

# STADT RASTATT

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufszentrum Kapellenbuckel“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 30.11.2010

**GERHARDT.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

[mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de](mailto:mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Einleitungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Beschluss zur Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB	gem. § 13a BauGB	am
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

## Satzung

### über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Kapellenbuckel“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 30.11.2010 rechtskräftigen Fassungen - den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Kapellenbuckel“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 30.11.2010 maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

###### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 30.11.2010
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 30.11.2010
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 30.11.2010

###### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 30.11.2010
E	Begründung	in der Fassung vom 30.11.2010

###### Weitere gesonderte Anlagen

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG		in der Fassung vom 04.11.2010
Spezieller Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag		in der Fassung vom 22.10.2010
Auswirkungsanalyse		in der Fassung 09 / 2010
Schalltechnisches Gutachten		in der Fassung 11 / 2010

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Kapellenbuckel“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Rastatt,

.....  
Hans Jürgen Pütsch  
Oberbürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Rastatt,

.....  
Hans Jürgen Pütsch  
Oberbürgermeister

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) mit Wirkung vom 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

### **In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Einkaufszentrum Kapellenbuckel (EKZ)**

In Anwendung von § 9(2) BauGB sind im Bereich Einkaufszentrum (EKZ) nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

##### **Folgende Nutzungen sind im EKZ zulässig:**

- Einzelhandel (auch großflächige Betriebe) mit folgenden Maßgaben:

Einzelhandelsnutzungen sind nur im UG, EG und 1. OG zulässig. Nur im (umgebauten) Bestandsgebäude des ehemaligen Kaufhauses sind Einzelhandelsnutzungen auch im 2. und 3. OG zulässig.

Die Summe aller Einzelhandels-Verkaufsflächen darf maximal 11.845 qm betragen.

Für folgende Sortimente werden maximal zulässige Verkaufsflächen (VK) festgesetzt:

Bekleidung	max. VK = 6.610 qm
Sportbekleidung	max. VK = 1.535 qm

##### **Im EKZ sind weiterhin zulässig:**

- Parkierungs- und Lagerflächen, sofern sie im Zusammenhang mit den unter dieser Ziffer aufgeführten Nutzungen stehen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe
- Büros
- Verwaltungen
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Zulässig sind auch Wohnungen, jedoch nur oberhalb des 1. OG

##### **1.2 Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO**

##### **Allgemein zulässige Nutzungen gem. § 7(2) BauNVO**

- Zulässig sind nur Nutzungen gem. § 7(2) Nrn. 1 bis 4 und 6 BauNVO, jedoch keine Vergnügungsstätten und keine Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- (Betriebsbezogene) Wohnungen gem. § 7(2) Nr. 6 BauNVO sind nur oberhalb des EG zulässig.
- Einzelhandelsnutzungen sind nur im EG und 1. OG zulässig.

### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 7(3) BauNVO**

- Zulässig sind nur Ausnahmen gem. § 7(3) Nr. 2 BauNVO (Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung). Auch solche Wohnungen sind nur oberhalb des EG zulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalnull gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich bei geschlossenen Bauteilen auf die OK Flachdachattika und bei nicht überdachten Bauteilen (Parkdeck) auf OK Brüstung.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe erfolgt entsprechend Planeinschrieb entweder als maximale Höhe oder als verbindlich einzuhaltendes Maß mit einer Toleranz von  $\pm 0.50\text{m}$ .

Mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Liftüberfahrten darf die tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 3.50m überschritten werden sofern das Bauteil mind. 1.50m von der Flachdachattika zurück versetzt wird und eine Fläche von maximal 20 qm beansprucht. Zwischen zwei untergeordnete Bauteilen über tatsächlicher Gebäudehöhe ist ein Abstand einzuhalten. Insgesamt darf die Gesamtfläche untergeordneter Bauteile über tatsächlicher Gebäudehöhe im EKZ maximal 20% der Dachfläche betragen.

## **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

**Im Kerngebiet (MK)** wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

**Im Einkaufszentrum (EKZ)** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude an die im zeichnerischen Teil zwischen den Teilbereichen MK und EKZ verlaufenden Grundstücksgrenzen anzubauen („zulässige Grenzbebauung entlang von Grundstücksgrenzen“). Liegt eine Baulinie auf einer Grundstücksgrenze oder verläuft die Baulinie grenznah, sind Gebäude auf dieser Baulinie ohne Einhaltung von landesrechtlichen Abstandsflächen zu errichten („zulässige Grenzbebauung entlang von Baulinien, die auf einer bestehenden oder geplanten Grundstücksgrenze oder grenznah verlaufen“).

Überbaubare Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. **Baulinien** dürfen in den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Abschnitten an der Bahnhof- und der Kapellenstraße in einzelnen Geschossen unterschritten werden (Näheres regelt die Planzeichnung).

## **4 Unterbaubare Flächen**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Fläche dürfen unterbaut werden. Grenzbebauung ist zulässig.

## **5 Ein- und Ausfahrten**

Grundstücksein- bzw. Ausfahrten sind nur in den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Straßenabschnitten zulässig. Ansonsten sind keine Ein- oder Ausfahrten zulässig.

