

Stadt Rastatt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einrichtungshaus Ehrmann“ mit örtlichen Bauvorschriften

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

Sachstand

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB sind 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
<p>LRA Rastatt 03.08.2016</p>	<p>I. Naturschutz In Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten ergeht folgende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen Den im Umweltbericht dargestellten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können wir im Grundsatz zustimmen. Allerdings muss die Vorgehensweise in Hinblick auf die geplanten CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen aufgrund der erforderlichen Geländeaufschüttung im Bereich des Ersatzhabitats geändert werden. Die Beschreibung der Maßnahmen ist daher im Umweltbericht und im Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Hintergrund: Gemäß § 4 der örtlichen Bauvorschriften ist eine Auffüllung der Grundstücke erforderlich, um die Geländehöhe an das Straßenniveau anzugleichen. Wie uns der Rechtsbeistand der Fa. Ehrmann, Herr Richter, Kanzlei Jacoby - Dr.</p>	<p>Die Eidechsen werden fachgerecht auf eine entsprechend geeignete und vorbereitete Interimsfläche umgesiedelt und zu gegebenen Zeitpunkt ebenso fachgerecht auf die Fläche in Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Plans zurückgesiedelt. Der Umweltbericht wird auf den Seiten 14 und 15 entsprechend ergänzt: <i>(... Diese beinhalten die Herstellung von Zauneidechse Refugien, die vor Beginn der Baumaßnahmen zur Verfügung stehen müssen und wohin die Zauneidechsen umgesiedelt</i></p>

<p>werden können (Ersatzhabitat). Zum Zeitpunkt der Umsiedlung muss das Ersatzhabitat eine gut ausgeprägte Krautschicht aufweisen. Die Zauneidechsen sind im Zeitraum von Mitte März bis Mitte Mai oder von Mitte August bis Mitte September abzufangen und umzusiedeln. Ist das Ersatzhabitat zum Zeitpunkt der Umsiedlung aus Gründen des Bauablaufs noch nicht fertig, sind die Zauneidechsen auf eine geeignete Interimsfläche umzusiedeln. Nach Fertigstellung des Ersatzhabitats ist dann möglichst die gleiche Anzahl an Zauneidechsen, die auf die Interimsfläche verbracht wurde, von dieser abzufangen und in das Ersatzhabitat umzusiedeln).</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p>	<p>Baumhof, am 05.07.2016 telefonisch mitteilte, sollte die Aufschüttung im Spätherbst erfolgen. Betroffen sei hiervon auch das Ersatzhabitat für Zauneidechsen am nordwestlichen Rand des Planungsgebiets. Es war vorgesehen, dass die Zauneidechsen noch in diesem Jahr umgesiedelt werden. Hierfür ist es jedoch notwendig, dass das Ersatzhabitat eine gut ausgeprägte Krautschicht aufweist, die den Tieren Deckung bietet und über ein ausreichendes Nahrungsangebot an Insekten verfügt. Selbst bei einer zeitnahen Auffüllung im Bereich der CEF-Maßnahmenfläche und nachfolgender Einsaat mit einer kräuterreichen Wiesenmischung hätte die Funktionsfähigkeit des Ersatzhabitats in diesem Jahr nicht mehr gewährleistet werden können.</p> <p>Derzeit wird geprüft, ob die Photovoltaikfläche ca. 700 m südlich des Vorhabensbereichs für eine Umsiedlung der betroffenen Individuen in Frage kommt. Die Fläche befindet sich innerhalb des Verbreitungsgebiets der lokalen Population und ist vermutlich bereits durch Zauneidechsen besiedelt. Da die Herstellung dieser Fläche noch nicht allzu lange zurückliegt, ist davon auszugehen, dass freie Lebensräume für weitere Tiere vorhanden sind. Die untere Naturschutzbehörde hat eine fachgutachterliche Bestätigung über die Eignung der Flächen angefordert. Diese steht allerdings noch aus. Sollte sich das Habitat als geeignet erweisen, können wir der Umsiedlung der Tiere in diesen Bereich zustimmen. Allerdings muss mit der Umsiedlung spätestens Anfang August begonnen werden, da sich adulte Zauneidechsen in manchen Jahren teilweise schon im Hochsommer in die Winterquartiere zurückziehen. Der Vorhabenträger wurde hierüber in Kenntnis gesetzt. Die Umsiedlung ist in einem Kurzbericht zu dokumentieren. Dieser sollte eine tabellarische Aufstellung der an den einzelnen Fangtagen umgesiedelten Zauneidechsen mit Angaben zu Anzahl, Alter, Geschlecht, Fang- und Ausbringungsort der Tiere enthalten. Sollte eine zeitnahe Realisierung der Maßnahme unter den vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht möglich sein, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>
<p>Die Umsiedlung der Eidechsen wird dokumentiert.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p>	<p>Um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der</p>
<p>Die CEF-Maßnahmen im Bereich des Vorhabensgrundstücks</p>	

