

13.07.2011 in Karlsruhe

---

**TOP 1      Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt  
6. Änderung (Gemeinde Iffezheim) und paralleles Bebauungsplanver-  
fahren „Sondergebiet Pferderennbahn“**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Planungsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis und beschließt**

- die in Anlage 1 zur Vorlage beigefügte Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (Gemeinde Iffezheim)
- die in Anlage 2 beigefügte Stellungnahme zum Bebauungsplan „Sondergebiet Pferderennbahn“

**1. Anlass**

Mit Schreiben vom 13.05.2011 wurde der Regionalverband als Träger öffentlicher Belange an der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Rastatt (Gemeinde Iffezheim) beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.06.2011 gebeten. Die Verwaltung gab die Stellungnahme vorbehaltlich der Beschlussfassung im Planungsausschuss am 13.07.2011 ab.

**2. Sachstand**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (FNP) in der Fassung der 3. Änderung ist am 6.07.2006 in Kraft getreten. Die Verfahren zur 4. und die 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind noch nicht abgeschlossen. Bei der 4. Änderung handelt es sich um die Änderung, die für die Realisierung des IKEA-Projektes erforderlich ist; bei der 5. Änderung um die geplante Südosterweiterung des Mercedes-Benz-Werkes Rastatt der Daimler AG.

Für die Gemeinde Iffezheim besteht jedoch die Notwendigkeit, den FNP in 3 Bereichen zu ändern. Die 6. Änderung beinhaltet folgende Änderungspunkte (s. auch Anlage 3):

Im Bereich „Nördlich der Hauptstraße“ am östlichen Ortseingang, dem größten Wohnbauflächenpotenzial der Gemeinde Iffezheim, soll ca. 1 ha Wohnbaufläche in **Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel / Lebensmittelmarkt** umgewidmet werden. Die Verkaufsfläche wird auf max. 1.400 m<sup>2</sup> / Hauptsortiment „Lebensmittel“ festgelegt. Das Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Hauptstraße“ wird parallel durchgeführt.

Die im FNP ausgewiesene **Sonderbaufläche** (ehemals Tierklinik / Rennbahn) soll im Südwesten um ca. 0,5 ha erweitert werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „**Trainingszentrale**“ wurde parallel geführt und ist bereits in Kraft. Im Jahr 2004 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe im Bereich Trainingszentrale ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan zugelassen. Die Erweiterungsflächen sind zwischenzeitlich mit Pferdeboxen

bebaut. Der FNP wird in der Darstellung an den Bebauungsplan (Bestand, Grünfläche) angepasst.

Die im FNP noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage / Pferderennbahn“ dargestellte ca. 6,3 ha große Fläche wird in **Sonderbaufläche „Pferderennbahn“** umgewidmet. Das Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt.

#### Bebauungsplan „Sondergebiet Pferderennbahn“

Das Bebauungsplanverfahren wird parallel zur 6. FNP-Änderung durchgeführt.

Für die ca. 5,9 ha große Fläche, die zum überwiegenden Teil bebaut ist, bestand in der Vergangenheit kein Bebauungsplan. Nachdem im Südwesten des Gebietes (siehe Anlage 4) auf einer z. Z. als Parkplatz genutzten Fläche die Errichtung eines Hotels geplant ist, wird für das gesamte Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die maximale Gebäudehöhe für das geplante Hotel orientiert sich am Bestand. Die bebauten Fläche ist im Regionalplan bereits als bestehende Siedlungsfläche festgelegt.

### **3. Position**

Die Position des Regionalverbands ist in den in Anlage 1 und 2 beigefügten Entwürfen für die Stellungnahmen dargelegt.

- Der Verbandsdirektor -

## **Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt 6. Änderung (Gemeinde Iffezheim)**

---

Zu den einzelnen Flächenausweisungen:

- Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt, Bereich „Lebensmittelmarkt am östlichen Ortseingang“ (ca. 1 ha)

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans Iffezheim zur Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel entspricht dem Gesprächsergebnis vom 23.03.2007. Damals hatte der Regionalverband Mittlerer Oberrhein auf Grundlage des GMA-Gutachtens der Verlagerung des Edeka-Marktes bei gleichzeitiger Vergrößerung auf max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugestimmt. Somit stimmen wir auch zum jetzigen Zeitpunkt dem Vorhaben zu.