## **6 Lärmschutz**

### **6.1 Lärmschutzwand**

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil ist ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 134,75m über NN zu errichten.

### **6.2 Lärmpegelbereiche**

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführ-

ten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719 Tabelle 2 in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Im Lärmpegelbereich V liegen die nach Norden und Westen gerichteten Gebäudefronten der direkt zur Bundesstraße hin gerichteten Gebäudefronten. Im Lärmpegelbereich IV liegen die seitlichen Gebäudefronten der 1. Baureihe zur Bundesstraße hin. Alle übrigen Gebäudefronten liegen im Lärmschutzbereich II bzw. darunter und sind mit Fenstern der Klasse 2 auszustatten.

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 10.09.2009 (GBL. S.615) gültig ab 01. 03.2010

#### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes bestimmt:

**1 Dächer im gesamten Geltungsbereich**

Im Kerngebiet (MK) sind nur Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen zulässig.

**2 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen**

Im Kerngebiet (MK) sind Werbeanlagen nur in den Fassadenbereichen des EG und 1. OG zulässig.

## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 **Altlasten**

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 3 **Artenschutz**

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist ein „spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ erarbeitet worden (BIOPLAN, Datum 22.10.2010). Demnach liegen keine Verbotstatbestände vor, wenn

- für das Brutpaar Turmfalken ein Ersatzbrutraum in der Bauphase und ein fester Brutplatz am Neubau geschaffen wird,
- Gebäude außerhalb der Brutzeit (März-August) abgerissen werden und
- Bäume außerhalb der Brutzeit (März-August) gefällt werden

Die Empfehlungen des Gutachtens sind im Zuge der Baugenehmigung zu beachten.



## Teil E - Begründung

### 1 Beschreibung des Vorhabens und Planerfordernis

Die Firma Bladt Germany EKZ-Rastatt B.V. & CO. KG Frankfurt / Main beabsichtigt die Errichtung des „Einkaufszentrums Kapellenbuckel“ mit ca. 11.845 qm Verkaufsfläche an der Bahnhof- / Kapellenstraße in zentraler Rastatter Innenstadtlage. Es handelt sich um den Standort des ehemaligen Kaufhauses Schneider mit zugehörigem Parkhaus unter Einbeziehung von Grundstücks-Teilflächen der Brauereien Hatz und Franz.

Das ehemalige Parkhaus, das Verwaltungsgebäude Hatz und ein Teil des Gebäudebestands auf dem Franz-Areal werden abgebrochen und zusammen mit dem vollständig entkernten ehemaligen Kaufhausgebäude als modernes und flächenmäßig erweitertes Einkaufszentrum mit neuem Parkhaus konzipiert.

In dem geplanten Zentrum werden in einer Vielzahl unterschiedlich großer Läden insbesondere moderne Sortimente im Bereich Textilien und Haushaltswaren angeboten. Darüber hinaus entstehen Flächen für einen Lebensmittel-Vollsortimenter, vielfältige weitere Einzelhandelsangebote, Cafés, Restaurants aber auch Büros, Praxen und Wohnungen.

Die Stadt Rastatt ist bestrebt, die Voraussetzungen für eine Revitalisierung des seit einer Insolvenz weitgehend leer stehenden Schneider-Areals zu schaffen und unterstützt das Vorhaben. Die Fa. Bladt hat als Vorhabenträger einen Antrag auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und wird vor Satzungsbeschluss über die Projektgrundstücke verfügen können. Die Stadt kann insofern davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Bauvorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss abzuschließender Durchführungsvertrag. Die Projektpläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) werden dem Durchführungsvertrag als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beigelegt. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bezug zum VEP durch Anwendung des § 9(2) BauGB hergestellt (Näheres siehe Ziffer 11.1 der Begründung).

Die Stadt Rastatt hat den Aufstellungsantrag der Fa. Bladt in pflichtgemäßem Ermessen erwogen und beschieden, dass zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Projekt ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) „Einkaufszentrum Kapellenbuckel“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen ist.

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens hat sich aufgrund einer vorausgegangenen „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ nach UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bestätigt (siehe Ziffer 5 der Begründung sowie gesonderte Anlage).

### 2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt, 3. Änderung, als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

### 3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil. Das geplante Vorhaben betrifft die Grundstücke des ehemaligen Kauf- / Parkhauses Schneider mit den Flurstücknummern 211, 212/1 und 212/10 bis 212/16, ein Grundstück der Brauerei Hatz mit der Flurstück Nr. 209/4, Teile des angrenzenden Brauerei-

Areals Franz auf Flurstück Nr. 220/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 212/27 (Eigentümer Ballhorn).

In Anwendung von § 12(4) BauGB umfasst der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans über die eigentlichen Vorhabens-Grundstücke hinaus auch öffentliche Verkehrsflächen auf verschiedenen Flurstücksnummern und das Flurstück Nr. 290/1 Ecke Bahnhof- / Kapellenstraße (Eigentümer Walz), welches nicht Bestandteil des Einkaufszentrums Kapellenbuckel ist.

