

STADT RASTATT BEBAUUNGSPLAN „FRANZ-AREAL“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

SATZUNG - STAND: 18.10.2021



Project GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	4
3.	VERFAHRENSABLAUF.....	4
4.	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS.....	5
5.	LAGE UND TOPOGRAFIE.....	5
6.	EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	6
6.1	Landesentwicklungsplan.....	6
6.2	Regionalplan.....	6
6.3	Flächennutzungsplan.....	6
7.	EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD.....	7
7.1	Bebauungspläne.....	7
7.2	Artenschutz.....	7
7.3	Wasserrecht.....	7
7.4	Naturschutz.....	9
8.	BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS.....	10
8.1	Nutzung.....	10
8.2	Verkehrerschließung.....	10
8.3	Entwässerung.....	10
8.4	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	10
8.5	Grünstrukturen.....	11
9.	FACHLICHE VORABSTIMMUNGEN.....	11
9.1	Artenschutz.....	11
9.2	Lärmschutz.....	11
9.3	Erschließung.....	11
9.4	Entwässerung.....	12
9.5	Brandschutz.....	13
9.6	Denkmalschutz.....	13
10.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	14
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
10.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage.....	14
10.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	15
10.4	Stellung der baulichen Anlagen.....	15
10.5	Nebenanlagen.....	15
10.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	16
10.7	Lärmschutzmaßnahmen.....	16
10.8	Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindung.....	17

11.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
11.1	Dächer.....	17
11.2	Werbeanlagen.....	17
11.3	Müllbehälterstandorte.....	18
11.4	Gärten und Einfriedungen	18
11.5	Antennen und Freileitungen	18
11.6	Abstandsflächen in Sonderfällen.....	18
11.7	Stellplatzschlüssel	18
12.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	18
13.	PLANUNGSSTATISTIK	18
14.	UMWELTBERICHT	19

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. Grund waren die Ruhestandspläne des damaligen Geschäftsführers.

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. Die Flaschenabfüllung wurde aus Hygienegründen ausgelagert, so dass auf dem historischen Brauereigelände Flächen für andere Nutzungen frei werden. 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.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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 Raumentaler 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.

3. VERFAHRENSABLAUF

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. 2 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.

Nach dem Auslegungsbeschluss am 26.07.2021 wurde die öffentliche Auslegung am 31.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Infolgedessen wurde vom 09.08.2021 bis zum 17.09.2021 die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anschließend miteinander und gegeneinander abgewogen.

Der Beschluss der Abwägung sowie der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB folgten schließlich am 25.07.2022 (Drucksache Nr.: 2022-189).

4. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst ca. 2 ha und wurde bislang gewerblich durch die Brauerei Franz genutzt.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, © LGL BW, eigene Darstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Rastatt: 220, 220/2 und 221/8 sowie Teile von 220/1.

5. LAGE UND TOPOGRAFIE



Abbildung 2: Topografische Karte, ohne Maßstab, Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Amtliche Geobasisdaten: (c) LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand: 06.02.2019, Eigene Darstellung

Lagebeschreibung

Rastatt liegt in der 30 Kilometer breiten Oberrheinischen Tiefebene, die im Osten vom Schwarzwald und im Westen von den französischen Vogesen begrenzt wird. Im Westen bildet der Rhein die Stadtgrenze sowie die Grenze zu Frankreich. Die Murg fließt von Südosten nach Nordwesten durch das Stadtgebiet und mündet an dessen nördlichem Punkt in den Rhein.

Das Plangebiet liegt oberhalb einer Flusskehre an der Badener Brücke, die heute unter dem Namen „Franz-Brücke“ bekannt ist. Im Nordosten des Plangebietes liegt die Rauentaler Straße und der Hilberthof und im Nordwesten grenzt direkt das Parkhaus der Schlossgalerie an. Im Süden liegt der Murgpark mit der Pagodenburg und im Südosten verläuft die Murg.

Topografische Beschreibung

Das Stadtgebiet von Rastatt ist trotz Flusslage relativ eben. Der höchste Punkt im Stadtgebiet liegt bei 130,0 m, der tiefste Punkt bei 110,5 m ü. NN. Die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet resultieren aus vorangegangenen Aufschüttungen.

6. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

6.1 Landesentwicklungsplan

Rastatt liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein. Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg weist Rastatt als Mittelzentrum aus. Die Stadt liegt auf den Entwicklungsachsen Karlsruhe - Rastatt - Gaggenau/Gernsbach (- Freudenstadt) und Karlsruhe - Rastatt - Baden-Baden - Bühl (- Achem).

6.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe des Regionalplans „Mittlerer Oberrhein“.



Abbildung 3: Regionalplan Mittlerer Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug), © Geoportal Raumordnung BW; Copyright Geobasisdaten: © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVBG HE, Geobasis-DE/BKG, Stand: 06.02.2019

Die Innenstadt von Rastatt ist gut mit Einzelhandel belegt und direkt neben dem Plangebiet liegt das Einkaufszentrum „Schlossgalerie“. Sowohl der allgemeine Bedarf an Einzelhandel vor Ort als auch die direkte räumliche Nähe zu einem Einkaufszentrum, nehmen die Notwendigkeit der Entwicklung der Fläche mit Nutzungen im Sinne des Vorranggebietes. Somit steht das Plangebiet anderen Nutzungen zur Verfügung.