Wir möchten jedoch bemerken, dass das vorliegende Gutachten der GMA bereits über vier Jahre alt ist. In dieser Zeit hat sich auch in den benachbarten Kommunen die Einzelhandelslandschaft – insbesondere auch hinsichtlich des Lebensmitteleinzelhandels – weiterentwickelt. Wir regen an, durch eine Ergänzung des Gutachtens die Aussagen im Hinblick auf diese Veränderungen plausibilisieren zu lassen.

- Erweiterung der Sonderbaufläche Bereich „Tierklinik / Rennbahn“, mit jetziger Bezeichnung „Trainingszentrale“ (ca. 17,5 ha)

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der nördlich des Mühlbachs bestehenden Rennbahneinrichtungen vollzieht die bereits im Jahr 2008 genehmigte 3. Änderung des Bebauungsplans „Trainingszentrale“ nach. Der Planbereich ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche festgelegt und ist umschlossen vom Regionalen Grünzug.

Der Regionalverband hatte im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung einem geringfügigen Eingriff in den Regionalen Grünzug im Sinne des Ausformungsspielraums des Regionalplans zugestimmt.

Der entsprechenden Flächennutzungsplanänderung wird ebenfalls zugestimmt. Der Ausformungsspielraum des Regionalplans zwischen den baulichen Nutzungen und dem Regionalen Grünzug ist damit ausgeschöpft. Die entsprechend der 3. Bebauungsplanänderung auch im Flächennutzungsplan festgesetzte Grünfläche muss von baulichen Nutzungen freigehalten werden. Weitergehende Eingriffe in den Regionalen Grünzug sind nicht zulässig.

- Ausweisung einer Sonderbaufläche „Pferderennbahn“ (ca. 6 ha)

Der Änderungsbereich „Pferderennbahn“ ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche „Pferderennbahn“ dargestellt. Der Regionalplan legt jedoch bereits die vorhandene Nutzung und zum großen Teil historisch gewachsene bauliche Anlagen als bestehende Siedlungsfläche fest. Ihrer Ausweisung als Sonderbaufläche Pferderennbahn stehen Zielsetzungen des Regionalplans nicht entgegen. Im Südosten des Gebietes ist nun ein Ergänzungsbau – ein Hotel direkt an der Rennbahn – geplant. Er ist aktuell als Parkplatz genutzt. Der Hotelstandort liegt im Randbereich des Regionalen Grünzugs, der das bereits bebaute Gebiet umschließt.

Angesichts der regionalen Bedeutung der Pferderennbahn Iffezheim und der geringen Größe des Eingriffs in den Regionalen Grünzug stimmen wir der gesamten Ausweisung Sonderbaufläche "Pferderennbahn" im Rahmen des Ausformungsspielraums des Regionalplans zu.