§ 12(4) BauGB besagt, dass auch einzelne Flächen außerhalb des Bereichs eines Vorhaben- und Erschließungsplans in einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können. Im vorliegenden Fall ist ein Teil der Verkehrsflächen der Bundesstraßen B3 / B36 umzubauen, um eine funktionierende Erschließung des Vorhabens auch in Abstimmung mit der umgebenden Bebauung und künftigen Entwicklungsoptionen zu gewährleisten (z.B. auf dem gegenüberliegenden Areal der Brauerei Hatz oder auf dem Areal der Post / DHL und dem davor befindlichen Parkplatz).

Das Eckgrundstück wird einbezogen, weil sich das Einkaufszentrum entlang der Bahnhof- und Kapellenstraße - und damit baulich um die Ecksituation herum entwickelt. Die Ecke wird insofern, obwohl kein eigentlicher Bestandteil des Einkaufszentrums, stets im Zusammenhang mit dem Vorhaben wahrgenommen und erfährt durch das Vorhaben auch einen direkten Grenz-anbau. Insofern besteht planerisches Erfordernis an der Einbeziehung des Eckareals in zweifacher Hinsicht: Einerseits zugunsten einer städtebaulich-gestalterischen Steuerung und andererseits aufgrund des planungsrechtlichen Regelungsbedarfs der Grenzbebauung.

#### **4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme im Stadtkern, mit welcher ein massiver Leerstand auf einem brach liegenden Areal im Sinne der Innenentwicklung zugunsten einer verbesserten Versorgung der Bevölkerung beseitigt werden soll.

Die Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen).

Die überbaubare Grundfläche (entspricht in diesem Fall der Fläche des Geltungsbereichs) beträgt unter Einbeziehung der Straßenflächen rund 16.000 qm und liegt insofern unter dem

Schwellenwert von 2.0 ha. Allerdings wird aufgrund nachfolgend dargestellter Erfordernisse aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gleichwohl eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich:

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) sind der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm vorprüfungspflichtig (Ziffern 18.6 und 18.6.2 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben). Ziffer 18.8 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben besagt weiterhin, dass der Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, vorprüfungspflichtig sind.

Die Summe der Geschossflächen des vorliegend geplanten Einzelhandelsbetriebs liegen weit über dem Schwellenwert von 1.200 qm. Die Vorprüfungspflicht ist demnach gegeben. Über die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zu ermitteln, ob es sich im vorliegenden Fall um ein Vorhaben handelt, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen, was im vorliegenden Fall im Zuge eines Scoping-Termins am 08.06.2010 erfolgt ist.

## 5 **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG**

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde vom Fachplanungsbüro BIOPLAN, Sinsheim, mit Datum vom 04.11.2010 vorgelegt und ist Bestandteil der gesonderten Anlagen dieses Bebauungsplans. Auf die Vorprüfung wird insofern verwiesen. Aus der Vorprüfung geht hervor, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist damit zulässig.

## 6 **Spezieller Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist ein **spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erarbeitet worden (**BIOPLAN**, Datum 22.10.2010). Demnach liegen keine Verbotstatbestände vor, wenn

- für das Brutpaar Turmfalken ein Ersatzbrutraum in der Bauphase und ein fester Brutplatz am Neubau geschaffen wird,
- Gebäude außerhalb der Brutzeit (März-August) abgerissen werden und
- Bäume außerhalb der Brutzeit (März-August) gefällt werden

Die Empfehlungen des Gutachtens sind in das Kapitel „Hinweise“ (Teil D) übernommen worden und im Zuge der Baugenehmigung zu beachten.

## 7 **Regionale Auswirkungen des Vorhabens**

Die regionalen Auswirkungen des Vorhabens wurden zunächst zwischen der Stadt Rastatt, dem beauftragten Gutachter - **Fa. imakomm, Aalen** - und den relevanten Behörden bei einem Scoping-Termin in den Grundzügen erörtert und anschließend im Zuge einer **Auswirkungsanalyse** untersucht (September 2010). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Insgesamt gesehen ist das Vorhaben unkritisch zu betrachten und bringt mit den aktuellen Planungen eine deutliche Attraktivitätssteigerung für die Innenstadt von Rastatt. Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse festzuhalten:*

*Das **Integrationsgebot** wird durch das Vorhaben auf dem ehemaligen Schneider- Areal eindeutig erfüllt. Der Planstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und somit in integrierter Lage mit einer fußläufigen Erreichbarkeit der Haupteinkaufslagen. Eine gute Sichtbarkeit und fußläufige Anbindung an die 1ALagen ist dabei trotzdem zu berücksichtigen, da die Bahnhofsstraße hier eine gewisse Barrierewirkung haben wird.*

*Im Sinne der Betrachtung des **Kongruenzgebotes** ist festzuhalten, dass das Planvorhaben einen Großteil seines Umsatzes aus dem Rastatter Mittelbereich beziehen wird und das Kongruenzgebot somit in fast allen Sortimenten eingehalten wird. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes mit dem geplanten Flächenkonzept ist allerdings beim Sortiment Sportbekleidung zu erwarten. Eine Einhaltung des Kongruenzgebotes könnte jedoch durch eine entsprechende Flächenanpassung in diesem hier „kritischen“ Sortimentsbereich erreicht werden. Als Ausgleich könnten heute unterrepräsentierte Branchen, wie z.B. hochwertige Haushaltswaren, ergänzt werden.*