	<p>Zaunedeckse im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszugleichen und eine erneute Besiedlung zu ermöglichen, ist das geplante Ersatzhabitat im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets nach Abschluss der erforderlichen Geländeaufschüttung herzustellen. Eine Umzäunung der Fläche ist nicht erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahme ist in einem Kurzbericht mit Fotos zu dokumentieren und der un-teren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Zur Gewährleistung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der Maßnahme ist eine angemessene Pflege (Mahd, Gehölz-pflege) durchzuführen.</p>	<p>werden nach Abschluss der Geländeaufschüttungen durchgeführt. Die Anregungen zur Dokumentation der Durchführung der CEF-Maßnahmen und der Pflege der Flächen werden berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p>
<p>Planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen</p> <p>Gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Biotope ergibt sich ein Kompensationsdefizit von insgesamt 46.600 Ökopunkten. Dieses soll durch Pflanzung standort-heimischer Gehölze oder durch Erhaltung des vorhandenen Gehölzbewuchses auf einer Fläche von mindestens 4.660 m² innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt die Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen zwischen den stark befahrenen Kreisstraßen K3714 und K3716 sowie der geplanten Bebauung keinen vollwertigen Ausgleich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen dar. Planungsrelevante Tierarten werden diese Strukturen aufgrund der hohen Störungsintensität nur eingeschränkt nutzen können. Zudem besteht eine erhöhte Kollisionsgefahr. Der ermittelte Kompensationsbedarf sollte deshalb vor allem durch die Erhaltung gewachsener Gehölzstrukturen am westlichen Rand des Planungsgebiets gedeckt werden.</p> <p>Besondere Bedeutung kommt hierbei dem "Woogseewäldchen" zu. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung im Jahr 2014 wurde davon ausgegangen, dass das "Woogseewäldchen" erhalten bleibt. Daher wurden bei der faunistischen Bestandserfassung im Jahr 2015 keine genaueren Untersuchungen zu der Artengruppe der Fledermäuse in Form von nächtlichen Detektorbegehungen und Flugbeobachtungen durchgeführt. Es ist jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass das "Woogseewäldchen" ein geeignetes Nahrungshabitat für Fleder-</p>	<p>Es ist möglich, dass das Woogseewäldchen als Jagdhabitat oder als Leitstruktur von Fledermäusen genutzt wird. Von einer essentiellen Bedeutung dieser Funktionen ist jedoch nicht auszugehen, so dass auch keine Verbotstatbestände nach BNatSchG ausgelöst werden.</p> <p>Dennoch soll der Bewuchs des Woogseewäldchens möglichst erhalten werden. Die Fällung von Bäumen oder das Beseitigen von Sträuchern soll nur für die Herstellung von baulichen Anlagen, Geländeauffüllungen oder bei einer zukünftig möglichen Gefährdungslage (umstürzende Bäume) vorgenommen werden. Entfernter Gehölzbewuchs soll durch die Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen wieder ergänzt werden. Jagdhabitatsite und Leitstrukturen für Fledermäuse stehen damit auch künftig zur Verfügung.</p> <p>In Abstimmung mit der Behörde wird noch die Bedeutung des Woogseewäldchens für Fledermäuse untersucht. Dabei wird auf die Bedeutung als Nahrungshabitat und Leitstruktur eingegangen und die Verfahrensweise bei ggf. erforderlichen Rodungen dargestellt. Sofern sich Sommerquartiere von Fledermäusen in einzelnen Bäumen befinden, können diese durch geeignete Maßnahmen ersetzt werden. Ggf. erforderliche Rodungen im Bereich des Woogseewäldchens werden durch einen Fachplaner begleitet.</p> <p>Aufgrund der erforderlichen Eingriffe in das Woogseewäldchen</p>	

