

# STADT RASTATT BEBAUUNGSPLAN „FRANZ-AREAL“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

---

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

---

nach § 10a Abs. 1 BauGB

---

**STAND: 04.08.2022**

---



**Project** GmbH

PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

## 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Seit 1842 produziert die Brauerei Franz in Rastatt Bier. Nach einer ereignisreichen Firmengeschichte stand die Brauerei im Jahr 2014 vor dem Aus.

Anfang 2015 wurde die Brauerei Franz an die Pforzheimer Scheidtweiler-Gruppe verkauft, die das Marketing und die Produktionsstrukturen als Franz GmbH modernisierte. So wird am Standort in Rastatt nach wie vor Bier gebraut und direkt in Fässer abgefüllt. Durch die Verlagerung der Flaschenabfüllung an einen anderen Standort, werden auf dem historischen Brauereigelände Flächen für andere Nutzungen frei. Zusätzlich planen die Brauerei-Besitzer den Bau eines Hotels zur Ergänzung der Brauerei.

Bereits im Frühjahr 2017 wurde zur Umnutzung des Brauereigeländes ein Rahmenplan erstellt und vom Gemeinderat gebilligt, der neben der Brauerei den Neubau eines Hotels sowie Wohngebäude vorsieht.

Dabei ist vorgesehen, dass die Franz GmbH die Brauerei, das Hotel und ergänzende Gebäude ertüchtigt bzw. errichtet und im Eigentum behält. Die Flächen für die Wohnnutzung gehen an die Franz Wohnbau GmbH, die die Errichtung und Vermarktung der Wohngebäude vorantreibt.

Zur Umsetzung der Planungen auf dem Areal der Brauerei Franz ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Mit der Umstrukturierung der Fläche der Brauerei Franz bietet sich die Möglichkeit in naher Lage zur Innenstadt eine gewerblich genutzte Fläche architektonisch aufzuwerten und auch durch die Neubebauung an der Rauentaler Straße eine städtebauliche Kante zu schaffen.

Die Aufwertung der Fläche in direkter Nähe zu öffentlichkeitsrelevanten Arealen wie dem Murgpark und der Pagodenburg schließt einen Kreis, der mit der Entwicklung der Schlossgalerie begonnen hat.

Zur Steuerung der Entwicklung im Gebiet und als Grundlage für die Umsetzung ist die Schaffung von Baurecht notwendig. Daher soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## 2. VERFAHRENSABLAUF UND ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelfahren nach BauGB aufgestellt. Da die frühzeitige Beteiligung nicht vor dem 12.05.2017 stattfand, wird von den Überleitungsvorschriften gem. § 245c BauGB kein Gebrauch gemacht und das Verfahren nach den aktuellen Rechtsvorschriften durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 17.07.2017 durch den Gemeinderat der Stadt Rastatt gefasst (Drucksache Nr.: 2017-242).

Am 25.03.2019 wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Geltungsbereich angepasst und die städtebauliche Planung sowie der Bebauungsplanvorentwurf gebilligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 08.05.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Die Rückfragen der Bürger wurden in einem Protokoll festgehalten. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019 um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden miteinander und gegeneinander abgewogen. Als Ergebnis dieser Abwägung wurde das Aufstellungsverfahren erneut geprüft.

Auslegungsbeschluss des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen durch den Gemeinderat am 26.07.2021.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 31.07.2021

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 09.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021.

Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am 25.07.2022.

Bekanntmachung des Satzungsbeschluss am **27.08.2022**

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe,

aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Dies ist Inhalt der nachfolgenden Ausführungen.

### 3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Franz Areal“ eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt.

Folgende Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Franz-Areal“ zu beachten:

- Schutzgut Boden und Fläche
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, hierunter
  - Lärm (Schallimmissionen)
  - Erholung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Belange des Umweltschutzes wurden untersucht, voraussichtliche (erheblichen) Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Umweltprüfung waren alle im BauGB aufgeführten Umweltbelange und somit alle in der Planfolge zu erwartenden positiven sowie negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur und Sonstige Sachgüter unter Berücksichtigung deren Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit bzw. Bedeutung. Ferner wurden alternative Planungsvarianten geprüft und die weiteren Umweltbelange gemäß Anlage 1 Nr. 2b BauGB untersucht. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen und stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

#### Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine. Nicht näher quantifiziert werden können klimatische und lufthygienische Auswirkungen des Vorhabens.