*Auch das **Beeinträchtungsverbot** wird durch das Vorhaben in fast allen Sortimenten eingehalten. Eine Ausnahme bilden die Auswirkungen, die sich im Sortiment Bekleidung gegen die Rastatter Anbieter ergeben. Hier liegen die Umverteilungen oberhalb der 10%-Schwelle. Hier bleibt allerdings weiterhin aus qualitativer Sicht zu berücksichtigen, dass die geplanten Anbieter eine sinnvolle Ergänzung, beispielsweise in den Sortimenten Junge Mode oder Kinderbekleidung darstellen. Letztendlich kann man sich mit den Vorhaben auch gegenüber anstehenden Großprojekten (s. FOC Roppenheim) positionieren, das auch nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Rastatter Innenstadt hätte. In den Umlandkommunen werden sich die Auswirkungen in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen. Hauptsächliche Umverteilungen werden sich gegen Großstandorte, wie z.B. Karlsruhe ergeben, die heute auch für die Rastatter Kunden einen wichtigen Anziehungspunkt darstellen. Zur Einhaltung des Beeinträchtungsverbotes wäre auch bei Bekleidung eine „Flächenverschiebung“ zwischen den Sortimenten zu empfehlen. Damit könnte einer Reduzierung dieses „kritischen“ Bereichs erreicht werden und gleichzeitig von einer Ergänzung heute unterrepräsentierter Sortimente profitiert werden.*

Auf die Empfehlungen des Gutachtens ist in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Bezug genommen worden (siehe Ziffer 11.1 - Art der baulichen Nutzung im Einkaufszentrum Kapellenbuckel (EKZ).

## **8 Lärmschutz**

Zur Klärung der lärmschutztechnischen Belange ist ein **schalltechnisches Gutachten** erarbeitet worden (**Büro Dr. Koehler, Leutwein und Partner**, November 2010). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Einkaufszentrum Kapellenbuckel" in Rastatt wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms, sowie des Gewerbelärms innerhalb des Bebauungsplangebietes eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 beurteilt. Es ergeben sich durch den Straßenverkehrslärm für die zur Bundesstraße hin gerichteten Gebäudefronten deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Es wird aufgrund der fehlenden*

*Möglichkeit für aktive Schallschutzmaßnahmen die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 im Bebauungsplan empfohlen. Bei Zugrundelegung einer mind. 11.50m hohen Lärmschutzwand auf der Ostseite des Einkaufszentrums und die hierdurch gegebene Abschirmung der Anlieferungszone sowie des Parkplatzlärms des Parkhauses, ergeben sich weder im Umfeld des Einkaufszentrums, noch für die innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehene Wohnbebauungen oberhalb des Einkaufszentrums im Tageszeitraum, Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Gewerbelärm. Bei weiterer Konkretisierung der Baumaßnahme mit Definierung der Schalldämmwirkung einzelner Außenbauteile sowie zusätzlicher Einzelschallquellen, wie z.B. Lüftungsanlagen, ist im Rahmen der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung eine Ergänzung zu der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung aufzustellen. Anlieferungsvorgänge im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr führen auch bei nur einem (1) LKW/Nacht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für die angrenzenden Wohnbebauungen sowie für die geplanten Wohnbebauungen über dem Einkaufszentrum. Anlieferungen im Nachtzeitraum sind daher im Rahmen der Betriebsgenehmigung zu untersagen. Bei Festsetzung der empfohlenen Schallschutzmaßnahmen und Vorgaben für die Betriebsgenehmigung ist weder im Tages- noch im Nachtzeitraum mit unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplangebiets und der unmittelbar angrenzenden Nutzungen zu rechnen.*

Die Empfehlungen des Gutachtens sind in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen übernommen worden (Ziffer 6 - Lärmschutz). Anlieferungen im Nachtzeitraum sind entsprechend der gutachterlichen Empfehlung im Rahmen der Betriebsgenehmigung auf Ebene der Baugenehmigung zu untersagen.

## **9 Verkehrserschließung**

Der Straßenumbau im Umfeld des Vorhabens erfolgt nach gesonderter Planung. Im Bebauungsplan werden die betroffenen Flächen lediglich als „vorhandene öffentliche Verkehrsflächen“ bzw. „geplante Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)“ festgesetzt, womit ausreichende planungsrechtliche Grundlagen für den Umbau gewährleistet sind.