6.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt vom 27.05.2004 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Die geplante Nutzung aus Wohnen, Gastronomie, Brauereibetrieb und Beherbergungsbetrieb stellen eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe dar, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

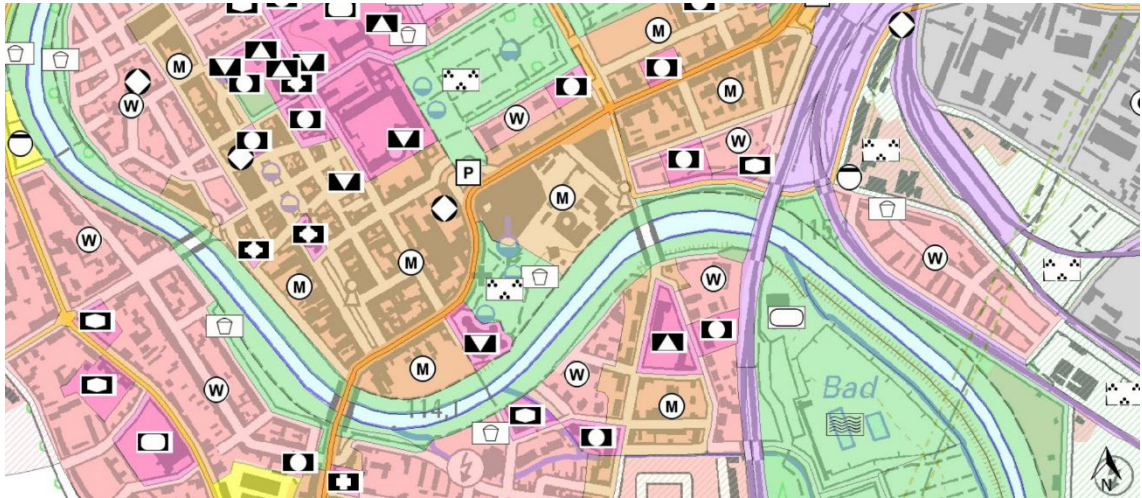


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der VVG Rastatt vom 26.06.2006 (Auszug), © Geoportal Raumordnung BW; Copyright Geobasisdaten: © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVBG HE, Geobasis-DE/BKG, Stand: 06.02.2019

7. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

7.1 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gibt es keinen bestehenden Bebauungsplan.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles wird das Plangebiet bislang nach § 34 BauGB beurteilt.

7.2 Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. dem Umweltschadengesetz ist es u.a. verboten besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu fangen, zu verletzen, zu töten, während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Um dies zu verhindern und auch nachzuweisen, dass keiner dieser Fälle eingetreten ist, ist zu jedem Bauvorhaben und auch Bebauungsplan ein entsprechendes Fachgutachten zu erstellen. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahren wurde ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Aus dem Gutachten sind bestimmte Handlungsweisen und Maßnahmen abzuleiten und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung werden in Kap. 9.2 und im Umweltbericht erläutert.

7.3 Wasserrecht

Gewässerrandstreifen

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 und innerhalb dieses Streifens sind Gehölze zu erhalten und bauliche Anlagen ausgeschlossen. Die Linie des Gewässerrandstreifens liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereichs. Daher wird auf eine nachrichtliche Darstellung verzichtet.

Hochwasser und Überschwemmungsbereiche

Gemäß § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) gelten Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

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.

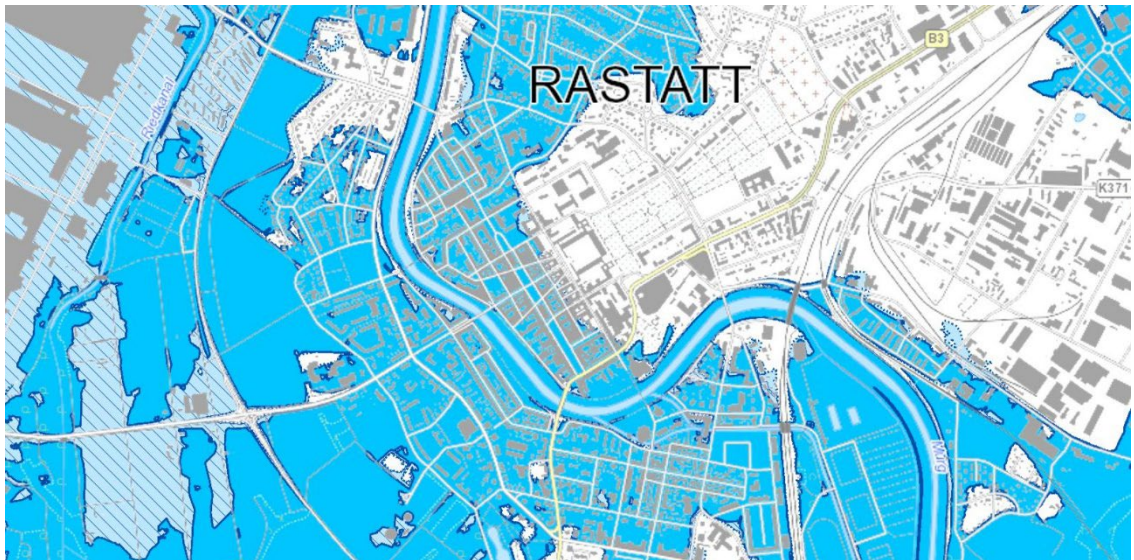


Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte, © LUBW, Stand: 06.02.2019, Geobasisdaten, © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Auf Grundlage des sogenannten Hochwasserschutzgesetzes II wurde 2017 u. a. auch das Wasserhaushaltsgesetz angepasst. Seitdem das Gesetz am 05.01.2018 in Kraft trat, gilt es nicht mehr nur das hundertjährige Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) in Bauleitplänen zu beachten, sondern u. a. auch das extreme Hochwasser (HQ_{extrem}) und Starkregenereignisse.

Da die Stadt Rastatt aktuell mehrere Maßnahmen zum Hochwasserschutz verfolgt und zum Teil auch schon umgesetzt hat, wurde das HQ₁₀₀ für das Stadtgebiet Rastatt neu berechnet.