## **Bebauungsplan „Sondergebiet Pferderennbahn“, Gemeinde Iffezheim**

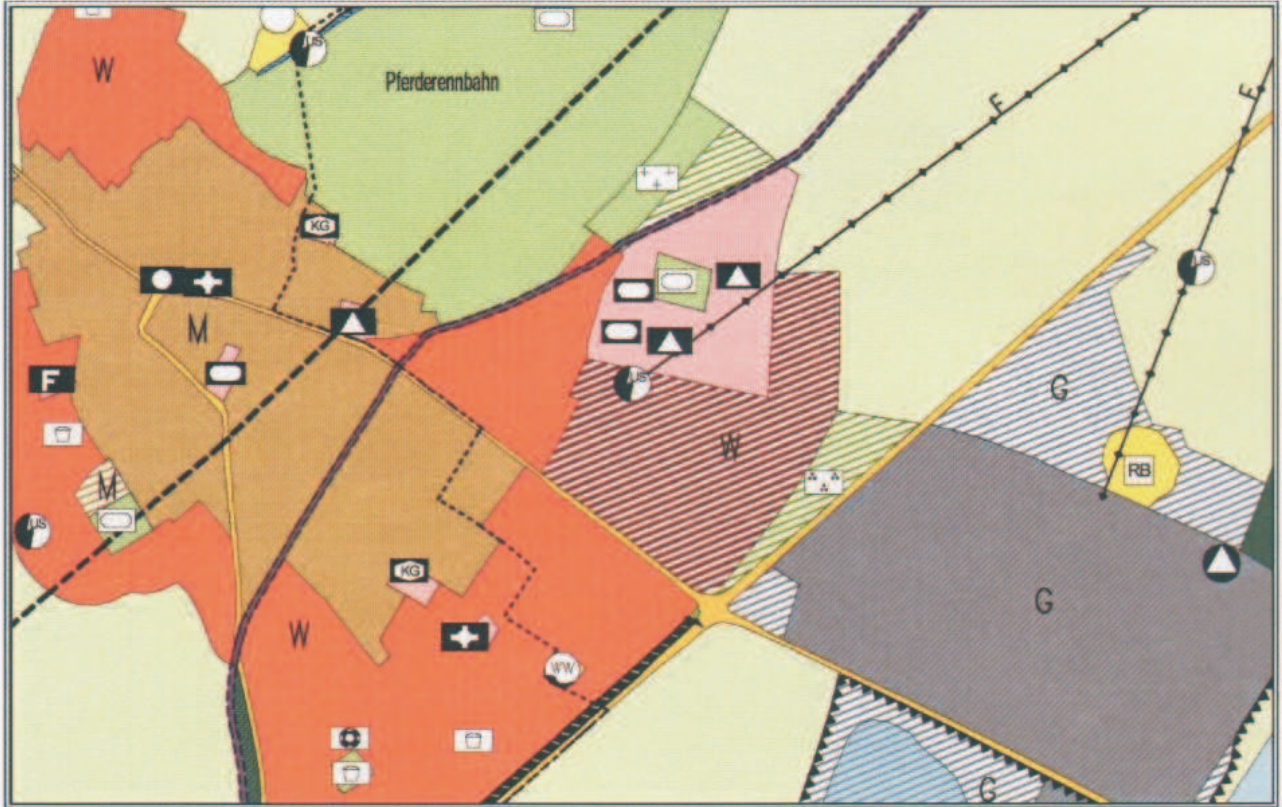
---

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Pferderennbahn“ nimmt der Regionalverband wie folgt Stellung:

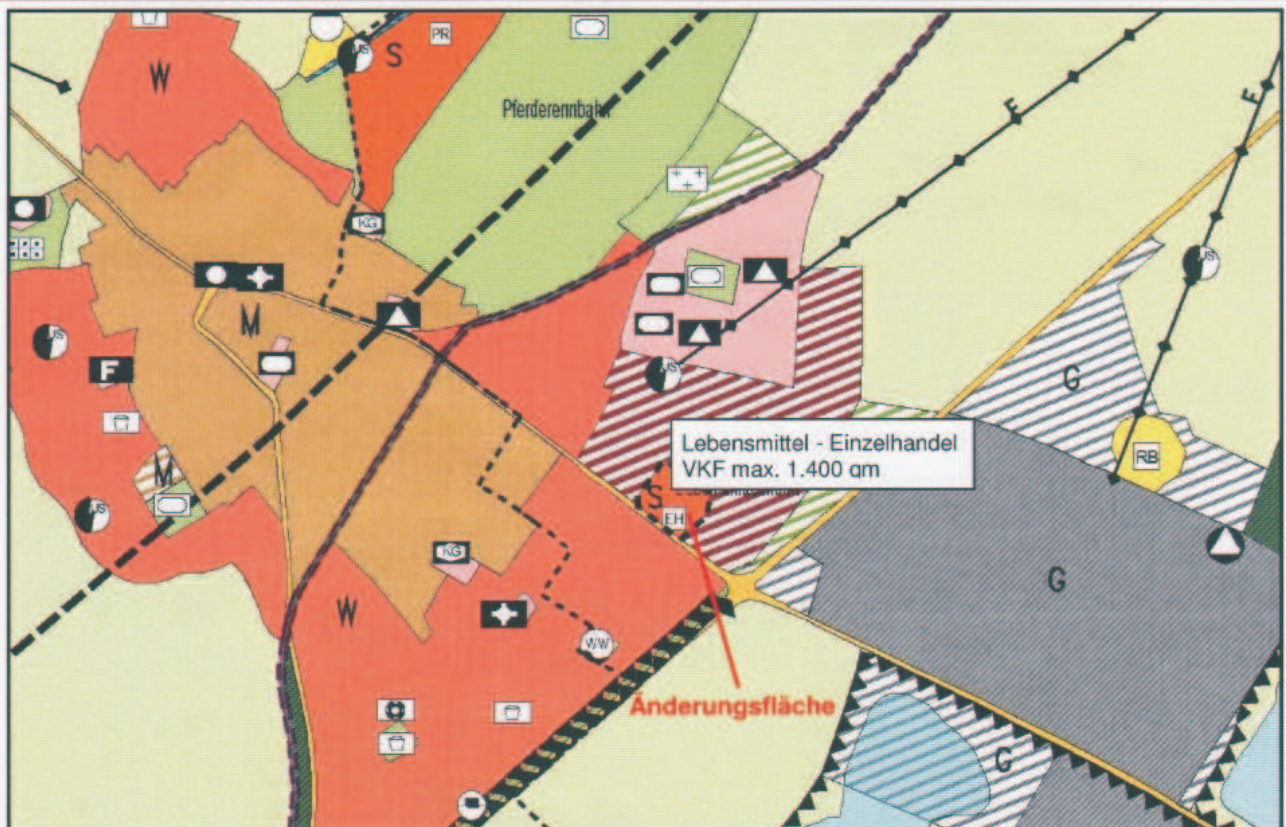
Der Regionalplan legt für die hier vorhandenen Nutzungen und zum großen Teil historisch gewachsenen baulichen Anlagen eine bestehende Siedlungsfläche fest. Die im Südwesten des Gebiets geplante Ergänzung durch einen Hotelneubau liegt im Randbereich des Regionalen Grünzugs der die bestehenden baulichen Nutzungen umschließt. Die Fläche ist aktuell als Parkplatz genutzt. Angesichts der regionalen Bedeutung der Pferderennbahn Iffezheim und der geringen Größe des Eingriffs in den Regionalen Grünzug stimmen wir der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Pferderennbahn“ im Rahmen des Ausformungsspielraums des Regionalplans zu.

# Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt 6. Änderung (Gemeinde Iffezheim)

## Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel / Lebensmittelmarkt am östlichen Ortseingang



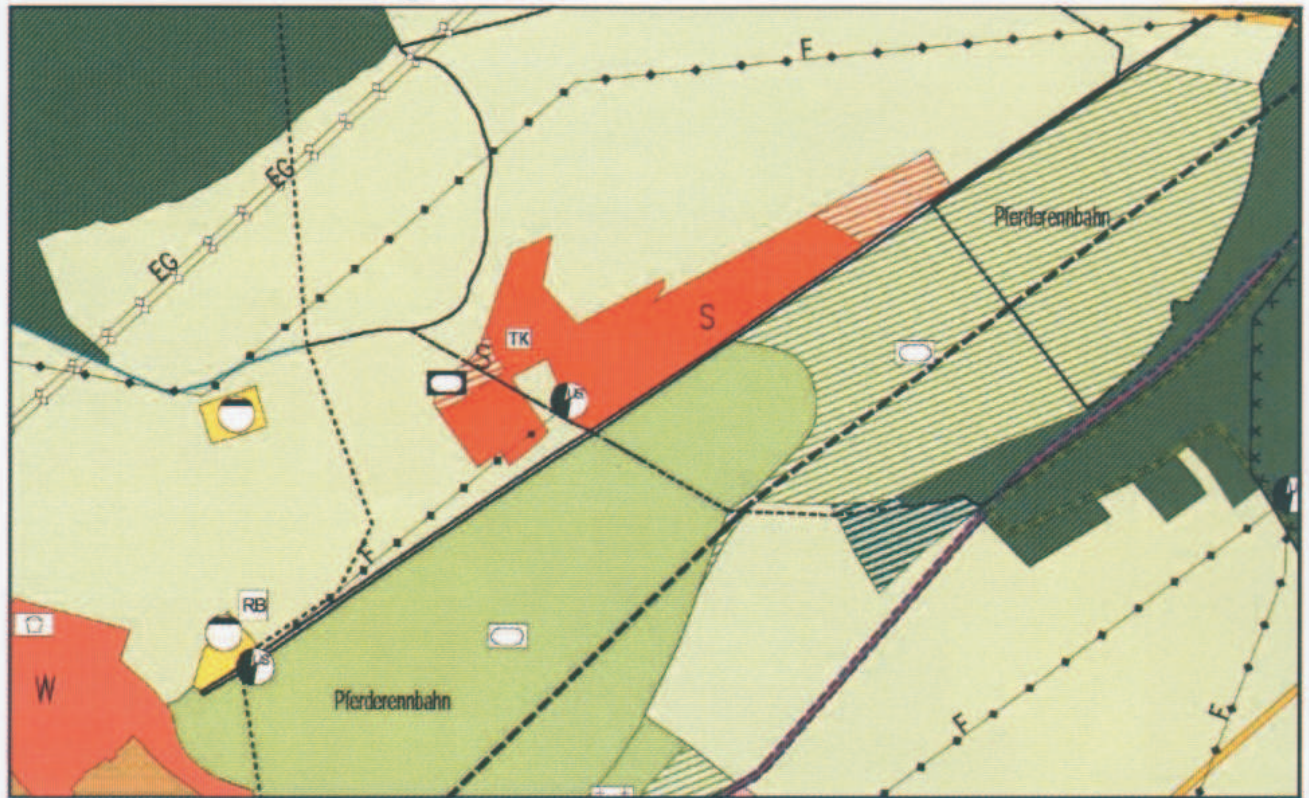
Auszug aus dem FNP, 3. Änderung – rechtswirksam seit 06. Juli 2006 -