Die Differenzierung Verkehrsfläche / Fußgängerbereich folgt der unterschiedlichen Bedeutung dieser beiden Flächen im öffentlichen Straßenraum: Als „echte“, funktional unverzichtbare Verkehrsflächen werden außer den Straßenflächen noch die Zufahrt zum Einkaufszentrum, ein 3.00m breiter Gehwegstreifen entlang der Ostseite der Kapellenstraße und die gesamte Gehwegbreite entlang der Bahnhofstraße festgesetzt (Haupteingangsbereich EKZ). Der 3.00m-Streifen betrifft auch die privaten Grundstücksflächen des Eckgebäudes in einem geringen Umfang von ca. 40 qm. Diese Flächen - wie auch die gesamten privaten Grundstücksflächen bis zum Eckgebäude - werden heute schon von der Öffentlichkeit „mitgenutzt“ und haben insofern öffentlichen Charakter.

Die „Fußgängerbereiche“ sind Flächen mit verkehrstechnisch geringerer Bedeutung, die die eigentlichen Verkehrsflächen lediglich ergänzen. Über diese Flächen kann entweder - wie beim Eckgebäude - privat verfügt werden oder sie befinden sich in Besitz und Verantwortung der Stadt Rastatt, wie das bei den Flächen vor dem EKZ- Zugang an der Kapellenstraße der Fall ist. Für beide Flächenarten (Verkehrsfläche und Fußgängerbereich) gilt allerdings, dass sie aus städtebaulichen Gründen von Hochbauten freizuhalten sind - insbesondere um die Sichtbeziehung zwischen Schloss und Pagodenburg als wichtiges stadtgestalterisches und historisches Merkmal nicht zu beeinträchtigen und um die städtebaulich ausdrücklich erwünschte Kennzeichnung des EKZ- Eingangs Kapellenstraße durch ein in den Obergeschossen vorspringendes Bauteil zur Wirkung kommen zu lassen.

Die An- und Abfahrt des im 1. und 2.OG gelegenen Kundenparkhauses und der im 3.OG geplanten Stellplätze für Büros, Praxen und Wohnungen erfolgt von der Kapellenstraße aus. Hierzu wird in der Kapellenstraße die bisherige Linksabbiegespur zum gegenüberliegenden Parkplatz verkürzt. Stattdessen erfolgt die Markierung einer Linksabbiegespur von Norden kommend zur Einfahrt des Einkaufszentrums

Von der direkt vor dem historischen Postgebäude / DHL vorbeiführenden Straße kann heute noch sowohl nach links zur Bahnhofstraße als auch nach rechts in die Kapellenstraße eingebogen werden. Künftig werden dort nur noch Rechtseinbiegevorgänge zulässig sein. Eine alternative Ausfahrtmöglichkeit zur Bahnhofstraße hin wird ca. 50m nordwestlich vom Parkplatz aus neu geschaffen.

Die in der Bahnhofstraße befindliche Fußgängerquerung mit Lichtsignalanlage bleibt unverändert. Der vor dem Haupteingang des Einkaufszentrums an der Bahnhofstraße bestehende Gehweg wird in die heutige Bushaltespur hinein verlängert, wodurch das Zentrum ein großzügigeres Entrée erhält. Die Bushaltestelle wird um den entsprechenden Betrag Richtung Osten verschoben. Die signalisierte Fußgängerquerung im Kurvenbereich der Kapellenstraße wird um ca. 50m Richtung Süden verschoben. Die auf der Ostseite der Kapellenstraße derzeit bestehenden Stellplätze werden teilweise durch südlich der Zu- und Ausfahrt geplante Stellplätze ersetzt.

Neben der Parkhauszu- und Ausfahrt führt eine überbaute, durch eine Mauer abgeschirmte und damit schallgeschützte Anlieferungsstraße entlang der Südgrenze des Projekts bis zur Ausfahrt auf die Bahnhofstraße.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt nach gesonderten Konzepten durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

## **11 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung im Einkaufszentrum Kapellenbuckel (EKZ)**

In Anwendung von § 9(2) BauGB sind im Bereich Einkaufszentrum (EKZ) nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag beigelegt und über diesen Bezug Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die gemäß § 12(3a) BauGB zulässigen Änderungen eines Durchführungsvertrags sind nur im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Gemeinderat möglich. Sollten sich Änderungen aber einvernehmlich als sinnvoll erweisen, muss nicht der Bebauungsplan durch ein entsprechend aufwändiges Verfahren geändert werden, sondern es genügt der Austausch des VEP als Anlage zum Durchführungsvertrag.

Wesentliche und übergeordnete Maßgaben werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Dies betrifft insbesondere Art und Umfang der im EKZ zulässigen Nutzungen:

#### **Folgende Nutzungen sind im EKZ zulässig:**

- Einzelhandel (auch großflächige Betriebe), Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Büros, Verwaltungen, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Parkierungs- und Lagerflächen, sofern sie im Zusammenhang mit den aufgeführten Nutzungen stehen.

Entsprechend den Vorgaben des VEP sind Einzelhandelsnutzungen nur im UG, EG und 1. OG zulässig. Nur im (umgebauten) Bestandsgebäude des ehemaligen Kaufhauses ist Einzelhandel auch im 2. und 3. OG zulässig.

- Zulässig sind auch Wohnungen jedoch nur oberhalb des 1. OG. Diese Einschränkung erfolgt entsprechend den Vorgaben des VEP, der die Wohnnutzung aus funktionellen Gründen (Grundrissorientierung, Erschließung) und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten den Obergeschossen vorbehält.

### **Verkaufsflächen- und Sortiments-Begrenzung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist Einzelhandels-Verkaufsflächen in einer Größenordnung von zusammen ca. 11.845 qm aus. Zusätzliche Einzelhandelsflächen sind weder in der Planung vorgesehen noch sind sie von der Stadt im Hinblick auf die zu sichernde raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens erwünscht. Deshalb wird der geplante Umfang an Einzelhandels-Verkaufsflächen bauplanungsrechtlich als Maximum festgeschrieben.

Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen für die Sortimente Sportbekleidung auf max. 1.535 qm und Bekleidung auf max. 6.610 qm. Die Flächen leiten sich aus der Auswirkungsanalyse ab, welcher eine Vorhabensplanung mit eben diesen Größenordnungen in den betreffenden beiden Sortimenten zu Grunde lag (siehe Ziffer 7 der Begründung sowie gesonderte Anlage - insbesondere Tabelle auf Seite 16).

Zur Einhaltung des Kongruenzgebots empfehlen die Gutachter in der Auswirkungsanalyse eine noch weitergehende Flächenbeschränkung im Sortiment Sportbekleidung. Die Stadt Rastatt setzt hingegen eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.535 qm ohne weitergehende Reduzierung fest und geht diesbezüglich - unter Abwägung der öffentlichen Interessen (Sicherheit und Aufwertung der innerstädtischen Einzelhandelsituation) und der privaten Interessen (Belange der Rastatter Einzelhändler und Belange des Vorhabenträgers) unter- und gegeneinander - von folgenden Überlegungen aus, die sich auch auf ergänzende Analysen und Berechnungen der Fa. imakomm stützen:

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für den Bereich Sportbekleidung ist sehr gering und liegt bei unter 1% der Ausgaben im Einzelhandel. Ein Anbieter benötigt demnach ein vergleichsweise großes Einzugsgebiet um den Betrieb wirtschaftlich führen zu können. Vor diesem Hintergrund wird das Kongruenzgebot **formal** nicht eingehalten. Zur Einhaltung müssten die Verkaufsflächen im Sortiment Sportbekleidung nach Angabe der Gutachter reduziert werden. Dies gilt allerdings nur für Anbieter, die ausschließlich mit Sportbekleidung handeln. Sobald nicht nur reine Sportbekleidung, sondern zusätzlich auch Sportartikel angeboten werden (Sportgeräte etc.) wären bis zu 1.700 qm Verkaufsflächen zulässig.

Das Beeinträchtungsverbot wird im Sortiment Sportbekleidung hingegen erfüllt und beträgt je nach Marktgebietszone max. 10%. Bei den Wettbewerbern, die ggf. Umsatzeinbußen hinnehmen müssen, würde es sich überwiegend um Anbieter in nicht integrierten Lagen handeln. Insofern ist davon auszugehen, dass eine Reduktion von Verkaufsflächen im Sortiment Sportbekleidung über die festgesetzte Verkaufsfläche von max. 1.535 qm hinaus im Hinblick auf städtebauliche Auswirkungen nicht erforderlich ist.

Das Beeinträchtungsverbot wird ansonsten auch in allen anderen Sortimenten eingehalten mit Ausnahme der Auswirkungen, die sich im Sortiment „Bekleidung“ gegen die Rastatter Anbieter ergeben. Hier liegen die durch das Vorhaben zu erwartenden Umverteilungen bei einem Verkaufsflächen-Ansatz von 6.610 qm oberhalb der kritischen 10%-Schwelle. Allerdings ist laut Auswirkungsanalyse in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen „... dass die heutigen An-

*gebote klare Defizite im Bereich Junge Mode und Kinderbekleidung aufweisen, die heute eine wichtige Magnetfunktion für die Zukunftsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche darstellen. Somit können die Rastatter Innenstadt und die ansässigen Betriebe grundsätzlich von einer höheren Frequenz und einem breiteren Angebot profitieren, die mit dem geplanten Vorhaben erreicht werden können ...“*

Mit Blick auf das in naher Zukunft entstehende Factory-Outlet-Center im grenznahen, französischen Roppenheim führt die Auswirkungsanalyse folgendes aus:

*„Weiterhin sind im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen vor allem die Planungen für ein Factory-Outlet-Center in Roppenheim zu erwähnen. Hier sollen ca. 23.000 qm Einzelhandelsangebote umgesetzt werden (Auskunft des Regierungspräsidiums Karlsruhe im Juli 2010). Dabei ist der Schwerpunkt im Bereich Bekleidung zu erwarten, so dass hier für den Einzelhandelsstandort Rastatt ein Verlust von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft, eben speziell im Bereich Bekleidung, klar zu erwarten ist. Folge: Die Kaufkraftbindungsquote wird in Rastatt sinken, da Rastatter Einwohner das FOC frequentieren werden. Mit anderen Worten: Das Vorhaben in Rastatt kann ggf. sogar geeignet sein, diesen mit Sicherheit zu erwartenden Kaufkraftabfluss von Rastatt nach Roppenheim zumindest teilweise aufzuhalten. Würde das Vorhaben in Rastatt nicht realisiert, bestünde kein „Gegenpol“ zu Roppenheim. Bei der genannten Fläche von ca. 23.000 qm ist ein Umsatz von schätzungsweise 80 Mio. Euro pro Jahr zu erwarten. Nimmt man an, dass in Rastatt dabei ein Umsatzverlust im Grenzbereich zur 10%-Schwelle im Bekleidungssektor zu erwarten ist, so ergäbe sich daraus (eine) Umsatzentwicklung, die auch für die Angebote des geplanten EKZ auf dem Schneider Areal zu berücksichtigen ist ... „*