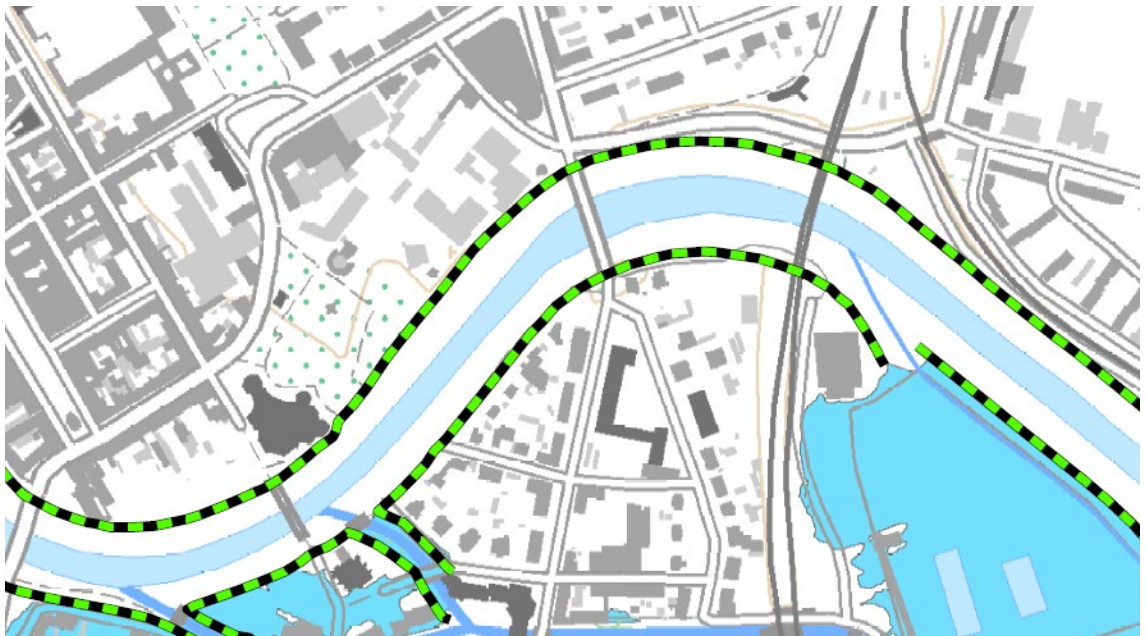


Abbildung 6: HQ₁₀₀-Flächen des aktuellen Istzustandes im Stadtbereich Rastatt an der Murg, Aquantec, Karlsruhe, 25.05.2018

Die Stadt Rastatt plant derzeit in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe weitere Maßnahmen zur Hochwassersicherheit u. a. die Ertüchtigung und Erhöhung von Dämmen. In diesem Zusammenhang werden Bemessungswasserspiegellagen für die Dämme abgestimmt.

Durch den neu eingeführten § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) muss das Thema Hochwasser auch außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete beachtet werden. Dazu gehören die Flächen,

die durch extreme Hochwasserlagen (HQ_{extrem}) betroffen sind. Dies sind die Flächen im Murgpark unterhalb der Pagodenburg (vgl. Abbildung 5).

Der offizielle Pegel des HQ_{extrem} wird an dieser Stelle auf 118,5 m ü. NHN angegeben. Das Plangebiet liegt auf 120 m ü. NHN bis ca. 123 m ü. NHN, daher liegt keine grundsätzliche Betroffenheit vor.

Durch den neu eingeführten § 78d WHG fällt den Flächen und Ereignissen, die Hochwasser entstehen lassen eine größere Bedeutung zu. Dazu zählen auch Starkregenereignisse. Diese werden im Rahmen der Entwässerungsplanung genauer betrachtet und abgewogen (vgl. Kap. 12).

Im Bebauungsplanverfahren werden sowohl das Wasserwirtschaftsamt beim Landratsamt Rastatt sowie der Landesbetrieb Gewässer beim Regierungspräsidium Karlsruhe gehört.

7.4 Naturschutz

FFH-Gebiet „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“

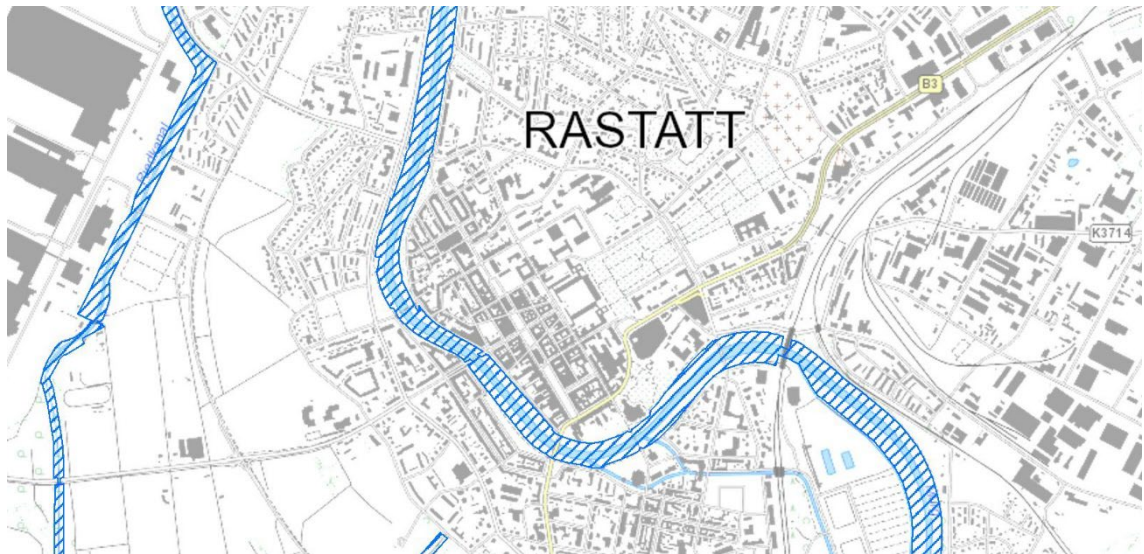


Abbildung 7: FFH-Gebiet "Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe", Teilflächen, © LUBW, Stand: 06.02.2019, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7015-341 „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“. Das FFH-Gebiet umfasst insgesamt ca. 5.530 ha. Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebiets ergibt sich aus den gemeldeten geschützten Lebensräumen und Arten.