<p>mäuse darstellt und dass das Gehölz auch als wichtige Leitstruktur für Fledermäuse bei Transferflügen zwischen Quartieren und Jagdhabitaten dient. Da bei einer Entfernung des Gehölzbestandes mit hoher Wahrscheinlichkeit artenschutzrechtliche Belange tangiert sind und das "Woogseewäldchen" darüber hinaus zur Sicherung der Funktion des südlich angrenzenden flächenhaften Naturdenkmals "Woogsee" als Rückzugsgebiet für gefährdete Tierarten und als Trittsteinbiotop inmitten des anthropogen stark überformten Bereichs beiträgt, sollten möglichst große Teile des "Woogseewäldchens" erhalten und durch entsprechende planerische Festsetzungen dauerhaft gesichert werden. Eine Waldumwandlung zur Schaffung von privaten Grünflächen und zur Einhaltung des Waldabstands sehen wir daher kritisch.</p>	<p>ist eine Waldumwandlung zu beantragen und die betreffende Fläche im VbB als private Grünfläche festzusetzen. Für diese Grünfläche gelten folgende geänderte Festsetzungen zum vorrangigen Erhalt und zum Anpflanzen standortheimischer Gehölze:</p> <p>Festsetzung bisher: <i>Auf einer Fläche von mind. 4.660 m² sind standortheimische Gehölze zu pflanzen oder der vorhandene Gehölzbewuchs zu erhalten.</i></p> <p>Künftige Festsetzung: <i>Der vorhandene Gehölzbewuchs ist möglichst zu erhalten. Zum Gehölzbewuchs gehören alle vorhandenen Sträucher und Bäume, insbesondere jene am westlichen Gebietsrand. Die Fällung von Bäumen oder das Beseitigen von Sträuchern soll nur für die Herstellung von baulichen Anlagen, Geländeaufwühlungen, Abgrabungen oder bei einer zukünftig möglichen Gefährdungslage (umstürzende Bäume) vorgenommen werden. Der verbleibende Gehölzbewuchs ist durch die Pflanzung von standortheimischen Gehölzen so zu ergänzen, dass die Gehölzdecke insgesamt eine Fläche von mind. 4.660 m² bedecken.</i></p> <p>Insofern wird die Anregung berücksichtigt</p>
<p>Monitoring Wie im Umweltbericht dargestellt, ist der unteren Naturschutzbehörde zur Sicherstellung des Erfolgs der planinternen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Bericht über die Entwicklung des Planungsgebiets im Hinblick auf die Schutzgüter im Abstand von drei Jahren jeweils zum Jahresende unaufgefordert vorzulegen.</p> <p>II. Umweltamt: 1. Hochwassergefährdung Das betroffene Plangebiet wird nach den veröffentlichten Hochwasserfahrenkarten bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQ_{EXTREM}) überflutet und es kann in Teilbereichen der beplanten Fläche zu Überflutungstiefen von bis zu 2,50 m kommen. Die Angabe zur maximalen Überflutungstiefe im Bebauungsplan ist fehlerhaft (2 m) und muss geändert werden.</p>	<p>Die gewünschten Berichte über die Entwicklung des Planungsgebiets im Hinblick auf die Schutzgüter werden der Behörde vorgelegt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p> <p>Die Angabe zur Überflutungstiefe wird in den Hinweisen korrigiert. Die Anregung wird berücksichtigt</p>

	<p>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.</p> <p>2. Abwasserbeseitigung Eine abschließende Stellungnahme zur Abwasserbeseitigung kann erst nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes abgegeben werden. Es wird empfohlen, das Konzept im Vorfeld mit dem Umweltamt abzustimmen. Hierbei ist auch das wasserrechtliche Verfahren zu klären. Bei der weiteren Entwässerungsplanung sind die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten / Regenrückhaltung" zu beachten.</p> <p>Bodenschutz Im Umweltbericht ist zwar eine Bewertung des Schutzgutes Boden erstellt werden. Wir kommen jedoch zu einem anderen</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 ext-rem, 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. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p> <p>Die Grundzüge des Entwässerungssystems sind in der Begründung dargestellt. Im 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.</p> <p>Insofern wurde die Anregung berücksichtigt</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lochfeld 6. Änderung“ auf</p>
--	---	--

	<p>Ergebnis. Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch eine geplante Versiegelung von 32.600 m² jetziger Ackerfläche ist erheblich. Die Bewertung nach den Richtlinien des Landes Baden-Württemberg durchgeführt, ergibt einen Eingriff in das Schutzgut Boden in Höhe von 87.042 Wertstufen, entsprechend 348.168 Ökopunkten. In der Bauleitplanung ist der Eingriff zu berücksichtigen, geeignete Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln und ggf. ein Ökotokonto einzubeziehen.</p> <p>Altlasten Keine weiteren Anregungen</p> <p>Immissionsschutz Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>III. Landwirtschaftsamt Auf die Stellungnahme vom 26.08.2015 wird verwiesen.</p> <p>IV. Straßenbauamt/Kreisstraßen Keine Bedenken. Wir bitten im weiteren Planungsprozess weiterhin mit eingebunden zu werden.</p> <p>V. Forstamt Durch den Bebauungsplan werden forstliche Belange betroffen. Dies wird im Satzungsentwurf Kap. D, Ziff.9, S.14/15 bereits richtig dargestellt. Bei den im Lageplan als "Woogseewäldchen" dargestellten Flächen handelt es sich um Wald i.S. § 2 LWaldG. Die Waldstrukturen stehen im räumlichen Zusammenhang zum Woogsee (Stadtwald, Abt.93), dieser ist nur durch die Woogseestraße unterbrochen. Durch die Einbeziehung der Waldflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, Umnutzung in private Grünflächen und teilweise Nutzung als Naturschutzgleichsflächen ist ein Genehmigungsantrag auf Waldumwandlung nach § 9 LWaldG erforderlich. Dieser ist als eine Grundlage des Bebauungsplanverfahrens über die untere Forstbehörde bei der Körperschaftsforstdirektion beim Regierungspräsi-</p>	<p>Verkehrs- und GI-Flächen. Aus diesem Grund wurde beim Bestandszustand nicht von der derzeitigen Ackerfläche sondern von einem Industriegebiet (GI) mit 80 % iger Versiegelung ausgegangen. Insofern wird keine Notwendigkeit gesehen, die Bilanzierung zum Schutzgut Boden anzupassen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Stellungnahme vom 26.8. 2015 wurde vom Bereich Landwirtschaft geäußert, dass es aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt. Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p> <p>Aufgrund der erforderlichen Eingriffe in das Woogseewäldchen ist vom Vorhabenträger eine Waldumwandlung zu beantragen und die betreffende Fläche im VbB als private Grünfläche festzusetzen. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde gestellt. <i>Seitens des Regierungspräsidiums Freiburg wurde die Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt.</i> Die Anregung wird berücksichtigt</p>
--	--	---