Welchen Umfang die Auswirkungen des Roppenheimer FOC annehmen werden, bleibt abzuwarten. Bei dem in Rastatt geplanten Einzelhandelszentrum handelt es sich allerdings auch ohne einen möglichen Einfluss des grenznahen Großprojekts um ein für die gesamte Stadtentwicklung überaus wichtiges Vorhaben, mit dem eine bestehende Gewerbebrache beseitigt und die Attraktivität der Innenstadt erheblich gesteigert werden. Die Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich wird durch das Vorhaben gestärkt, was auch dem bestehenden Einzelhandel zu Gute kommen wird. Insofern ist das Projekt sowohl im Hinblick auf die raumordnerischen Auswirkungen als auch in Bezug auf den vorhandenen Einzelhandel vertretbar und darüber hinaus als funktionelle und städtebaulich-gestalterische Aufwertung des Stadtkerns erwünscht.

## **11.2 Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO**

Bei dem Kerngebiet (MK) handelt es sich um einen Bereich, der kein Bestandteil des Vorhabens „Einkaufszentrum“ ist, der aber in Anwendung von § 12(4) BauGB (siehe auch Ziffer 3 der Begründung) in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen worden ist. Die zulässige Art der Nutzung richtet sich insofern nach § 7 BauNVO. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Im vorliegenden Fall werden die zulässigen Nutzungen differenziert:

### **Zulässige Nutzungen gem. § 7(2) und (3) BauNVO**

Zulässig sind nur Nutzungen gem. § 7(2) Nrn. 1 bis 4 und 6 BauNVO, jedoch keine Vergnügungsstätten und keine Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Weiterhin zulässig sind Nutzungen gem. § 7(2) Nr. 6 und Ausnahmen gem. § 7(3) Nr. 2 BauNVO.



**Konkret sind damit folgende Nutzungen zulässig:**

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, aber auch allgemeine Wohnnutzung ohne einen beschränkten Nutzerkreis als Ausnahme gem. § 7(3) BauNVO. Solche Wohnungen sollen allerdings in Anwendung von § 7(4) BauNVO den Obergeschossen und nicht der Hauptgeschäftszone im Erdgeschoss vorbehalten bleiben.
- Einzelhandelsnutzungen sollen die Bereiche in der Nähe von Verkehrsflächen beleben und sind deshalb nur im EG und ergänzend auch im 1. OG zulässig.

**Unzulässig sind:**

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7(2) Nr. 5 BauNVO weil hierfür Bedarf und funktionale Voraussetzungen fehlen.
- Unzulässig sind auch die in der BauNVO so bezeichneten „sonstigen Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans“, weil im Rahmen dieses Bebauungsplans für solche Festsetzungen kein Erfordernis erkennbar ist,
- Vergnügungsstätten sind unzulässig, weil von solchen Nutzungen erfahrungsgemäß massive Störungen der umgebenden Wohnnutzung insbesondere während der Nachtzeit ausgehen und Vergnügungsstätten darüber hinaus zu einer Verschlechterung der Geschäftslage und verringerten Aufenthaltsqualität führen können (trading-down-Effekt), was unter städtebaulichen und sozialen Aspekten zu verhindern ist.
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig, weil der Nutzungsschwerpunkt der städtebaulichen Ecksituation in direkter Nachbarschaft zum geplanten Einkaufszentrum eher im gewerblichen Bereich liegen soll, während für religiös bzw. kulturell geprägte Nutzungen auch unter städtebauliche Gesichtspunkten andere, noch zentralere Innenstadtlagen zu bevorzugen sind.

**11.3 Maß der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalnull gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich bei geschlossenen Bauteilen auf die OK Flachdachattika und bei nicht überdachten Bauteilen (Parkdeck) auf OK Brüstung.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend Planeinschrieb entweder als maximale Höhe oder als verbindlich einzuhaltendes Maß mit einer Toleranz von  $\pm 0.50\text{m}$ . Die Festsetzungen gewährleisten eine aus städtebaulich-gestalterischen Gründen erwünschte Mindest-Gebäudehöhe, ermöglichen die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans für das geplante Einkaufszentrum und sichern den baulichen Bestand des Eckgebäudes.

Zur Sicherung der Funktionalität des Vorhabens darf die tatsächliche Gebäudehöhe mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Liftüberfahrten um bis zu 3.50m überschritten werden sofern das Bauteil mind. 1.50m von der Flachdachattika zurück versetzt wird und eine Fläche von maximal 20 qm beansprucht. Als Beitrag zur gestalterischen „Unterordnung“ ist zwischen zwei Bauteilen ein Abstand einzuhalten. Insgesamt darf die Gesamtfläche untergeordneter Bauteile über tatsächlicher Gebäudehöhe im EKZ maximal 20% der Dachfläche betragen.