Es wurde vom Büro IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt. Dabei wurde untersucht, ob es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets kommen kann. 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.

Flächenhaftes Naturdenkmal „Kastanienalleen (Murgdamm)“

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

Auf das Merkblatt „Zum Schutz und langfristigen Sicherung, sowie als Erhalt der als Naturdenkmal ausgewiesenen Kastanienallee findet die ZTV-Baumpflege in neuester Fassung (29'017) Anwendung“ in der Anlage wird hingewiesen.

8. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

8.1 Nutzung

Das Gelände wurde seit 1842 für Brauereigewerbe genutzt. In den letzten Jahrzehnten waren neben dem Braubetrieb auch die Fassabfüllung und Flaschenabfüllung inkl. Flaschenaufbereitung auf dem Gelände vorhanden.

8.1.1 Gebäude

Auf dem Gelände sind verschiedene Gebäude vorhanden. Davon sollen ausschließlich denkmalgeschützte Gebäude erhalten bleiben (vgl. Kap. 9.7).



Abbildung 8: ehem. Verwaltungsgebäude (denkmalgeschützt), Project GmbH, 25.10.2018



Abbildung 9: Brauereigebäude, Project GmbH, 25.10.2018

8.2 Verkehrerschließung

Die Zufahrt zum Gelände der Brauerei Franz befindet sich in der Raentaler Straße.

8.3 Entwässerung

Das Regenwasser wird über einen bestehenden Auslass in die Murg eingeleitet, ein zweiter verschütteter Einlass ist vorhanden. Die bestehenden Einleitmengen sind unbekannt.

8.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Es liegen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Raentaler Straße und in der Kapellenstraße, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Innerhalb des Gebietes liegen vereinzelt Wasserleitungen, Gasleitungen, Regenwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle sowie Leitungen der Telekom.



Abbildung 10: Leitungsbestand, Re2area GmbH, 29.06.2018

8.5 Grünstrukturen

Das Plangebiet weist durch Gebäude und Erschließung bereits einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad auf. 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.

Artenschutzrechtlich von Bedeutung sind insbesondere einzelne, relativ alte Bäume mit Höhlen und Spalten.

9. FACHLICHE VORABSTIMMUNGEN

9.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg (Dezember 2018) erarbeitet. Dazu wurde das Gebiet im Frühjahr und Sommer 2018 hinsichtlich der relevanten Tiergruppen/Arten Vögel, Fledermäuse, Reptilien sowie Holzbewohnende Käfer des Anhang IV der FFH-Richtlinie untersucht.

Eine Betroffenheit durch das Vorhaben besteht für einige Europäische Vogelarten sowie für spaltenbewohnende Fledermäuse (v.a. Zwergfledermaus). Es wurden mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ermittelt und Maßnahmen, mit denen das Eintreten verhindert wird, formuliert. Die Inhalte der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die erforderlichen Maßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Rodungsarbeiten erfolgen in den Monaten Oktober bis Februar und damit außerhalb der Brutperiode. Gebäudeabrissarbeiten finden ebenfalls im Winter statt.

Des Weiteren werden CEF-Maßnahmen durchgeführt, mit denen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Die CEF-Maßnahmen sind langfristig unter Benennung des Standorts sowie der Art und Zeitdauer der Unterhaltung über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Es wurden bereits im Frühjahr 2019 sechs Nisthilfen für ungefährdete Höhlenbrüter (Blau- und Kohlmeise) für die beräumte Gartenfläche übergangsweise an Bestandsbäumen im Plangebiet angebracht.

Artenschutzmaßnahmen und Ablauf im Bauprozess

Während der Hauptabbruch- und Bauphase werden die Ersatzquartiere außerhalb des Plangebietes, in näherer Umgebung bzw. an den denkmalgeschützten Gebäuden im Plangebiet interimweise angebracht. Nach der Bauphase werden sämtliche Nisthilfen dauerhaft im Plangebiet an den neugepflanzten Bäumen angebracht bzw. in den neuen Gebäuden integriert.

9.2 Lärmschutz

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.

Im Weiteren wurde ein Schallimmissionsprognose erstellt, die sich nicht nur auf das Wohngebiet bezieht, sondern die Bebauung und Nutzung des gesamten Plangebiets umfasst. Es wurde neben dem Verkehrslärm auch Gewerbelärm untersuchen. Dabei wird auch die Wirkung zwischen den verschiedenen Nutzungen innerhalb des Gebietes betrachtet.

Die Untersuchung soll in der freien Schallausbreitung Werte prüfen, da es im Gebiet keine baulichen Abhängigkeiten aus dem Lärmschutz geben soll.

9.3 Erschließung

Bodenmanagement

Die alten Nebengebäude der Brauerei, die abgerissen werden, sind meist in mehreren Ebenen unterkellert. Neben dem Gebäudeabriss werden auch die Keller größtenteils zurückgebaut. Nicht mehr verwendete Keller werden mit lokalem Aushubmaterial verfüllt.

Da die neue Wohnbebauung mit Tiefgaragen und Kellern unterbaut wird, wurde vom Büro Re2area GmbH, Esslingen ein Bodenmanagementkonzept erstellt. So sollen Einbaupotenziale ermittelt und der Materialtransport minimiert werden.