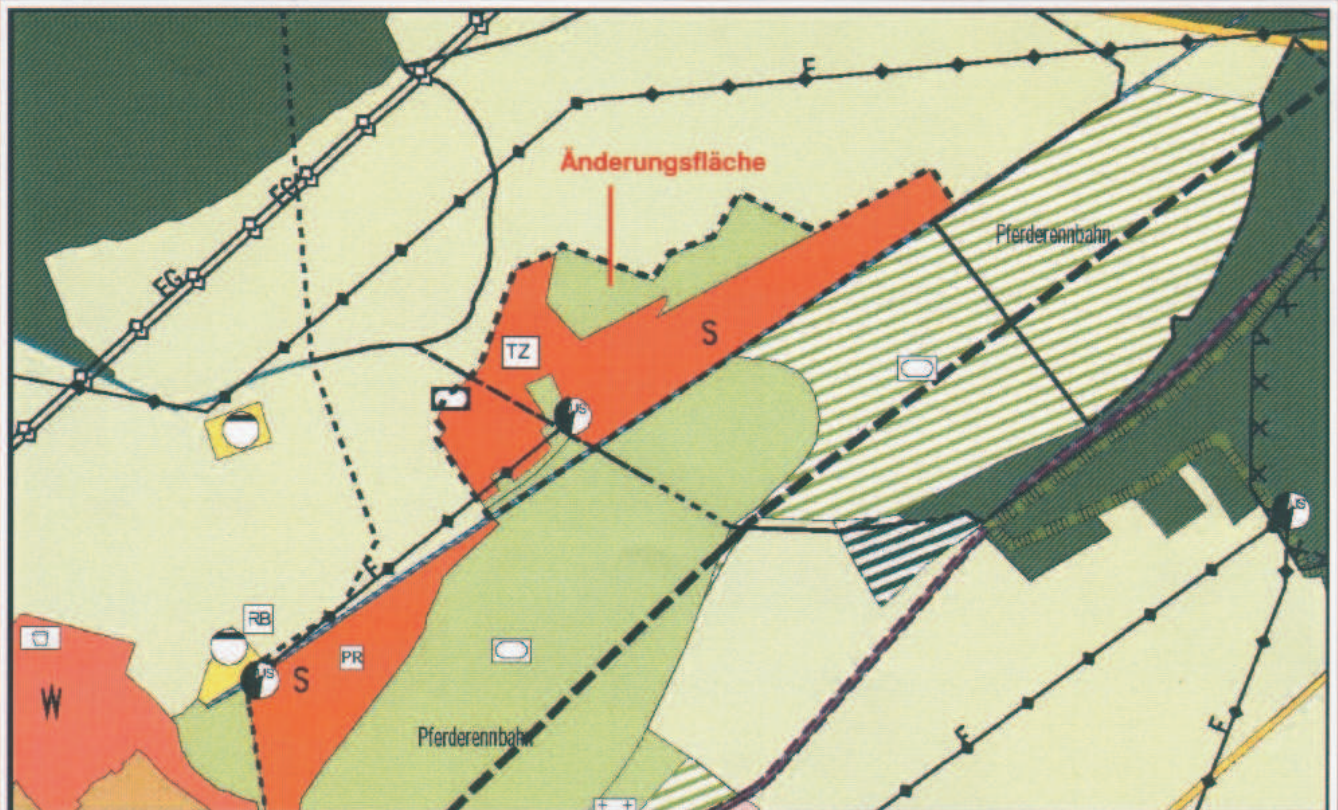
Auszug aus dem FNP-Entwurf, 6. Änderung – Stand November 2008 -

# Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt 6. Änderung (Gemeinde Iffezheim)

## Erweiterung der Sonderbaufläche 'Trainingszentrale'



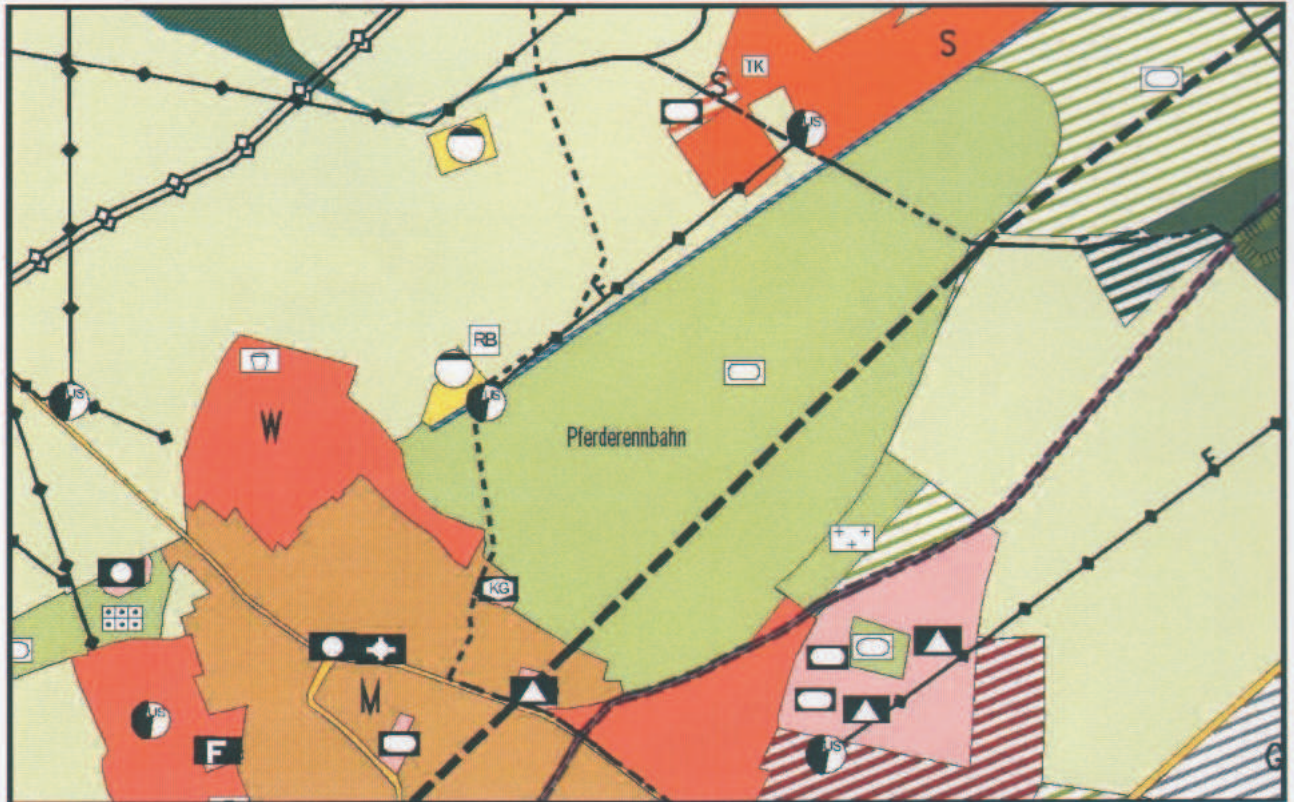
Auszug aus dem FNP, 3. Änderung – rechtswirksam seit 06. Juli 2006 -



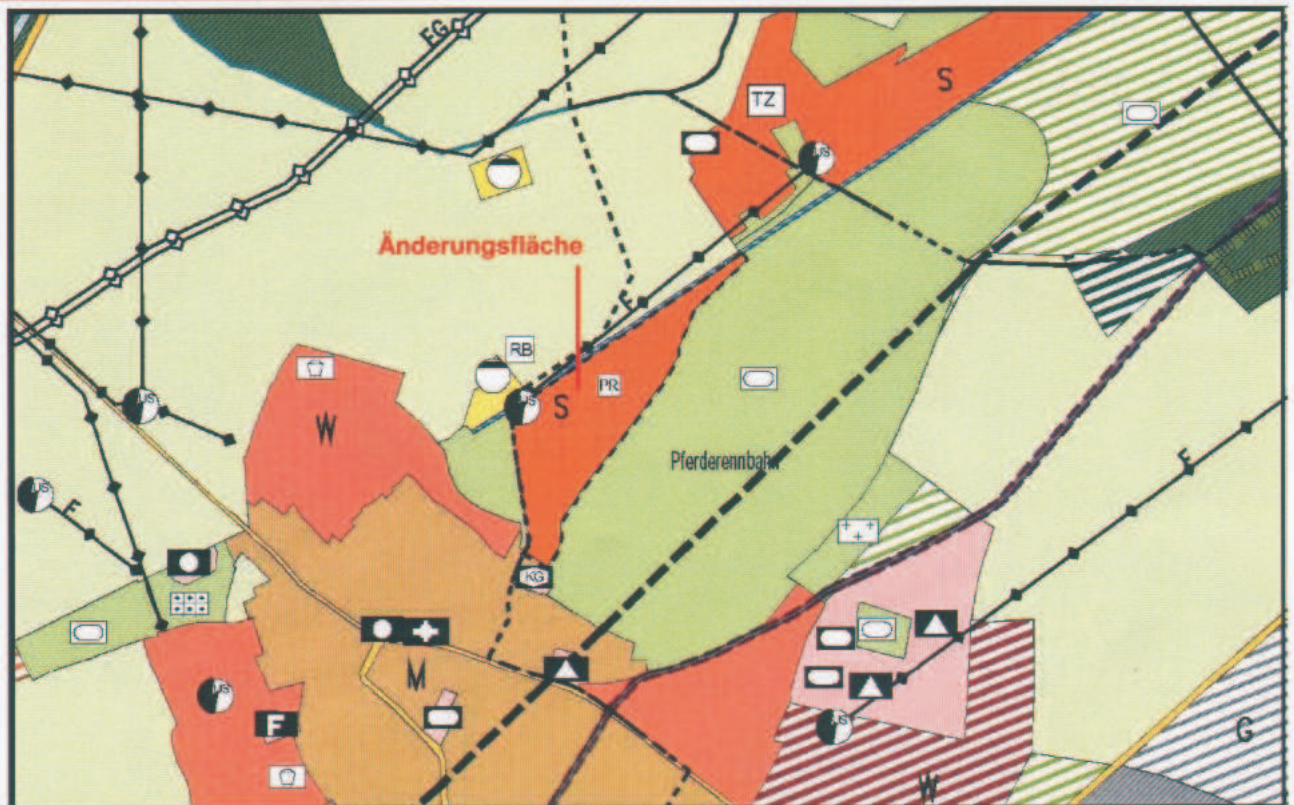
Auszug aus dem FNP-Entwurf, 6. Änderung – Stand November 2008 -

# Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt 6. Änderung (Gemeinde Iffezheim)

