

STADT RASTATT



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Hatz-Areal“

Fassung vom 04.08.2017

VORHABENTRÄGER:

Projektentwicklungsgesellschaft Hatz-Areal mbH

Hertzstraße 26,
76275 Ettlingen

PLANVERFASSER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN:

AGP Generalplaner GmbH

Moltkestraße 5a
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN:

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis

Verfahrensvermerke	3
Satzung	4
Teil A – Zeichnerischer Teil	6
Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
§ 1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	7
§ 2 Art der baulichen Nutzung	7
§ 3 Maß der baulichen Nutzung.....	8
§ 4 Bauweise, überbaubare Flächen und Abstandsflächen	8
§ 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	9
§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
§ 7 Pflanzgebote.....	9
§ 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	10
§ 9 Immissionsschutz	10
Teil C - Örtliche Bauvorschriften	12
§ 1 Allgemeines	12
§ 2 Gestaltung der Dächer.....	12
§ 3 Dachaufbauten	12
§ 4 Einfriedungen	12
§ 5 Antennen	13
§ 6 Anzahl nachzuweisender Stellplätze.....	13
Teil D - Hinweise	14
Teil E - Begründung	16

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	23.05.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	17.09.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	26.09.2016 10.10.2016
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	21.11.2016
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	24.11.2016
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	01.12.2016 09.01.2017
Einholung der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	25.11.2016 09.01.2017
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	25.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	28. Okt. 2017



Satzung

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hatz-Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 25.09.2017 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hatz-Areal“ 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 25.10.2016 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 25.10.2016
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 04.08.2017
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 04.08.2017

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 04.08.2017
E	Begründung	in der Fassung vom 04.08.2017

Weitere gesonderte Anlagen

Screening zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls	in der Fassung vom 01.09.2016
Artenschutzgutachten	in der Fassung vom Aug. 2016
Verkehrsuntersuchung	in der Fassung vom Sept. 2016
Schalluntersuchung	in der Fassung vom Okt. 2016
Vorhaben- und Erschließungsplan	in der Fassung vom 09.06.2017

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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


§ 4

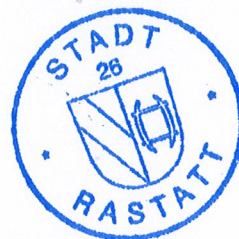
Inkrafttreten

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

Rastatt,

24. Okt. 2017


Hans Jürgen Pütsch
Oberbürgermeister



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

Rastatt, **24. Okt. 2017**



Hans Jürgen Pütsch
Oberbürgermeister



Rechtskraft mit ortsüblicher Bekanntmachung am **28. Okt. 2017**

Teil A – Zeichnerischer Teil

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

§ 1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

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

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnen,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Die Summe aller Einzelhandelsverkaufsflächen im Geltungsbereich darf 1.800 m² nicht überschreiten. Das Sortiment Schuhe/Lederwaren wird auf eine Verkaufsfläche von max. 200 m² und das Sortiment Bekleidung auf max. 1.800 m² begrenzt. Die Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) wird für Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen.
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Darüber hinaus sind Gebäude und Räume für freie Berufe, den Hauptnutzungen untergeordnete Nebenanlagen, Tiefgaragen / Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) **Die GRZ** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Als baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne dieses Bebauungsplans zählen auch Garagengeschosse, die die Bezugshöhe von Teilbereich 2 nicht überschreiten. Maßgebende Grundstücksfläche ist die Summe aller privaten Grundstücke im Geltungsbereich.
- (2) **Die Bezugshöhe BZH** für die Bemessung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist im zeichnerischen Teil für den jeweiligen Teilbereich in Metern über Normalhöhennull festgesetzt.
- (3) **Die Traufhöhe** ist bei Gebäuden mit Satteldach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Die maximal zulässige Traufhöhe TH gilt nur für Gebäude(teile) mit Satteldach und ist jeweils per Planeinschrieb in der betreffenden überbaubaren Fläche im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die TH darf ausnahmsweise mit Dachaufbauten (s. Gestaltungssatzung Innenstadt) überschritten werden.
- (4) **Die Firsthöhe** ist bei Gebäuden mit Satteldach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachfirst).
Die maximal zulässige Firsthöhe FH gilt nur für Gebäude(teile) mit Satteldach und ist jeweils per Planeinschrieb in der betreffenden überbaubaren Fläche im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (5) **Die Gebäudehöhe** ist bei Gebäuden mit Flachdach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss der Wand (i.d.R. OK Flachdach-Attika).
Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH gilt nur für Gebäude(teile) mit Flachdach und ist jeweils per Planeinschrieb in der betreffenden überbaubaren Fläche im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die GH darf mit Dachaufbauten um max. 2,5 m überschritten werden.