Straßenplanung/ innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt durch eine Privatstraße. Bereits auf Ebene des Städtebaulichen Entwurfs wurde von der Re2area GmbH, Esslingen ein Erschließungskonzept erstellt, in dem verschiedene Varianten der Verkehrsführung besonders für LKW (Müllfahrzeuge, Brauereiandienung) geprüft wurden.

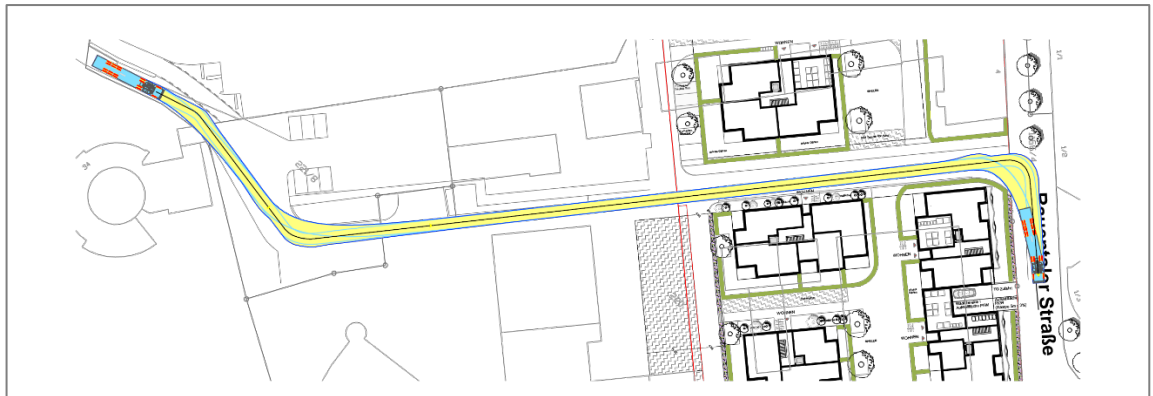


Abbildung 11: Fahrkurvenplan Sattelzug (Brauereifahrzeug), Re2area GmbH, Esslingen, 30.04.2020

Die innere Haupterschließungsachse verläuft direkt durch das Gebiet und soll möglichst nicht unterbaut werden. Die Verkehrsplanung berücksichtigt grundsätzlich zwei voneinander getrennte bauliche Erschließungen. Das westliche (SO) Baufeld wird über die Kapellenstraße, das östliche Baufeld über die Raunter Straße erschlossen. Die durchgängige Nutzung der Fahrbahn ist für Rettungs- und Müllfahrzeuge sowie vereinzelt LKW und Brauereifahrzeuge vorgesehen, da keine flächenintensive Wendeanlagen für diese Fahrzeuge im Gebiet vorgesehen sind.

Die Ein- und Ausfahrt zur Kappellenstraße und zur Raunter Straße werden von PKW jeweils für die beiden Gebietsformen getrennt genutzt, so dass eine Durchfahrt nicht notwendig ist.

Dies wird vertraglich vorbereitet und durch eine geeignete Maßnahme umgesetzt.

Leitungsplanung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung bzw. Medienkoordination. Eine grundsätzliche Prüfung möglicher Leitungstrassen wurde im Vorfeld im Rahmen des Erschließungskonzeptes durchgeführt. Im April 2018 fand dazu auch eine Besprechung mit den Stadtwerken und weiteren Versorgern statt. Die Sicherung der Trassen soll im Bebauungsplan durch Leitungsrechte vorbereitet werden. Das Erschließungskonzept aus 2018 wird parallel zum Bebauungsplanverfahren für die Gewerke Straßenbau, Entwässerung, Trinkwasser und Medienversorgung weiterentwickelt.

9.4 Entwässerung

Die Dach- und Tiefgaragenentwässerung wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Bei einem Abstimmungstermin im April 2018 mit dem Tiefbauamt der Stadt Rastatt wurde festgestellt, dass die Regenwasserkanalisation der Stadt Rastatt das zusätzliche Regenwasser aus dem Gebiet nicht mehr aufnehmen kann. Das unverschmutzte Regenwasser wird daher direkt in die Murg eingeleitet.

Dazu fanden Abstimmungsgespräche mit dem Landrastamt und dem Regierungspräsidium statt.

In der weiteren Planung werden die zu erwartenden Einleitmengen konkretisiert und die technischen Erforderlichkeiten geklärt. Es wird ein Wasserrechtsgesuch eingereicht werden, um vor Satzungsbeschluss eine Wasserrechtliche Genehmigung zu erhalten. In Vorbereitung auf die Einreichung des Wasserrechtsgesuchs wurden die Auswirkungen der Einleitung und auch der damit verbundenen Bauarbeiten auf das FFH-Gebiet untersucht (Ergebnis s. Kapitel 7.4).

9.5 Brandschutz

Eine grundsätzliche Prüfung der Zugänglichkeit der Gebäude für die Feuerwehr wurde im Vorfeld im Rahmen des Erschließungskonzeptes geprüft.

Dabei nehmen auch die Pflanzgebote und Festsetzungen im WB auf die Notwendigkeit der Schaffung von Feuerwehraufstellflächen Rücksicht. Die detaillierte Planung der Zufahrten für die Feuerwehr, die Aufstell- und Anleiterflächen werden in der jeweiligen Objektplanung erstellt und im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Der Grundschutz der Löschwasserbereitstellung gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 von 96 m³/h über 2 Stunden wird über die Trinkwasserversorgung im Gebiet bereitgestellt. Die Standorte der Hydranten werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

9.6 Denkmalschutz

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



Abbildung 12: Auszug aus dem Denkmalkataster, Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg 11.01.2016, Kartenhintergrund LGL

Neben den Kulturdenkmälern 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.