## Ausweisung der Sonderbaufläche 'Pferderennbahn'

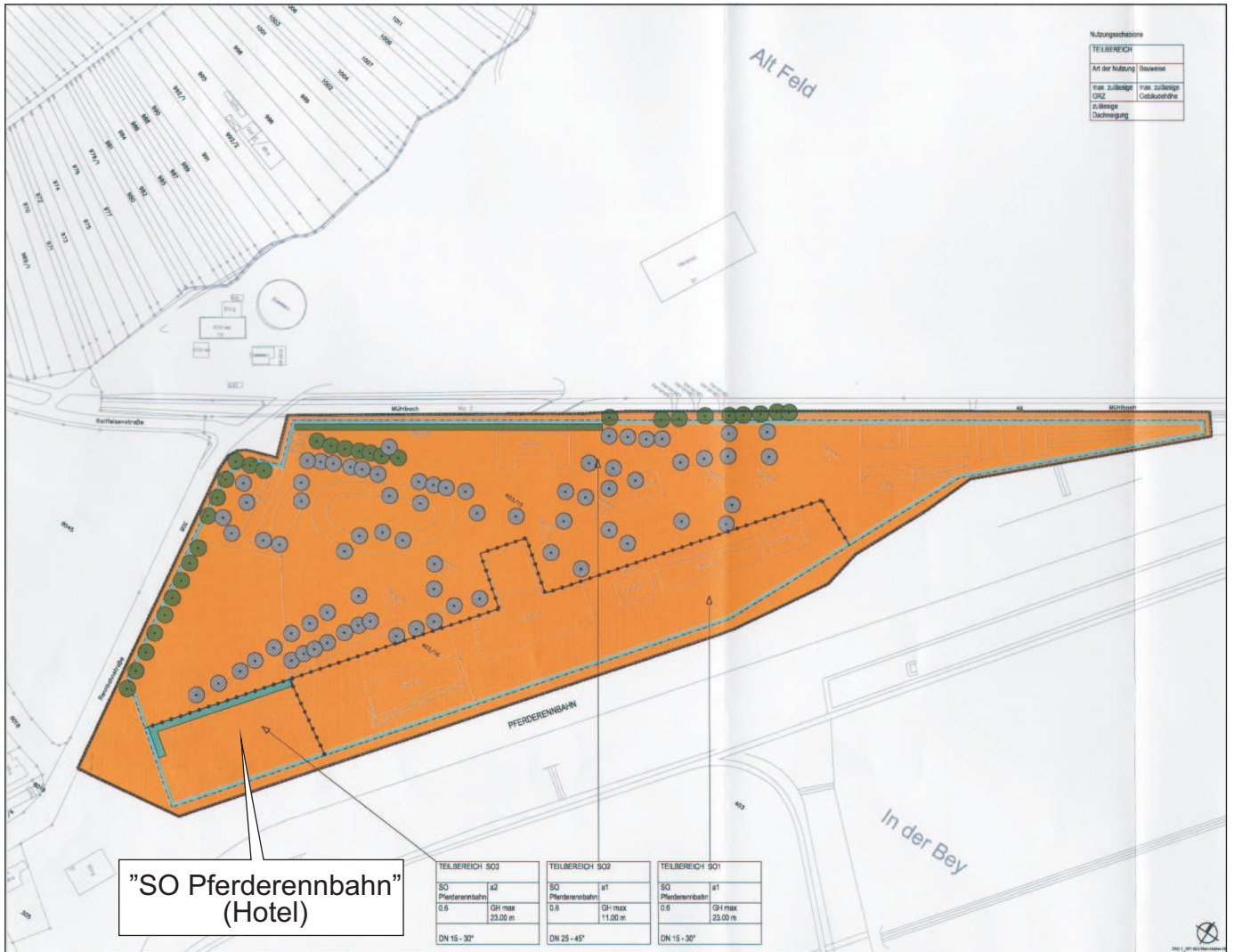


Auszug aus dem FNP, 3. Änderung – rechtswirksam seit 06. Juli 2006 -



Auszug aus dem FNP-Entwurf, 6. Änderung – Stand November 2008 –

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt  
 6. Änderung (Gemeinde Iffezheim)  
 Bebauungsplan "Sondergebiet Pferderennbahn"



"SO Pferderennbahn"  
 (Hotel)

TEILBEREICH SO3		TEILBEREICH SO2		TEILBEREICH SO1	
SO	a2	SO	a1	SO	a1
Pferderennbahn		Pferderennbahn		Pferderennbahn	
0,6	GH max 23,00 m	0,6	GH max 11,00 m	0,6	GH max 23,00 m
DN 15 - 30°		DN 25 - 45°		DN 15 - 30°	