	<p>um Freiburg zu stellen. Neben einer genaueren Flächenherleitung sollte der Antrag die Stellungnahme des Naturschutzes und Nennung genehmigter Ersatzaufforstungsflächen enthalten</p> <p>VI. Abfallwirtschaft: Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) macht im Interesse einer möglichst grundstücksnahen Leerung der Abfallsammelbehälter durch die eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammelfahrzeuge (ASF) mit einer Achslast von 12 t auf einige wichtige Punkte aufmerksam, die bei der Planung zu beachten sind. Die wichtigsten Vorgaben liegen dieser Stellungnahme als Kopien bei. Alle Straßen, die von ASF befahren werden sollen, müssen die dafür geforderten sicherheitstechnischen Bedingungen erfüllen. Die verkehrstechnische Erschließung dieser Straßen muss also die Befahrung mit diesen ASF gewährleisten. Die Mindestbreite von Straßen sowie Schleppkurven und Abbiegeradien müssen für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten und vorgeschriebenen seitlichen Sicherheitsabstände von jeweils 0,5 m nach beiden Seiten sind durchgehend einzuplanen. Ein- und Ausbiegeradien müssen ausreichend dimensioniert sein. Die Tragfestigkeit der von ASF zu nutzenden Straßen muss auf deren Achslast von 12 t bei einem Gesamtgewicht von bis 26 t ausgelegt sein. Stichstraßen sind nach der vorliegenden Planung offensichtlich nicht vorgesehen. Diese könnten mit ASF nur befahren werden, eine entsprechend richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Ein rückwärtiges Befahren neu angelegter Stichstraßen erfolgt nicht. Die Abfallsammelbehälter sind von den Tonnenutzern zur Leerung an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen bereitzustellen. Die Einrichtung ebener, befestigter und ausreichend bemessener öffentlicher Stellplätze für Abfallsammelbehälter wird empfohlen. Der AWB weist darauf hin, dass die ASF zur Leerung von Abfallbehältern nicht auf Privat- und auf Betriebsgelände fahren, wie es im Teil E des Bebauungsplans (Punkt 8.3 "Abfallentsorgung") erwartet wird. Die Stellfläche für die Abfallsammelbehälter an den Tagen der Leerungen kann am Rand der „Woogseestraße“ im Bereich der Ausfahrt oder am Rand der „Rauentaler</p>
<p>Die Abfälle werden insbesondere im Bereich der Anlieferung gesammelt. Am Rand der Woogseestraße oder am Rand der Rauentaler Straße können Flächen bereitgestellt werden, zu denen die Abfallbehälter am Leerungstag gebracht werden. Insofern ist eine grundstücksnaher Leerung gewährleistet. Die sonstigen technischen Erfordernisse werden im Zuge der Umsetzung beachtet. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.</p> <p>Insofern werden die Anregungen berücksichtigt</p>	

	<p>Straße“ im Bereich der Einfahrt für LKW eingerichtet werden. Das Lichtraumprofil ist dauerhaft freizuhalten. Damit ASF die Straßen hindernisfrei befahren werden können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil keine Gegenstände (wie z.B. starke Baumäste) hineinragen.</p>	
<p>RP K'he Abtlg. 4 Straßenwesen u. Verkehr 04.07.2016</p>	<p>Da im Geltungsbereich des vorgelegten Flächennutzungsplans sowie des gleichnamigen Bebauungsplans offensichtlich keine Bundes- und Landesstraßen, deren Straßenbaulastträger das Regierungspräsidium Karlsruhe vertritt, betroffen sind, sehen wir keinen Anlass zu einer Stellungnahme.</p> <p>Als Straßenbaulastträger der unmittelbar benachbarten Kreisstraßen ist das Landratsamt Rastatt zuständig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Landratsamt Rastatt wurde beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die aktuelle Planung geäußert. Das LRA bittet, in den weiteren Planungsprozess eingebunden zu werden. Die Anregung wurde berücksichtigt</p>
<p>RP K'he Abtlg. 2 Raumordnungsbehörde 20.07.2016</p>	<p>In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde beteiligen Sie uns am o. g. Verfahren. 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 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel 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. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Beschlüsse zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans werden wie vereinbart gefasst. Die Anregung wird berücksichtigt</p>
<p>RP K'he Abtlg. 5</p>	<p>Sofern der 500m-Abstand vom Einrichtungshaus zur Firma</p>	