Seit Beginn der Projektphase wurden enge Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.

10. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Aufteilung der geplanten Nutzung werden ein Besonderes Wohngebiet und ein Sondergebiet festgesetzt.

10.1.1 **Besonderes Wohngebiet**

Die Stadt Rastatt möchte die Innenentwicklung besonders in den zentrumsnahen Bereichen stärken. Bei der Umstrukturierung der Brauerei Franz sind auf dem Brauereiareal viele Nebengebäude leergefallen. Das Brauereiareal liegt derzeit in einem Bereich, das ausschließlich gemäß § 34 BauGB Baurecht aufweist. Demnach müssen sich bauliche Entwicklungen in Art und Maß an der bestehenden Bebauung orientieren.

Hier soll Baurecht mit der Gebietsart „Besonderes Wohngebiet“ geschaffen werden, um neben der vorhandenen gewerblichen und gastronomischen Nutzung die Wohnnutzung zu entwickeln und zu fördern.

Das Plangebiet weist die für ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO notwendigen Tatbestandsmerkmale der Festsetzung auf:

- Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet.
- Die besondere Eigenart des Gebietes charakterisiert sich durch eine Mischung von Gewerbe, Gastronomie und Wohnen.
- Die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung ist das Ziel der städtebaulichen Entwicklung.
- Das Gebiet weist für die Entwicklung der Wohnnutzung wesentliche Standortvorteile durch vorhandene Infrastruktur und zentrale Lage auf.

Bei den angestrebten Nutzungen sollen lediglich die als ausnahmsweise zulässig erachteten Nutzungen aufgrund der Lage im Stadtgefüge ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Die Aufteilung in die Besonderen Wohngebiete WB1-7 ist nur unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geschuldet.

Sonstige Sondergebiete

Der südwestliche Bereich des Plangebietes soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Brauerei und Hotel“ festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung soll der bestehende Standort der Franz-Brauerei gesichert werden und durch die Ergänzung eines Hotels gestärkt werden.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, welche zusätzlichen Nutzungen sich diesen Nutzungen unterordnen können. So ist ebenfalls eine Gastronomie mit Restaurant und Biergarten sowie ein Boardinghaus zulässig.

Die Aufteilung in die Sondergebiete SO 1-4 ist nur unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geschuldet.

10.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundfläche im besonderen Wohngebiet und die Grundflächenzahl im Sondergebiet, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen hinlänglich geregelt und in einzelnen Nutzungsschablonen und Baugrenzen für Teilflächen des besonderen Wohngebietes und Sondergebietes beschrieben.

Für das besondere Wohngebiet wird für die einzelnen Baufenster eine maximale Grundfläche für bauliche Anlagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung soll die Entwicklung einer homogenen baulichen Struktur (Baumasse) bewirken, unabhängig von der Größe der einzelnen Grundstücke. Festgesetzt ist daher eine maximale Grundfläche als Höchstwert.

Die zu überbauende Fläche für das Sondergebiet wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Die Kubatur und Lage ist durch die Baugrenzen hinreichend bestimmt. Die Baufenster sind für das Vorhaben ausreichen dimensioniert, eine Aufteilung in einzelne Grundflächen ist für das Vorhaben in einem Sondergebiet nicht vereinbar.

Die Zahl der Vollgeschosse ist sowohl als maximale Zahl als auch als zwingend festgesetzt. Die zwingende Zahl der Vollgeschosse soll vor allem an der Raunteraler Straße, das städtebauliche Bild sichern.

Die Höhe der baulichen Anlagen sind zum Großteil als maximale Firsthöhen festgesetzt. Dies ist auch für Flachdächer und Pultdächer anwendbar. Dort wo Satteldächer festgesetzt sind, ist teilweise auch eine Wandhöhe festgesetzt. Besonders im Baufeld WB1 orientieren sich die Werte am Bestandsgebäude, an das angebaut werden soll.

In den Gebieten WB2, SO1 und SO2 dienen die Festsetzungen der Geschossigkeit, der Wandhöhe und Firsthöhe vor allem der Sicherung des denkmalgeschützten Bestandes.

Sämtliche Maße orientieren sich an den Bezugshöhen, die für jedes Baufeld separat festgesetzt sind.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese dienen vor allem dazu die Stellung der Hauptbaukörper zu regeln. Untergeordnete Bauteile wie Fassadenbegrünungen, Vordächer, Terrassen und Lichtschächte können die Baugrenzen überschreiten.

Bauweise

Die Bauweise ist in den einzelnen Gebieten separat festgesetzt. Durch die ausgewiesenen Baufenster in WB3-5 ist bereits eine gewisse Kleinteiligkeit der Bebauung im Planungsgebiet gegeben, so dass Längenbegrenzungen, in Form einer abweichenden Bauweise, nicht erforderlich sind und daher die offene Bauweise festgesetzt wird. Im Zusammenspiel mit den Baugrenzen wird der städtebauliche Wille gesichert.

Mit der Stellung der Gebäude entlang der Raunteraler Straße soll durch die abweichende Bauweise a1 und a2 ein ansprechendes, abwechslungsreiches Straßenbild gewährleistet werden und ermöglicht einen wichtigen städtischen Auftakt in das Quartier. Die Baugrenze definiert dabei die maximalen Gebäudelängen. Die Gebäudelänge soll den Verkehrslärm mildern können und im Innenhof für eine ruhige Wohnlage sorgen. Zudem wird durch den möglichen Grenzbau eine Raumkante zum Hilberthof geschaffen. Die abweichende Bauweise a2 ermöglicht auch die homogene Ausbildung von Neubauten und den Bestandsgebäuden im Bereich der Brauerei.