#### Wesentliche Inhalte des Umweltbericht

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan beinhaltet die Ermittlung erheblicher Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Er gibt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor. Der Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und der Detaillierungsgrad wurden im Rahmen des Scopings abgestimmt. Das Scoping erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019.

Das Bebauungsplangebiet lässt sich baurechtlich dem bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen. Demzufolge wird als Eingriff nur gewertet, was über die bereits erfolgten und zulässigen Eingriffe sowie die nach § 34 BauGB zulässigen Eingriffe hinaus geht. Aus diesem Grund wurde bei diesem Vorhaben von einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen. Gleichwohl sind die Schutzgüter für eine angemessene Eingriffsbewertung vollumfänglich zu erheben und zu erläutern.

In der überwiegenden Anzahl an Schutzgütern entstehen keine sich signifikant auswirkenden negativen Veränderungen bzw. können diese durch entsprechende Maßnahmen planintern vermieden oder gemindert werden, so dass kein erheblicher Eingriff entsteht.

### Schutzgut Boden und Fläche

Aufgrund seiner gewerblichen Vornutzung ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden, da Versiegelung mit dem Verlust aller Bodenfunktionen einhergeht.

Durch die Planung sind also im Wesentlichen Böden betroffen, die nur eine geringe bis gar keine Wertigkeit und Empfindlichkeit aufweisen. Eine geotechnische Untersuchung liegt vor.

Die Fläche ist als „AS Franz-Brauerei“ (Obj.-Nr. AS-03263) erfasst. Es ergeben sich Hinweise zu eingeschränkter Altlasten-Relevanz auf der Fläche. Grundsätzlich können Untergrundverunreinigungen aufgrund der langjährigen Nutzung auf der Fläche nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner früheren Nutzung und zentralen Lage ein Potential für Wohn- und Arbeitsnutzungen. Dem Flächensparen im Sinne von Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird Rechnung getragen. Vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden. Weiter werden bei Realisierung der Neubebauung die Nutzungen horizontal geschichtet (TG – Wohnen - Dachbegrünung / PV-Anlagen), um eine optimale Ausnutzung des Areals zu gewährleisten.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Bodenmanagement
- Festsetzung einer GRZ von max. 0,6 im SO
- Festsetzung einer max. Grundfläche im WB
- Überdeckung und Begrünung von unterbauten Flächen
- Dachbegrünung

### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Wasserschutz- oder Quellschutzgebiete. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Im Süden grenzt die Murg an das Plangebiet.

Südlich des Plangebiets, in direkter Nähe zum Geltungsbereich sind laut Hochwassergefahrenkarte Bereiche eines extremen Hochwasserereignisses (HQ<sub>extrem</sub>) ausgewiesen. Der Bereich ist im Bebauungsplan (Planzeichnung) nachrichtlich dargestellt. In den Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg ist im Anschluss an das Plangebiet im Süden eine Überschwemmungsfläche bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis und eine Überschwemmungsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis errechnet und dargestellt worden.

Die südlich des Gebiets verlaufende Murg unterliegt dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG). Gemäß § 29 WG i.V.m. § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen innerorts von 5,00 m einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen wird ab der Oberkante der Böschung gemessen. Die Linie des Gewässerrandstreifens liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereichs.

Die bereits großflächig versiegelten Bereiche des Plangebiets besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Festsetzung einer GRZ von max. 0,6 im SO
- Festsetzung einer max. Grundfläche im WB
- Überdeckung und Begrünung von unterbauten Flächen
- Dachbegrünung
- Getrennte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Murg
- Verzicht auf Dachdeckungen aus unbeschichtetem Metall

### Schutzgut Klima / Luft

Es liegt eine Klimaanalyse der Stadt Rastatt vor. Der geschlossene Gewerbebereich wird in den Außenbereichen durch Wiesen und Bäume eingefasst. Diese Begrünung trägt zur lokalen Kaltluftproduktion bei. Durch das Wasser und die das Ufer umgebenden Begrünungen ist dieser Effekt besonders stark im Bereich zur Murg hin

ausgeprägt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads erwärmt sich das Plangebiet durch die hohe Sonneneinstrahlung. Diese Wärme wird nur schlecht an die Umgebung abgegeben, was in den Nachtstunden eine hohe lokale Temperatur zur Folge hat. Die Hitze staut sich in einzelnen Bereichen des Geländes.

Die Kaltluftproduktionsrate wird sich durch die geplante Nachverdichtung nicht wesentlich ändern, die potenzielle Frischluftproduktionsstätte wird jedoch verringert. Eine Kompensierung dieses Effektes wird durch die Dach- und Fassadenbegrünung sowie durch die weiteren Grünflächen herbeigeführt. Es wird davon auszugehen sein, dass sich die Frischluftproduktionsrate nicht wesentlich verändern wird. Durch die kaum zu erwartende Veränderung der Kaltluftproduktionsrate auf dem Gelände wird auch keine Veränderung des Kaltluftvolumenstroms zu erwarten sein.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Festsetzung einer GRZ von max. 0,6 im SO
- Festsetzung einer max. Grundfläche im WB
- Überdeckung und Begrünung von unterbauten Flächen
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Pflanzgebote
- Pflanzbindungen
- Empfehlung für Materialien mit einer geringen Wärmespeicherkapazität im Außenbereich

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist durch Gebäude und Erschließung bereits einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad auf. Es überwiegen flächenmäßig geringwertige Biotoptypen. Die Grünstrukturen im Gebiet beschränken sich im Wesentlichen auf die Gartenfläche im Norden des historischen Verwaltungsgebäudes und die Gehölzbestände an der Rauentaler Straße, entlang des Murgdamms und zum Murgpark hin. Im Norden des Geltungsbereichs befand sich ein verwilderter Garten mit aufgelassener Obstwiese mit vier Apfelbäumen, die zwischenzeitlich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gerodet wurden.

Durch die Realisierung des Projektes sind keine höherwertigen Biotope betroffen. Die biologische Vielfalt ist auf einem Großteil der Flächen (versiegelte und bebaute Flächen und dem damit verbundenen Nutzungsdruck) entsprechend gering.

Das Gelände der Brauerei Franz liegt am westlichen Rand des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des flächenhaften Naturdenkmals 82160430002 „Kastanienalleen (Murgdamm)“. Der dauerhafte Erhalt der Baumreihe in diesem Bereich wird über die Pflanzbindung (Pfb) gesichert.

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7015-341 „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“. Mehrere Gewässerabschnitte, u.a. die Murg mit den angrenzenden Uferbereichen gehören auch dazu. Das FFH-Gebiet umfasst insgesamt ca. 5.530 ha. Aufgrund der geplanten Einleitung von Niederschlagswasser vom Gelände der Brauerei Franz in die Murg wurde auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vom Büro IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH durchgeführt. Demnach sind mit der Einleitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in die Murg sowie der Herstellung der dazu erforderlichen Leitungen keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von besonders zu schützenden Lebensraumtypen oder Arten im FFH-Gebiet 7015-341 „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“ im Sinne der Natura 2000-Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG bzw. § 38 NatSchG BW verbunden. (Quelle: IUS Heidelberg, 2019)

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Bereiche für die Vernetzung von Biotopsystemen als Wander- und Ausbreitungskorridore für Tier- und Pflanzenarten. Und es sind keine Kompensationsflächen ausgewiesen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Pflanzgebote
- Pflanzbindungen
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Bereich von Rastatt und wird durch die umgebende Siedlungsstruktur (Wohnen und Gewerbe) sowie die ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt. Es ist nicht öffentlich zugänglich. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab, die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet resultieren aus vorangegangenen Aufschüttungen.

Die Veränderungen durch die Planung werden als nicht erheblich eingestuft, Verwilderte Bereiche werden einer neuen Wohnnutzung mit Aufenthaltsqualität für die privaten Nutzer ersetzt. Die Bebauung fügt sich ins Stadtbild ein.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Pflanzgebote
- Pflanzbindungen
- Festlegung von Gebäudehöhen

### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, hierunter

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung von Interesse. Das Areal erfährt durch die Revitalisierung eine Aufwertung.

#### Lärm (Schallimmissionen)

Durch die Lage und die bereits vorhandenen Nutzungen bestehen für das Planungsgebiet diverse Vorbelastungen, insbesondere durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Bereits 2017 wurde das Städtebauliche Konzept in Varianten von GN Bauphysik aus Stuttgart im Hinblick auf Verkehrslärm gutachterlich untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung wurde in der weiteren Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt. In einem weiteren Gutachten wurde neben dem Verkehrslärm auch der Gewerbelärm untersucht. Dabei wurde auch die Wirkung zwischen den verschiedenen Nutzungen innerhalb des Gebietes betrachtet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass es innerhalb der Wohnbebauung zu keinen Überschreitungen durch Gewerbelärm kommt.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans an den durch Verkehrslärm betroffenen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### Erholung

Als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld hat das Planungsgebiet keine direkte Bedeutung. Für die späteren Bewohner sind entsprechend Grünflächen vorgesehen. Der Geltungsbereich wird im Südosten begrenzt durch den Murgtal-Wanderweg, einen Fuß- und Radweg entlang der Murg. In Bezug auf Erholungs- und Freizeitnutzung kommt es zu einer Verbesserung der Bestandssituation.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Pflanzgebote
- Pflanzbindungen
- Schallschutzmaßnahmen

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals MA3 (Teile einer barocken Festung) gem. § 2 DSchG. Des Weiteren befindet sich auch ein Teil der neuzeitlichen Bundesfestung Rastatt (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, MA 4) im Planungsgebiet. Der übrige Bereich tangiert den historischen Ortskern von Rastatt und liegt in einem Prüffallgebiet auf KD, gem. § 2 DSchG (MA1).

Im Plangebiet sind verschiedene Kulturdenkmale vorhanden. Dazu gehört die Brauerei mit neuem Braugebäude, altem Braugebäude und Verwaltungsgebäude sowie die ehemalige Festungsanlage mit Lokschuppen.

Neben den Kulturdenkmalen werden auch Bodendenkmale im Gebiet vermutet. Südwestlich des neuen Brauhauses erstreckt sich das Gebiet, auf dem die barocke Festung Rastatt errichtet wurde. Diese wurde 1707 geschleift. Überreste und damit verbundene Geländemodellierungen sind zum Teil noch erkennbar. Daher gilt der gesamte Bereich der Bundesfestung als archäologisches Denkmal nach § 2 DSchG. Alle Planungen, Eingriffe bzw. Abbrüche bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Denkmalgeschützte Gebäude/Kulturdenkmale werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege soweit wie möglich gesichert.

#### Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

Es wurde ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von IUS (Institut für Umweltstudien), Weibel & Ness GmbH, Heidelberg erstellt. Hierbei wurden die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse untersucht. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben besteht für einige Europäische Vogelarten und spaltenbewohnende Fledermäuse (v.a. Zwergfledermaus). Der Verlust von Brutplätzen von Vögeln ist durch Nisthilfen auszugleichen. Die Wochenstube unter der Blechabdeckung einer Zinne des Brauereigebäudes ist zu erhalten.

Es kommt zu keiner erheblichen Störung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten. Rodungsarbeiten erfolgen außerhalb der Brutperiode in den Monaten Oktober bis Februar; Abrissarbeiten finden im Winter statt.

Das Eintreten der Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird gemäß den Vorgaben von § 44 (5) BNatSchG durch Maßnahmen vermieden, mit denen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Beschränkung von Fäll- und Abrisszeiten
- Erhaltung der Wochenstuben
- Ökologische Baubegleitung

#### CEF-Maßnahmen:

- Ausbringen von Nisthilfen für Vögel (Grauschnäpper, Haussperling, ungefährdete Höhlen- und Nischenbrüter)
- Ausbringen von Fledermausbrettern / Fledermauskästen

#### Grünplanerische Aspekte

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein durchgrüntes Quartier zu schaffen. So wird zum einen eine öffentliche Grünfläche am Murgdamm als Teil des Murgparks festgesetzt als auch Pflanzgebote und Pflanzbindungen.

Grünstrukturen sind nicht nur wichtige Faktoren für die Qualität des Wohnumfelds, sie gewinnen auch immer mehr an Bedeutung im allgemeinen Stadtklima. Neben den Baumpflanzungen wirken besonders größere Strukturen wie Gärten und begrünte Dachlandschaften.

#### Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden im Anschluss an das Verfahren die erheblichen Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage sein zu können, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

- Pflanzgebote: 1 Jahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten
- Pflanzbindungen: 1x nach Abschluss der Arbeiten am Weg bzw. der Entwässerung, danach im ortsüblichen Turnus
- Artenschutzmaßnahmen: 1x nach Umsetzung, danach regelmäßige Kontrolle / Wartung, in Abstimmung mit der UNB ist ein einmaliger Nachweis (Erfolgskontrolle) erforderlich.

#### 4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Abwägungsergebnisse) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind dokumentiert und den Verwaltungsvorlagen zu den jeweiligen Beschlüssen zu entnehmen.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und somit das Ergebnis der Abwägungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

##### Umweltrelevante Stellungnahmen

###### RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege:

- Hinweise zu Kulturdenkmälern im Plangebiet

Die Fläche des Kulturdenkmals MA4 wurde unter den Hinweisen Pkt. 5.3 nachrichtlich übernommen. Hinweis auf Bodendenkmale wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Hinweise auf das DSchG werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

###### Landratsamt Rastatt - Naturschutz

- Die Einhaltung der vorgegebenen Zeiträume für Rodung und Abriss (V3) ist zu überwachen.  
Zur Überwachung der Artenschutzmaßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchgeführt. Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen sowie der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.
- Standorte in Richtung der Grünflächen entlang der Murg sollen für die Anbringung der Fledermausbretter bevorzugt werden.  
Der Textteil in den Hinweisen sowie der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.
- Die Fledermausbretter müssen zur Aktivitätsphase, nach der Baufeldräumung, voll funktionsfähig sein. Die Standorte sind durch einen Artenexperten vor Ort festzulegen, kartografisch zu dokumentieren und vertraglich zu sichern.  
Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen sowie der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.
- Die Nistkästen müssen vor dem Eingriff, zur Brutperiode nach der Baufeldräumung voll funktionsfähig sein. Die Standorte sind durch einen Artenexperten vor Ort festzulegen, kartografisch zu dokumentieren und vertraglich zu sichern.  
Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen sowie der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.
- Für die Artenschutzmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle durchzuführen. Die Ergebnisse der Kontrollen sind der Unteren Naturschutzbehörde spätestens zum 31.12. des betreffenden Jahres mit aussagekräftigen Bildern in einem Kurzbericht vorzulegen. Bei ausbleibendem Erfolg sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.  
Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen sowie der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.
- Auf der Pflanzliste sollten heimische Baumarten besonders gekennzeichnet werden, da diese wegen ihrer besonderen Eignung zur Nutzung durch heimische Insekten und Vögel vorrangig verwendet werden sollten.  
Bei den Pflanzlisten im Textteil sowie im Umweltbericht wurden die heimischen Bäume mit einem „h“ gekennzeichnet.



- Der Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) unter Hinzuziehen von Artenexperten (Vögel und Fledermäuse) ist für die Wahl der Standorte und Anbringung der Ersatzquartiere, die Dokumentation und Erfolgskontrolle zwingend erforderlich.