<p>Umwelt 05.08.2016</p>	<p>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.</p>	<p>Der Abstand von 500m wird durch das Vorhaben eingehalten. Die Anregung wird berücksichtigt</p>
<p>Polizeipräsidium OG 05.08.2016</p>	<p>Wir nehmen von dem Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einrichtungshaus Ehrmann" in Rastatt Niederbühl Kenntnis und bitten um die Beteiligung am weiteren Verfahren. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 14. August 2015. Dieses Schreiben ist als Anlage angeschlossen. Soweit verkehrliche Belange tangiert werden ergehen von unserer Seite nachstehende Anregungen und Hinweise:</p> <p>Auf Parkplätzen und ihren Aus- und Einfahrten sollte ohne Verkehrszeichen und Pfeilmarkierungen eine begreifbare Verkehrsführung erfolgen. Die vorliegende Planung macht eine Vielzahl von Ge- und Verboten erforderlich.</p> <p>Den Bereich der Anlieferung vom Kundenparkplatz zu trennen halten wir grundsätzlich für sehr sinnvoll. Würde die Anlieferung jedoch als Wendebereich ausgebaut, könnte die Zu- und Abfahrt in beiden Richtungen erfolgen.</p> <p>Eine separate Kundenzufahrt über die Woogseestraße halten wir nicht für zwingend erforderlich. In diesem Bereich könnte ca. sieben zusätzliche Stellplätze bei einer gleichzeitigen Reduktion der versiegelten Fläche hergestellt werden.</p> <p>An der Ausfahrt Woogseestraße ist eine Parallelaufstellung zu erwarten oder sogar gewünscht. Dies führt zwangsläufig zu einer gegenseitigen „Sichtbehinderung“ was wiederum zu Lasten der Leistungsfähigkeit und Sicherheit in den Verkehrsabläufen gehen kann.</p> <p>Auf die zwingend notwendige Anpassung der Fahrstreifen und der Markierung auf der K3714 (Raentaler Straße) wird bereits hingewiesen. Wir bitten zu prüfen ob eine gemeinsame Erschließung mit dem angrenzenden Grundstück erfolgen kann. Die räumliche Trennung dieser beiden Grundstücksaus- und -zufahrten ist äußerst gering und wird nach unserer Bewertung zu Konflikten in den Verkehrsabläufen führen.</p>	<p>In der Umsetzung werden auf den internen Verkehrsflächen die erforderlichen Fahrbahnmarkierungen für die Führung des Verkehrs angebracht. Dies betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Aus verkehrlichen Gründen ist vorgesehen, dass die anliefernden LKW von Norden nur zufahren und nicht wieder ausfahren können.</p> <p>Die separate Ein- und Ausfahrt über die Woogseestraße wird vorgesehen, um ausreichend Aufstellfläche für die ausfahrenden Fahrzeuge am Knotenpunkt Woogseestraße / K3716 zu sichern. Die zusätzliche Zufahrt soll deshalb beibehalten werden.</p> <p>Da das Verkehrsaufkommen auch nach Anschluss der Woogseestraße an die K3716 als vergleichsweise gering eingeschätzt wird, ist nach Einschätzung der Stadt eine ausreichende Verkehrssicherheit bzw. Leistungsfähigkeit gewährleistet. Die notwendigen Sichtfelder wurden im zeichnerischen Teil berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der zum VBB gehörigen Verkehrsuntersuchung wurde die Ausfahrt an der Raentaler Straße geprüft. Darin wurde keine relevante Verschlechterung durch die nördliche Zufahrt, die überwiegend der Anlieferung dienen soll, festgestellt. Aufgrund der gegebenen Grundstücksverhältnisse mit der zur erhaltenden Trafostation wurde die Einrichtung einer ge-</p>

	<p>Sollten im Bereich der Warenausgabe tatsächlich nur neun Stellplätze zur Verfügung stehen, halten wir dieses Stellplatzangebot für zu gering.</p>	<p>meinsamen Zufahrt nicht weiterverfolgt.</p> <p>Nach der Erfahrung des Betreibers entspricht die Gestaltung der Warenausgabe den betrieblichen Bedürfnissen.</p>
<p>Handwerkskammer K'he 12.07.2016</p> <p>Handelsverband Südbaden e.V. 01.08.2016</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken</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 Möbeleinzelhandel 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 landes-</p>	<p>Insgesamt werden die Anregungen teilweise berücksichtigt</p>

	<p>planerisch 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>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 Erkenntnisse ergeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>IHK K'he 28.07.2016</p>	<p>Gegenstand der Planungen ist die Errichtung eines Einrichtungshauses in Rastatt in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A5 an der Kreuzung Rautentaler 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 öffentliche 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 Anschließungsvorhabens durchaus Auswirkungen, insbesondere auf die Rastatter Innenstadt, zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist es aus unserer Sicht wichtig, dass durch das Vorhaben die zahlrei-</p>	<p>Kenntnisnahme</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 (wohnortnahen, 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 Planstadt Planstadt“ im Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP), Programmaufnahme:

	<p>chen 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: Modepark 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. Dabei möchten wir darum bitten, unsere Anregungen im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>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"> - Modepark 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 Bundesländer-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) und mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Barocke Planstadt“ seit dem Jahr 2014 in das Bundesländer-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 entgegengewirkt 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> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien 01.07.2016</p> <p>Riedkanal-Zweckverband 22.07.2016</p> <p>Netze BW GmbH</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>Den uns vorgelegten Plan haben wir auf unsere Versorgungs-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

07.07.2016	<p>belange hin durchgesehen. Der im Bebauungsplan ausgewiesene Planbereich liegt nicht im Versorgungsbereich der NET-ZE BW GmbH.</p> <p>Über das Plangebiet führt eine der Versorgung dienende 20-kV-Freileitung, die wir im beigefügten Plan eingezeichnet haben. Wir bitten diese in den Originalplan zu übernehmen.</p> <p>Außerdem beantragen wir in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden, entsprechend der DIN EN 50423 Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen, jederzeit ein Mindestabstand von 3,00 m ab einer Dachneigung größer als 15°, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner als 15° von 5,00 m einzuhalten ist. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände 6,00 m betragen.</p> <p>Die Zugänglichkeit zu unserer 20-kV-Freileitungsanlage muss jederzeit gewährleistet sein. Um genaue Aussagen bzgl. eingehaltener Abstände nach DIN EN 50423 zu geplanten Anlagen innerhalb des Schutzstreifens zu geben, benötigen wir detaillierte Planunterlagen mit Höhenangaben bezogen auf NN.</p> <p>Diese Bestimmungen haben solange Gültigkeit, bis die Verkabelung der Freileitung gemäß dem Wunsch der Stadt durchgeführt und die Kabelstrecke in Betrieb ist.</p> <p>Soll auf Wunsch der Stadt Rastatt die Verkabelung der bestehenden 20-kV-Freileitung über das Plangebiet wirksam werden, muss der Standort des neuen Kabelendmastes sowie die Kabeltrasse festgelegt und im Grundbuch gesichert werden. Für durchzuführende Umbaumaßnahmen an unserem 20-kV-Freileitungsnetz benötigen wir eine Vorlaufzeit von ca. 12 Wochen.</p> <p>Hinweis: Seitens der Netzplanung gibt es ein Verkabelungsprojekt das eine 20-KV-kabelverlegung zwischen Ötigheim Tiefziehbrunnen und Ötigheim Friedrich vorsieht. Sobald die</p>	<p>Die bestehende 20kV Freileitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Die Anregung wird berücksichtigt</p> <p>Die Anregungen wurden in den Bebauungsplan im Rahmen der Geh- Fahr und Leitungsrechte übernommen. Weiterhin wurde festgesetzt, dass die Festsetzungen zu den Nutzungsbeschränkungen im Bereich des Schutzstreifens bis zur Erdverkabelung der bestehenden Freileitung Gültigkeit haben. Die Anregung wird berücksichtigt</p> <p>Durch die festgelegten Leitungsrechte wird die Zugänglichkeit Zur 20kV-Freileitung gesichert. Insofern wird die Anregung berücksichtigt</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Perspektivisch wird im Planungsgebiet und im benachbarten Baugebiet „Stockfeld“ eine Erdverkabelung angestrebt. Die dafür erforderlichen Maßnahmen wie die Sicherung im Grundbuch erfolgen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.</p>
------------	--	--

	<p>se Kabelstrecke in Betrieb ist kann die betroffenen 20-KV-Freileitung Niederbühl UW-Ötigheim Friedrich abgebaut werden. Geplant ist diese Maßnahme für das Winterhalbjahr 2016/2017.</p> <p>Weitere Maßnahmen unsererseits werden wir nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisieren und sind zurzeit nicht geplant.</p>	<p style="text-align: center;">Kenntnisnahme</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 26.07.2016</p>	<p>Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Diese sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken. Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen.</p> <p>Wir bitten, die Planung so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändertert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Wir bitten Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:</p> <p>"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	<p>Im Bebauungsplan wurde im fraglichen Bereich ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, durch das auch für die Telekom der Zugriff auf die bestehenden Leitungen gesichert wird.</p> <p>Im Übrigen sind die Anregungen im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten. Der Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt</p>
<p>Transnet BW 26.07.2016</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	<p style="text-align: center;">Kenntnisnahme</p>