Im Gebiet SO4 sollen Gebäude sowohl an die Grenze gebaut werden dürfen als auch über 50 m lang sein, dies ermöglicht, dass das angedachte Boardinghouse vor die bestehende Parkgarage Schlossgalerie geschoben werden kann und so auch in direkter Verbindung zur gegenüberliegenden Brauerei steht kann.

10.4 Stellung der baulichen Anlagen

Ausschließlich im WB1 ist die Stellung der baulichen Anlagen, sprich die Richtung der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Da dort Satteldächer vorgeschrieben sind, sollen sie die bestehende städtebauliche Richtung aufnehmen und einen harmonischen Abschluss bilden.

10.5 Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze

Da die meisten Stellplätze unterirdisch angeordnet sein sollen, sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grenzen und in den für Stellplätze gekennzeichneten Bereichen zulässig. Diese sind so angeordnet, dass sie gut angefahren werden können.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind vor allem für Wohnen in innerstädtischen Lagen wichtig. Die Freiräume sollen möglichst als attraktive Aufenthaltsräume gestaltet werden. Da im Gebiet denkmalgeschützte Gebäude liegen, deren Keller auch geschützt sind, steht nicht der gesamte Unterbau für eine Tiefgaragennutzung zur Verfügung. Daher sind Tiefgaragen nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dabei entstehen zwei Tiefgaragenflächen im Wohngebiet; eine nördlich und eine südlich der Haupterschließungsachse. Dies gewährleistet, dass diese Achse für Leitungsverbindungen zur Verfügung steht und dies nicht baulich erschwert wird. Ebenfalls kann so die Zufahrt für LKW gewährleistet werden, ohne größeren baulichen Aufwand zu betreiben.

Im Sondergebiet ist eine größere Fläche für Tiefgaragennutzung vorgehalten, um dem Architekten hier in der weiteren Planung einen Spielraum zu geben.

10.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein öffentlicher Gehweg zu Gunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Da die Flächen privat sind, werden zusätzlich für die Zufahrt zu den Tiefgaragen, der Durchfahrt für Fahrzeuge zur Ver- und Entsorgung, die Geh- und Radwegeverbindungen im Quartier für die Öffentlichkeit sowie Leitungsrechte zur Sicherung der privaten Entwässerung auf benachbarten Grundstücken Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Eine Durchfahrt für PKW soll durch eine geeignete Maßnahme verhindert werden.

Alle Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zusätzlich außerhalb des Planungsverfahrens durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis, durch Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer Grunddienstbarkeit (§ 1090 BGB) im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

10.7 Lärmschutzmaßnahmen

Gutachten

Bereits zum städtebaulichen Entwurf wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, um die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen städtebaulich abzuwägen sowie die Geräuscheinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung zu ermitteln. Grundsätzlich sollte die freie Schallausbreitung untersucht werden, da innerhalb des Gebietes keine Abhängigkeiten von einzelnen Bauabschnitten erzeugt werden sollen. Dieser Ansatz entspricht einem „Worst-Case-Szenario“. Die tatsächliche Lärmbelastung ist bei vollständiger Bebauung, insbesondere für die rückwertigen Bereiche als wesentlich niedriger anzusehen.

Das Fachgutachten zum Lärm von GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH, Stuttgart liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Entlang der Rauntaler Straße wird eine Raumkante geschaffen, die das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude Nr. 4 aufnimmt. Hierdurch verbleibt keine ausreichende Fläche für aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles. Die Überschreitungen durch den Verkehrslärm bewegen sich in einem vertretbaren Rahmen, daher wird der städtebaulichen Funktion als Raumkante Vorrang gegeben.

Für das Wohngebiet sind die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zur Schaffung immissionsverträglicher Verhältnisse somit auf der planerischen Seite mittels „architektonischer Selbsthilfe“ vorzusehen.

Weiterhin wurde die Verträglichkeit zwischen Gewerbe im Sondergebiet und dem Wohnen untersucht. Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass es innerhalb der Wohnbebauung zu keinen Überschreitungen durch Gewerbelärm kommt. Daher sind keine Festsetzungen erforderlich.

Passiver Lärmschutz

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

Die Ausweisung der Immissionsbereiche beruht für den Verkehrslärm auf der freien Schallausbreitung. Bauliche Abhängigkeiten sollen nicht festgesetzt werden, um die bauliche Entwicklung der Fläche nicht zu beeinträchtigen und auch über die Lebenszeit eines Bauwerks hinaus, Baurecht für die Hinterlieger zu begründen.

Daher soll es den einzelnen Bauherren ermöglicht werden, im Baugenehmigungsverfahren durch ein individuelles Gutachten, nachzuweisen, dass durch zwischenzeitlich errichtete Bebauung niedrigere Lärmwerte vorliegen und geringere Maßnahmen getroffen werden müssen.

10.8 Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindung

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.

Dabei wird auch festgelegt, dass für die Baumpflanzungen ein ausreichender Wurzelraum herzustellen ist, der für einen alterungsfähigen Baumbestand erforderlich ist. Die Standorte der einzelnen Baumpflanzungen können von der Darstellung im zeichnerischen Teil leicht abweichen, so dass auf die Notwendigkeit der Schaffung von Grundstückszufahrten reagiert werden kann. Zu den Pflanzgeboten gehören Pflanzlisten mit Angaben zur Art und Qualität der zu pflanzenden Gehölze. Bei der Bepflanzung sollen vorrangig heimische Arten eingesetzt werden, die zusätzlich durch Gehölzarten ergänzt wurden, die standortgerecht und an den Klimawandel angepasst sind.

Durch Festsetzung wird eine Verwendung von unbeschichteten Schwermetallen für Dacheindeckungen bzw. Regenrinnen ausgeschlossen. Die Maßnahme soll einen Schadstoffeintrag von Schwermetallen in den Wasserkreislauf/Gewässer vermeiden.