#### **11.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Kerngebiet (MK) gilt die geschlossene Bauweise. Damit wird die heutige Grenzbebauung entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen gewährleistet und es bleibt bei Bedarf die Option einer noch weitergehenden Grundstücksüberbauung entlang der Grenzen zum Einkaufszentrum. Im Einkaufszentrum (EKZ) wird die abweichende Bauweise festgesetzt und über die folgenden zwei Kriterien definiert: Zum einen sind die Gebäude in der abweichenden Bauweise an die im zeichnerischen Teil zwischen den Teilbereichen MK und EKZ verlaufenden Grundstücksgrenzen anzubauen („zulässige Grenzbebauung entlang von Grundstücksgrenzen“). Zum anderen wird festgesetzt, dass in den Fällen, wo eine Baulinie direkt auf einer Grundstücksgrenze oder grenznah verläuft, die Gebäude auf dieser Baulinie ohne Einhaltung von landesrechtlichen Abstandsflächen zu errichten sind („zulässige Grenzbebauung entlang von Baulinien, die auf einer bestehenden oder geplanten Grundstücksgrenze oder grenznah verlaufen“).

Diese Festsetzung sichert die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im Südosten geplante Grenzbebauung. In einem auf dem Nachbargrundstück bereits eingeleiteten, weiteren Bebauungsplanverfahren könnte diese Grenzbebauung - vorbehaltlich der weiteren Planung - partiell oder auf die gesamte Länge aufgenommen und zugunsten einer vorteilhaften Bebaubarkeit festgesetzt werden. Die abweichende Bauweise ermöglicht darüber hinaus auf der Ostseite des Projekts, dass der heute schon zwischen dem Parkhaus und der Nachbarbebauung Anwesen Bahnhofstrasse Nr. 14 bestehende Gebäudeabstand von ca. 5.60m auch künftig gesichert wird, obwohl das Maß die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen unterschreitet. Die vorhandene Situation ist jedoch städtebaulich vertretbar und auch im Hinblick auf ausreichende Belichtung und Belüftung unproblematisch. Insofern ist die Festsetzung der abweichenden Bauweise angemessen, zumal der brandschutztechnische Mindestabstand von 2x 2.50m gewährleistet wird.

Überbaubare Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Baulinien dürfen - zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans - in den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Abschnitten an der Bahnhof- und der Kapellenstraße in einzelnen Geschossen unterschritten werden (Näheres regelt die Planzeichnung).

#### **11.5 Unterbaubare Flächen**

Um die Umsetzung des VEP zu gewährleisten, dürfen die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Fläche unterbaut werden. Grenzbebauung ist zulässig.

#### **11.6 Ein- und Ausfahrten**

Der Verkehr auf der Bundesstrasse B3 / B36 soll sich bei angemessenem Tempo zügig und ohne unnötige Behinderungen abwickeln können. Insofern und darüber hinaus zur Gewährleistung einer größtmöglichen Verkehrssicherheit sind Grundstücksein- bzw. Ausfahrten nur in den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Straßenabschnitten zulässig. Ansonsten sind keine Ein- oder Ausfahrten zulässig.

#### **11.7 Lärmschutz**

Die Festsetzungen zum Lärmschutz leiten sich aus dem Fachgutachten ab (siehe auch Ziffer 8 der Begründung sowie gesonderte Anlage).

## **12 Örtliche Bauvorschriften**

### **12.1 Dächer im gesamten Geltungsbereich**

Im Kerngebiet (MK) sind nur Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen zulässig. Im EKZ sind ebenfalls Flachdächer geplant, was über den Durchführungsvertrag / VEP geregelt wird.

### **12.2 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Im vorliegenden Fall wird es für angemessen und ausreichend erachtet, dass Werbeanlagen im Kerngebiet (MK) nur im Fassadenbereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses zulässig sind. Für das EKZ wird das zulässige Werbekonzept im Rahmen des Durchführungsvertrags / VEP geregelt.

### **12.3 Abstandsflächen im Einkaufszentrum Kapellenbuckel (EKZ)**

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen abschließend festgesetzt (siehe Ziffer 1 - Art der baulichen Nutzung), ohne einen Bezug zur Baunutzungsverordnung zu nehmen. Das geplante Gebiet ist von seinem Gebietscharakter her allerdings einem „Sonstigen Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO vergleichbar. Zur Klarstellung wird insofern definiert, dass im EKZ Einkaufszentrum Kapellenbuckel hinsichtlich der Abstandsflächen die Maßgaben der LBO zu „Sonstigen Sondergebieten“ anzuwenden sind. Das bedeutet gemäß § 5(7) Nr. 3 LBO eine Abstandsfläche von 0,125 der Wandhöhe. Im Zusammenhang mit den Abstandsflächen wird auf Ziffer 3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Bauweise hingewiesen.