<p>Unitymedia BW GmbH 30.07.2016</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Abwasserverband Murg 30.06.2016</p>	<p>Es wird darum gebeten im Teil D - Hinweise den Text unter Punkt 5 Seite 12 und 13 wie folgt zu ergänzen: "Regenwasser, auch von verschmutzten Flächen darf <u>nicht</u> in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden"</p> <p>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.</p>	<p>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 Anregungen berücksichtigt</p>
<p>Gde. Ötigheim 01.07.2016</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Gde. Bischweiler 04.07.2016</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Gde. Bletigheim 01.07.2016</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Gde. Muggensturm 04.07.2016</p>	<p>Wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 30.07.2015, das hier als erneute Stellungnahme gilt.</p> <p>Stellungnahme vom 30.07.2015: Dem Grunde nach können wir Ihnen mitteilen, dass wir mit Ausnahme der Verkehrserschließung vor der Ansiedlung des beschriebenen Einrichtungshauses Ehrmann keine Bedenken oder Anregungen erheben, da hier faktisch die Belange der Gemeinde Muggensturm nicht berührt sind.</p> <p>Anders verhält es sich hinsichtlich der Verkehrserschließung dieses Bereichs.</p>	<p>Die Anregungen beziehen sich auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kreisverkehrsplatzes Untere Wiesen/Im Wöhr/Im Baisert.</p> <p>Der Umgang mit diesem Knotenpunkt ist innerhalb des Projekts „Ausbau Anschlussstelle Rastatt-Nord“ zu lösen. Änderungen am vorliegenden Bebauungsplan sind deshalb nicht erforderlich. Nach aktuellem Stand wird vom Projektträger, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, ein Umbau zu einem signalgeregel-</p>

	<p>Bekanntermaßen laufen derzeit beim Regierungspräsidium Karlsruhe, in Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt, sowie der Stadt Rastatt und der Gemeinde Muggensturm, verschiedene Planungsgespräche zum anvisierten Umbau des Autobahnanschlusses Rastatt Nord in Form eines Doppelkleeblattes.</p> <p>Auf die diesbezüglichen, der Stadt Rastatt, vorliegenden Unterlagen und Gesprächsergebnisse wird verwiesen.</p> <p>Einhergehend mit dieser Planung ist es auch wichtig und notwendig, dass die Verkehrserschließung im Gesamtbereich um den Autobahnanschluss Rastatt Nord, der letztendlich über die K 3716 die wesentliche Einfahrts - bzw. Zufahrtstrasse zum anvisierten Möbelhaus sein wird, beleuchtet wird.</p> <p>Im dortigen Bereich der K 3716 , in Höhe Bauhauskreisel liegt die Exklave der Gemeinde Muggensturm, in der sich im wesentlichen Großteile des Aldi-Lagers, der Firma Octomedia, u.a., befinden.</p> <p>Schon jetzt ist die Verkehrserschließung über den "Bauhauskreisel" im Bereich der K 3716 mehr als überlastet. Dies hat zur Folge, dass nicht nur Rückstau in allen Fahrrichtungen regelmäßig entsteht, sondern darüber hinaus, dass dieser Rückstau auch bis zur B 462 in Richtung Einmündung zur Autobahn A 5 entsteht. Da das angrenzende Industriegebiet "Lochfeld" der Gemeinde Muggensturm (Exklave-postalisch Rastatt) hiervon sehr wesentlich tangiert ist, erwarten wir, dass in Ergänzung zur vorgesehenen Planung des Umbaus des Autobahnanschlusses Rastatt Nord, eine explizite konkrete Verkehrsplanung zur Lösung der Gesamtverkehrsthematik mit auf den Weg gebracht wird. Denkbar wäre es hier, auch adäquat zu prüfen und ggf. zu ändern, im Bereich der K 3716, anstelle der Kreisellösung, entweder eine Verkehrserschließung über Signalanlage, oder einen etwas leistungsfähigeren Kreisellösung zu erhalten. Nur so sind als kleiner Baustein zum Gesamtprojekt Autobahnanschluss Rastatt Nord-Umbau bei einer zusätzlichen Ansiedlung von Gewerbe - bzw. Industriebetrieben die verkehrlichen Anforderungen dauerhaft einigermaßen zu meistern.</p>
<p>ten Knoten empfohlen.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit der an das Planungsgebiet angrenzenden Knotenpunkte wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung geprüft. Die für den Umbau notwendigen Flächen wurden planungsrechtlich gesichert.</p>	<p style="text-align: right;">Kenntnisnahme</p>

Stadt Baden-Baden 18.07.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Stadt Kuppenheim 29.07.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Gde. Eichesheim-Iltingen 04.08.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Stadt Ettlingen 03.08.2016	<p>Die Stadt Ettlingen äußert erneut erhebliche Bedenken gegenüber der geplanten Errichtung eines "Einrichtungshauses Ehrmann" in Rastatt-Niederbühl und verweist auf die Stellungnahme vom 05.08.2015. In der Stellungnahme heißt es:</p> <p><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 ablehnender Stellungnahme am 23.03.2015 abgegeben:</i></p> <p><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 trägt die durchschnittliche Umsatzumverteilung 9% sowie im Randsortiment Teppich 7%. Die Größe des geplanten Vorhabens mit 18.000 m² Verkaufsfläche 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</i></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 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.</p> <p>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 Angebotslücke zu schließen.</p> <p>Die Vorgehensweise wurde durch das inzwischen abgeschlossene raumordnerische Verfahren bestätigt.</p>

	<p>re 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.</p> <p>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 Vorbereitungen durch die beiden Mömax-Standorte Karlsruhe und Baden-Baden, XXXL Lutz Karlsruhe, etc.. Die Stadt Ettlingen kann deshalb einem Ausbau der "informellen " Oberzentrumfunktion durch den Zusammenschluss der Städte Baden-Baden, Bühl, Gaggenau und Rastatt und folglich auch dem geplanten Einrichtungshaus mit 18.000 m² Verkaufsfläche nicht zustimmen.</p> <p>Im Übrigen schließt sich die Stadt Ettlingen der Stellungnahme des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe vom 09.03.2015 an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen...</p> <p>Der Nachbarchaftsverband Karlsruhe hat hierzu am 09.03.2015 folgendes vorgebracht:</p> <p>„...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. Als Planungsstelle des Nachbarchaftsverbands sind wir für die „Vorbereitende Bauleitplanung“ zuständig und vertreten auf dieser Planungsebene auch die Interessen unserer Mitgliedsgemeinden gegenüber Planungen innerhalb und außerhalb des Verbandsgebietes.</p> <p>Laut der Auswirkungsanalyse liegen die NVK-Mitgliedsgemeinden Ettlingen und Rheinsteten im Einzugsge-</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>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><i>biet des geplanten Einrichtungshauses. In der dargestellten Karte und wird Karlsruhe als Oberzentrum der Region nicht mit einbezogen. Bei den Auswirkungen auf die Wettbewerbssituation wird im Gutachten aber beschreiben, dass ein „erheblicher Teil der künftigen Wettbewerbwirkungen 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>vgl. S. 53 des Gutachtens (Umsatzerwartung und mögliche Auswirkungen) in Verbindung mit S. 22 (Einzugsgebietsabgrenzung): Aus dem gesamten Einzugsgebiet (also Zonen I – IV) wird ein Umsatzanteil in der Größenordnung von ca. 83 – 84 %, also ca. 19,4 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><i>Der Nachbarschaftsverband ist der Ansicht, dass Vorhaben wie das geplanten Einrichtungskaufhaus, mit einer relativ großen Verkaufsfläche von 18.000 m² eigentlich in ein Oberzentrum gehören und nicht in ein Mittelzentrum, obwohl wir wissen, dass es schwierig ist, in Karlsruhe eine geeignete Fläche für 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. Mit freundlichen Grüßen....“</i></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 Möbelsortiments 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. 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 Angebotslücke zu schließen. Die Vorgehensweise wurde durch</p>

	<p>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. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Anregungen berücksichtigt.</p> <p>Kennntnisnahme</p>	<p>Wir bitten diese Argumentation 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- Wir verweisen auf unsere Stellungnahme per E-Mail vom 31.08.2015: Die Flächengrößen in den textlichen Festsetzungen entsprechen dem Vertrag, jedoch weicht die Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans von der Darstellung im Plan um raumordnerischen Vertrag ab.</p>	<p>Im raumordnerischen Vertrag wurde eine schematisierte, rechteckige Fläche verwendet. Im Bebauungsplan wurde der konkreten Form der Flurstücke bzw. der Woogseestraße Rechnung getragen. Die zulässige Verkaufsfläche für das Einrichtungshaus bleibt davon unberührt.</p>
Stadt Gaggenau 27.07.2016		Keine Anregungen und Bedenken	Kennntnisnahme
Stadt Bühl 12.08.2016		Keine Anregungen und Bedenken	Kennntnisnahme
Gde. Hügelshaus 04.08.2016		Keine Anregungen und Bedenken	Kennntnisnahme

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
- Star-Energiewerke
- Terranets bW GmbH
- VERA, Verkehrsgesellschaft Rastatt GmbH
- KWV
- Baden-Baden-Linie
- Regionalbusverkehr Südwest GmbH
- Gemeinde Steinmauern
- Gemeinde Iffezheim
- Gemeinde Malsch
- Stadt Gernsbach
- Stadt Karlsruhe

Karlsruhe, den 21.09.2016

GERHARDT.stadtplaner.architekten