Die extensive Dachbegrünung dient der Regenwasserretention und fängt Starkregenspitzen ab, sodass das Regenwasser gedrosselt abgeleitet werden kann. Die Verdunstung von Teilen des Regenwassers sorgt für kleinklimatische Verbesserungen und kann PV-Anlagen kühlen, was zu einer Ertragssteigerung führt. Grünmasse in diesen Höhen dient auch der Bindung von Stäuben und Schadstoffen.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Festsetzung konkreterer Gestaltungsvorgaben für Gebäude, Freianlagen und auch der Stellplatzvorgaben sind örtliche Bauvorschriften notwendig. Diese stellen eine separate Satzung dar, die in den Bebauungsplan integriert ist.

11.1 Dächer

Bei der Festsetzung der Dachformen wird auf eine hohe Gestaltungsqualität Wert gelegt. Ziel der Festsetzungen ist zwischen den Dachformen der denkmalgeschützten Bestandsgebäude und den geplanten Neubauten zu vermitteln. So sollen Neubauten zwar grundsätzlich eher Flachdächer oder flachgeneigte Dächer aufweisen, doch wenn diese Gebäude in besonderer Lage zu den Bestandgebäuden stehen, sollen sie sich eher anpassen so wie in WB1 wo sich der geplante Neubau an der Rauentaler Straße zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude der ehem. Brauereiverwaltung und den Bestandsgebäude Bahnhofstraße 18 auch in Bezug zur Dachform eingliedern soll. Doch bereits in zweiter Reihe sind wieder Flachdächer vorherrschend.

Die Festsetzung der Dachneigung bei Pultdächern dient vor allem der Unterstützung der Festsetzung für Dachbegrünungen. Diese sind bis zu einer Dachneigung von 10° ohne besonderen baulichen Aufwand umsetzbar. Somit kann die Dachbegrünung in diesen Baufeldern gewährleistet werden.

Die Höhe und Anordnung von Dachaufbauten ist geregelt, um die festgesetzten Gebäudehöhen in ihrer städtebaulichen Wirkung zu sichern.

Tiefgaragen, die nicht von Gebäuden überbaut sind, stellen auch bauliche Anlagen mit Dächern da. Daher wird an dieser Stelle die Gestaltung der „Tiefgaragendächer“ in Korrespondenz zur Gestaltung der Gärten geregelt.

11.2 Werbeanlagen

Um einem stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbild zu großer oder an ungeeigneten Stellen angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, sind Festsetzungen getroffen. Zusätzlich hat die Stadt Rastatt eine Satzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten erlassen. Diese besitzt auch innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Gültigkeit.

11.3 Müllbehälterstandorte

Da im Geschosswohnungsbau Müllbehälter in Größe und Anzahl das Umfeld beeinflussen können, sollen diese vorwiegend in den Gebäuden bzw. Tiefgaragen oder Kellern untergebracht werden. Sollte es notwendig sein Müllbehälterstandorte im Freien zu schaffen, sollen diese begrünt werden. Kompostierplätze sind vor allem im Bereich von Einfamilienhäusern relevant und sind deshalb in diesem Gebiet ausgeschlossen.

11.4 Gärten und Einfriedungen

Um sicherzustellen, dass außerhalb der Gebäude das Wohnumfeld ansprechend gestaltet wird, werden Vorschriften zur gärtnerischen Gestaltung der Außenanlagen gemacht. Darin werden z.B. Kies- und Schotterflächen sowie Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgeschlossen.

11.5 Antennen und Freileitungen

Um Beeinträchtigungen des Stadtbildes gering zu halten, ist pro Gebäude nur eine Außenantenne (auch Satellitenanlagen) zulässig und es soll auf Freileitungen verzichtet werden.

11.6 Abstandsflächen in Sonderfällen

Für das besondere Wohngebiet WB 1 ist eine geringere Abstandsflächentiefe festgesetzt. Sie bezieht sich auf die straßenseitige Bebauung. Die geringere Abstandsfläche ist notwendig, um das geplante Gebäude welches als Grenzbau im Norden errichtet werden soll mit dem Bestand zu verbinden und die typische Blockrandbebauung herstellen zu können. Darüber hinaus soll die wichtige städtebauliche Raumkante, die der Bestand an dieser Stelle vorgibt, aufgenommen und sichergestellt werden.

11.7 Stellplatzschlüssel

Da der Bedarf an Stellplätzen erfahrungsgemäß das landesbaurechtlich erforderliche Maß überschreitet, ist nur je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis inkl. 80 m² nur 1 Stellplatz nachzuweisen. Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Diese Vorgaben gelten unabhängig vom Rechtsstand dieses Bebauungsplans. Dazu gehören Regelungen zu Artenschutz, Gewässerrandstreifen, Bodenschutz, Bodenfunden, Altlasten u.a. Des Weiteren werden Hinweise zum Verständnis und zur Erklärung gegeben. Dies sind u.a. Angaben zur Geotechnik, zum Baugrund, zu Leitungen etc.

13. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 20.695 m² 2,07 ha.

Flächennutzung	Fläche (ha)	Fläche %	Fläche m²
Besondere Wohngebiete (WB)	0,97	47,0	9.720
Sondergebiete (SO)	0,99	47,8	9.890
Öffentliche Grünfläche	0,11	5,2	1.085
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	2,07	100,0	20.695

14. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird als separates Dokument geführt und liegt der Begründung bei.

Das Brauereiareal liegt derzeit in einem Bereich, der ausschließlich Baurecht gemäß § 34 BauGB aufweist. Demnach müssen sich bauliche Entwicklungen in Art und Maß zwar an der bestehenden Bebauung orientieren, gemäß § 18 BNatSchG ist jedoch kein Ausgleich erforderlich. Aus diesem Grund wird bei diesem Vorhaben von einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen.