorhaben zu finden. Bei der Standortwahl wäre dann aus Sicht des NVK aber das unmittelbare Umfeld des Oberzentrums, wo es eher Optionen für eine Umsetzung gibt, vorzuziehen.</i></p> <p>Wir bitten diese Argumentationen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Stadt Ettlingen befürchtet durch dieses Vorhaben negative Auswirkungen und entsprechende Umsatzverluste. Wir lehnen die Ansiedlung eines Möbelhauses in diesen Dimensionen ab.</p> <p>Der Nachbarschaftsverband Karlsruhe und das Regierungspräsidium Karlsruhe erhalten eine Mehrfertigung der E-Mail.</p>	<p>bach und Rastatt sowie dem Regionalverband geschlossen, um bei Beachtung der Ziele der Raumordnung die bestehende Angebotslücke zu schließen.</p> <p>Die Vorgehensweise wurde durch das inzwischen abgeschlossene raumordnerische Verfahren bestätigt.</p> <p>Insgesamt werden die Bedenken zur Kenntnis genommen, da auf Grundlage der vorliegenden fachlichen Prüfung bzw. des bereits abgeschlossenen raumordnerischen Verfahrens die Ziele der Raumordnung gewahrt bleiben, wird kein Anlass für eine Änderung des Vorhabens gesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Gde. Hügelshaus 04.08.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Gde. Elchesheim-Illingen 04.08.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Nachbarschaftsverband Bischweier-Kuppenheim 29.07.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Gemeinde Bühl 12.08.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben, haben aber keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege
- Landesnaturschutzverband (LNV)
- BUND
- NABU
- Umweltzentrum Rastatt
- Verein für Umweltschutz und Landschaftspflege
- Initiativgruppe Naturschutz Iffezheim e.V.
- ILN, Naturschutzbeauftragter
- VERA, Verkehrsgesellschaft Rastatt GmbH

- KVV
- Baden-Baden-Linie
- Regionalbusverkehr Südwest GmbH
- Gemeinde Malsch
- Stadt Gaggenau
- Stadt Gernsbach
- Stadt Karlsruhe

Karlsruhe, den 23.08.2016

GERHARDT.stadtplaner.architekten