Zur Überwachung der Artenschutzmaßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchgeführt. Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen sowie der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.

- Der Rodungszeitraum ist im Umweltbericht auf „Oktober bis Februar“ zu ändern.

Der Zeitraum wurde im Umweltbericht entsprechend angepasst.

- Den Plänen und Festsetzungen zum Bau der Ableitungen und der Entwässerung des Gebiets in die Murg kann nur vorbehaltlich der Prüfung des wasserrechtlichen Antrags und dessen Genehmigung zugestimmt werden. Die Genehmigung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen. Sollte die Genehmigung der geplanten Entwässerung nicht erteilt werden, ist der Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Es wurde eine Gesamtentwässerungskonzeption bei der Stadt eingereicht und im weiteren Verfahren geprüft. Die wasserrechtliche Genehmigung wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erteilt.

#### Bürgerschaft

- Die Baumgruppe an der Ostspitze soll geschützt werden.

Die Baumgruppe an der Südostspitze kann aufgrund der geplanten Tiefgarage nicht erhalten werden. Im Plangebiet zahlreiche Neupflanzungen vorgenommen. Zudem bleibt die am östlichen Rand des Plangebiets verlaufende Kastanienallee erhalten.

## **5. ABWÄGUNG ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Mit der Umstrukturierung der Fläche der Brauerei Franz bietet sich die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt eine gewerblich genutzte Fläche architektonisch aufzuwerten und auch durch die Neubebauung an der Raumentaler Straße eine städtebauliche Kante zu schaffen.

Standortalternativen wurden keine weiteren geprüft, da es sich bei dem Plangebiet um eine teilweise brachliegende innerstädtische Teilflächen mit historischem Gebäudebestand handelt. In der Gesamtbetrachtung dominiert die sinnvolle Nachnutzung eines innerörtlichen Quartiers, mit dem Hauptaugenmerk auf:

#### Denkmalgeschützter Bestandserhalt und neue bauliche Akzente:

Bestehende bauliche Strukturen und das gebietsprägende historische Ensemble der Franz Brauerei werden in die städtebauliche Konzeption eingebunden und durch Neubauten aus Gewerbe und Wohnen ergänzt. Hierdurch wird ein respektvoller Umgang mit den historischen Standorten erreicht.

#### Kompakte Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen:

Das unmittelbare Nebeneinander von gewerblichen Einheiten und Wohnnutzungen ermöglicht die Kombination von Wohnen und Arbeiten an einem Ort und trägt somit dem Prinzip der kurzen Wege Rechnung. Durch die Nutzungsmischung können Wege reduziert und Synergieeffekte geschaffen werden.

#### Qualifizierung einer gesamtstädtischen kleinräumigen Freiraumstruktur

Das gesamte Plangebiet ist auf Grund seiner unmittelbar angrenzenden Lage zu den öffentlichkeitsrelevanten Arealen Murgpark und der Pagodenburg aus stadtökologischer und klimatischer Sicht von besonderer Bedeutung. Dem Quartier kommt vor diesem Hintergrund eine verbindende Rolle zu, in dem das Plangebiet als Gelenk zwischen angrenzenden, bestehenden Freiräumen und neuem Quartier fungiert.

Bereits im Frühjahr 2017 wurde zur Umnutzung des Brauereigeländes ein Rahmenplan erstellt und vom Gemeinderat gebilligt, der neben der Brauerei den Neubau eines Hotels sowie Wohngebäude vorsieht.

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege so weit wie möglich gesichert. Dem Aspekt Innen- vor Außenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Nachverdichtung einer bereits genutzten Fläche entspricht dem Gedanken des Flächensparens. Die aufgeführten Punkte waren wichtige Aspekte und Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens:

Zusammengestellt:  
04.08.2022

Project GmbH  
Planungsgesellschaft  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen

*gez. Pollich*

-----  
NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

Koordination

Stadt Rastatt

*gez. Pütsch,*

-----  
HANS JÜRGEN PÜTSCH, OBERBÜRGERMEISTER