§ 4 Bauweise, überbaubare Flächen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB)

- (1) **In der geschlossenen Bauweise** werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.
- (2) **In der abweichenden Bauweise** sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- (3) **Die überbaubaren Flächen** werden durch Baugrenzen der Typen „A“ und „B“ und durch Baulinien festgesetzt.
Ist eine Baugrenze Typ „A“ festgesetzt, so sind vor Außenwänden Abstandsflächen nachzuweisen.
Ist eine Baugrenze Typ „B“ festgesetzt, so sind Abstandsflächen vor Außenwänden, die auf den Baugrenzen errichtet werden, nicht erforderlich. Vor Außenwänden, die von den Baugrenzen eingerückt werden, sind Abstandsflächen nachzuweisen.
Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Abstandsflächen sind nicht erforderlich. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Vordächer, Balkone, Luftbalken, etc.) dürfen Baugrenzen und Baulinien bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschreiten.

- (4) **Die Tiefe von Abstandsflächen** beträgt 0,2 x Wandhöhe. Bei der Bemessung von Abstandsflächen bleiben untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Vordächer, Balkone, Luftbalken, etc.) bis zu einer Tiefe von 2,5 m außer Betracht. Für Lärm- und Sichtschutzanlagen auf der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 191/1 der Gemarkung Rastatt sind keine Abstandsflächen nachzuweisen.

§ 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Mit Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO –ausgenommen Terrassen, überdachte Fahrradstellplätze, Spielplatzmobiliar und Nebenanlagen - ist zu Flächen mit Geh- oder Fahrrecht ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.
- (2) **Kfz-Stellplätze** sind innerhalb von Gebäuden im gesamten Geltungsbereich zulässig. **Fahrrad-Stellplätze** sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- (3) **Garagen / Carports** sind unzulässig.
- (4) **Tiefgaragen** sind innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) **Leuchtmittel**
Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED...) zu verwenden.

§ 7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) **Allgemeines**
Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Mit dem Bauantrag ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlagen vorzulegen, aus dem die grünordnerischen Maßnahmen hervorgehen. Für die Pflanzungen, auch bei Großsträuchern und Bäumen auf Tiefgaragen oder in Straßenflächen, sind für die Pflanzquartiere die derzeit gültigen Regelwerke der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) zu beachten und anzuwenden. Die festgesetzten Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) **Pflanzgebote Einzelbäume**
Im Geltungsbereich sind 36 heimische Laubbäume aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme mind. 3 x verpflanzte Ware, 20 - 25 cm Stammumfang.
- (3) **Artenliste**
Bäume
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Bei der Pflanzung von Eichen und Linden ist auf Selektionen wie Säulenformen und kompakt wachsende Kronenausbildung zurück zu greifen.

(4) **Dachbegrünung**

Flachdächer sind mindestens extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Hierfür ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm über der Dränschicht aufzubringen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für Dachaufbauten und Dachterrassen kann die Begrünung der Dachflächen der Gebäude reduziert werden. Sie muss pro Gebäude jedoch mindestens 70% betragen.

(5) **Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind in den Bereichen, in denen sie nicht befestigt oder überbaut werden, mit einem Erdaufbau von mindestens 40 cm inkl. Dränschicht und im Bereich von Bäumen von mindestens 90 cm inkl. Dränschicht zu versehen. Es muss Anschluss für die Baumwurzeln an die angrenzenden Vegetationsflächen bestehen. Im Bereich der Baumbeete ist eine automatische Bewässerung vorzusehen. Wenn ein Dachbegrünungssystem mit Bewässerung vorgesehen wird, können geringere Aufbauhöhen als Ausnahme zugelassen.

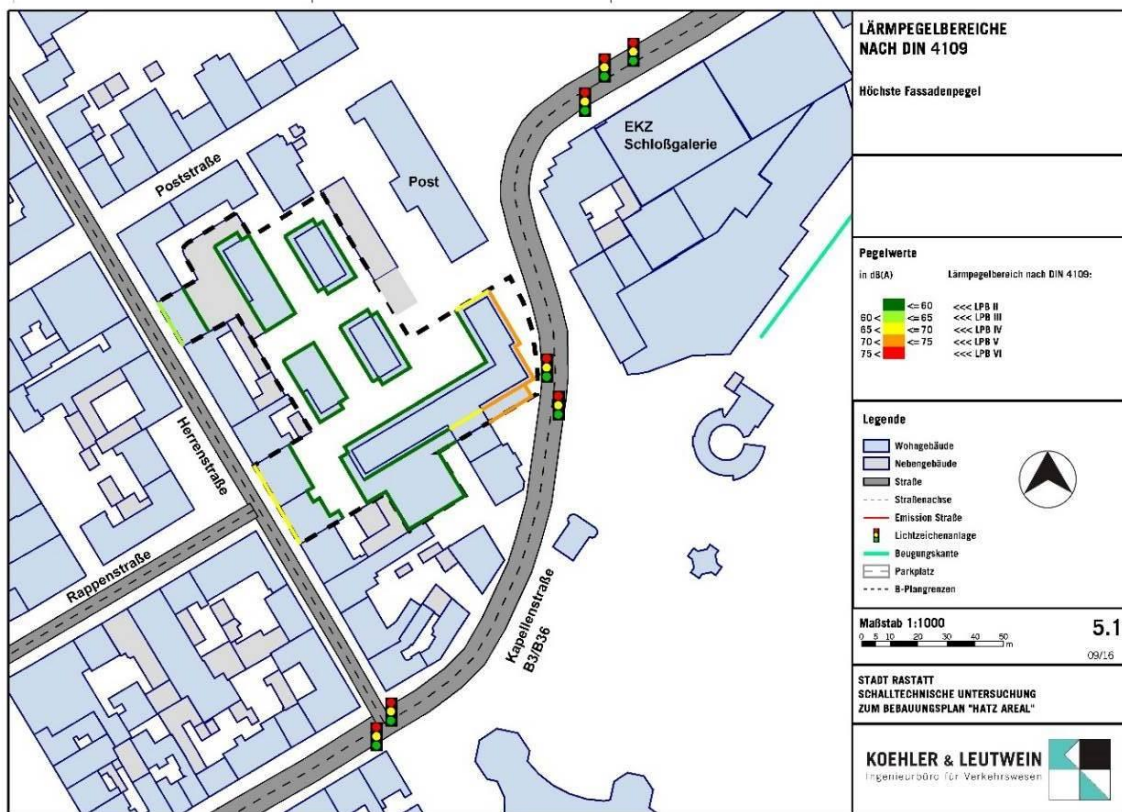
§ 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil als „**Flächen für Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr / Rettungsdienste**“ festgesetzten Flächen sind zu befestigen und mit Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr / Rettungsdienste zu belegen.
- (2) Die im zeichnerischen Teil als „**Flächen für Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr / Rettungsdienste, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit**“ festgesetzten Flächen sind zu befestigen und mit Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr / Rettungsdienste sowie mit Gehrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.
- (3) Die im zeichnerischen Teil als „**Flächen für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit**“ festgesetzten Flächen sind zu befestigen und mit Gehrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.
- (4) Die im zeichnerischen Teil als „**Flächen für Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 196**“ festgesetzten Flächen sind zu befestigen und mit Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten des Flurstücks Nr. 196 zu belegen.

§ 9 Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Festgesetzte Lärmpegelbereiche:



(Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hatz-Areal", Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 12. Oktober 2016)

Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen. Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche durch schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen werden, die z.B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bemessung der Lärmpegelbereiche jeweils an dem höchsten Pegel einer Gebäudefront ausgerichtet wurde und sich für die unteren Geschosse auch niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben können.

- (2) Für schutzwürdige Nutzungen hinter den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Fassaden mit besonderen Festsetzungen zum Lärmschutz“ sind Vorkehrungen zu treffen, so dass deren Fenster im Nachtzeitraum geschlossen bleiben können.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes bestimmt:

§ 1 Allgemeines

- (1) **Im Teilbereich 1** gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zu den zulässigen Dachformen und der einzuhaltenden Firstrichtung. **Im Teilbereich 1** gilt zusätzlich die „Gestaltungssatzung Innenstadt“ der Stadt Rastatt.
- (2) **Im Teilbereich 2** gilt nicht die „Gestaltungssatzung Innenstadt“ der Stadt Rastatt. **Im Teilbereich 2** gilt die „Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten“ der Stadt Rastatt (§ 4 für Misch- und Kerngebiete).

§ 2 Gestaltung der Dächer im Teilbereich 2

- (1) Zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können ausnahmsweise auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.
- (2) Dachflächen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink, Aluminium und Blei sind unzulässig. Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten.

§ 3 Dachaufbauten im Teilbereich 2

- (1) Als Dachaufbauten sind Dachaustritte / Erschließungskerne, Aufzugüberfahrten, Anlagen zur Belichtung (z.B. Lichtkuppeln), technische Dachaufbauten (Lüftungsauslässe, Klimatisierungsanlagen, etc.) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig. Mit Dachaufbauten darf die maximal zulässige Traufhöhe TH gemäß der Gestaltungssatzung Innenstadt und die maximal zulässige Gebäudehöhe GH um maximal 2,5 m überschritten werden.
- (2) Dachaufbauten müssen von Außenfassaden mindestens um das Maß zurückversetzt werden, in dem sie die tatsächliche Wandhöhe überschreiten.
- (3) Dachaustritte / Erschließungskerne und Aufzugsüberfahrten sind mit einer maximalen Grundfläche von 20% der dazugehörigen Dachfläche zulässig.

§ 4 Einfriedungen in den Teilbereichen 1 und 2

Als Einfriedungen sind hintergrünte Metallgitterzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Lärm- und Sichtschutzanlagen auf der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 191/1 der Gemarkung Rastatt sind hiervon nicht betroffen.

§5 Antennen

Individuelle Rundfunk- und Fernsehantennen sowie Satellitenschüsseln sind unzulässig. Pro Hausgemeinschaft kann ausnahmsweise eine gemeinsame Empfangsanlage auf dem Dach, nicht jedoch an der Fassade zugelassen werden. Mobilfunk – Sendemasten sind unzulässig.

§6 Anzahl nachzuweisender Stellplätze

Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis inkl. 80m² ist 1 Stellplatz, über 80m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Es wird auf § 20(1) DSchG hingewiesen, wonach die entsprechenden Funde bzw. Befunde dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werketages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Regierungspräsidium oder die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Archäologische Denkmalpflege:**

Das Plangebiet liegt innerhalb der barocken Innenstadt von Rastatt. Diese wurde von Domenico Egidio Rossi, dem Baumeister des Markgrafen Wilhelm von Baden im späten 17. Jahrhundert entworfen und realisiert. Im Jahre 1700 wurde Rastatt zur Stadt erhoben. Die heutige Straßenführung geht auf den barocken Planungen von Rossi zurück. Zur Verwirklichung seines Entwurfs sind damals ältere Siedlungsstrukturen abgerissen worden. Über dieses mittelalterliche Rastatt (erstmalig um 1100 erwähnt), dessen Entstehen aufgrund seines " -steten" - Namens in die jüngere Phase des sogenannten Landesausbau im 7. Jahrhundert zurückzuführen ist, liegen noch keine Erkenntnisse vor. Im Untergrund des Plangebietes sind sowohl mit barocken, städtischen als auch mit vorstädtischen, mittelalterlichen Siedlungsstrukturen zu rechnen, die gemäß § 2 DSchG Kulturdenkmale sind.

3 **Bau und Kunstdenkmalpflege:**

Im Geltungsbereich sind die folgenden Kleindenkmale gem. § 2 DSchG betroffen:

Herrenstraße 8, 10

Wohn- und Geschäftshäuser, zweigeschossig, Toreinfahrten in Herrenstr. 5, 6, 8, 9 und 10, Poststr. 9 mit gut überliefertem Hinterhaus, Mitte 18. Jahrhundert

An der Erhaltung dieser Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V. m. § 8 DSchG). Die o.g. Kulturdenkmale sind in den Planunterlagen nachrichtlich mit dem Planzeichen D gekennzeichnet. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

4 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen ist das Landratsamt Rastatt /Umweltamt unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

5 **Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Talauenschottern, welche teilweise von Holozänen Auensedimenten überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

6 Artenschutz

Notwendige Rodungen von Gehölzen sowie der Abbruch von Bestandsgebäuden müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden. Sollten Eingriffe im Zeitraum von März bis September stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Zudem ist ein Eingriff, der im Zeitraum von März bis einschließlich September stattfindet, mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

7 Entwässerung

Die Entwässerung des Areals muss über die vorhandenen Anschlusskanäle an die öffentliche Kanalisation in der Kapellenstraße, Herrenstraße und Poststraße erfolgen. Aufgrund der hydraulischen Belastung der Kanalisation und der starken Versiegelung der geplanten Bebauung, darf nur die Regenwassermenge in die Kanalisation eingeleitet werden, die auf 60% der Grundstücksfläche anfallen. Die Reduzierung des Abflusses erfolgt über die Gründächer und über eine Versickerung oder einen Stauraum auf dem Grundstück. Im Rahmen des Entwässerungsgesuches ist abzuklären welche Abwassermenge in welchen Kanalstrang abgegeben werden kann. Niederschläge von Gründächern müssen über eine 30 cm mächtige Bodenzone oder vergleichbare Substratfilter mit DIBt-Zulassung versickert werden. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03. – März 1999“ ist zu beachten. Für eine Versickerung von Dachflächenwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK- Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen. Die Verdunstung durch Dachbegrünung kann bei der Bemessung angerechnet werden. Die Versickerungsanlagen können mit einem Notüberlauf zur Regenwasserkanalisation ausgestattet werden. Zwischen Versickerungsanlagen und unterkellerten Gebäuden ist ein Abstand von ca. 4 – 8 m einzuhalten. Bei nichtunterkellerten Gebäuden kann der Abstand ggf. auf 2 – 3 m verringert werden. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Für zentrale Versickerungsanlagen ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

8 Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Fachbereich Stadt- und Grünplanung im Rathaus Herrenstraße 15, Rastatt, eingesehen werden.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Das im Jahre 1863 gegründete Hofbrauhaus Hatz wurde im Mai 2010 von der Brauerei Moninger in Karlsruhe aufgekauft. Im Oktober 2011 ist das neue Sudhaus in Karlsruhe eingeweiht worden. Anschließend wurde die Produktion von Rastatt nach Karlsruhe verlegt. Das Werksgelände in Rastatt wird seither nicht mehr für die Bierherstellung benötigt.

Die Projektentwicklungsgesellschaft Hatz-Areal mbH hat das Areal der ehemaligen Brauerei Hatz zwischen Kapellenstraße (B3 / B36), Poststraße und Herrenstraße in Rastatt erworben und will das stillgelegte Betriebsgelände mit einem Pflegeheim, 5 Geschosswohnungsbauten, Gewerbenutzung, Gastronomie und einer gemeinsamen Tiefgarage entwickeln. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen und um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern ist ein Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans der AGP Generalplaner GmbH aufzustellen. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hatz-Areal“ ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 195/1, 200, 201 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 196. Das Plangebiet befindet sich im Block-Innenbereich zwischen Herren-, Post- und Kapellenstraße (B3 / B36) und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Der Geltungsbereich bindet an zwei Stellen die Blockrandbebauung entlang der Herrenstraße mit ein und schließt an einer Stelle im Nordosten direkt an die Kapellenstraße an.

3 Örtliche Gegebenheiten

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich der Gasthof „Zum Braustübel“, im Nordosten das Areal der Hauptpost. Die übrige Bebauung entlang der Kapellen-, Herren- und Poststraße ist geprägt von einer Mischung aus Gewerbe-, Einzelhandels-, Gastronomie- und Hotelbetrieben. Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig mit teilweise hohen Betriebs-, Verwaltungs- und Produktionsgebäuden der ehemaligen Brauerei bebaut und weitestgehend versiegelt. Der Gebäudebestand wird vollständig abgebrochen. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der höher gelegenen Kapellenstraße zur Herrenstraße. Zwischen beiden Straßen ist ein Höhenunterschied von ca. 4 m zu beachten.

4 Geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung und als Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen gekennzeichnet. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hatz-Areal“ entspricht den Zielen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt, 3. Änderung als gemischte Baufläche dargestellt. Obwohl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Art der Nutzung nach den Gebietstypen der §§ 2-9 BauNVO festgesetzt wird, entsprechen die geplanten Nutzungen weitgehend den Merkmalen eines Mischgebietes. Die Planung kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4.3 **Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hatz-Areal“ umfasst unbeplante Flächen des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan im Plangebiet gibt es nicht.

5 **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.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Allerdings sind Gewerbeflächen geplant, die im weiteren Realisierungsprozess auch einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden können. Die Bruttogeschossfläche der gewerblichen Nutzungen beträgt nach derzeitigem Planungsstand ca. 2.250 m². Auch wenn diese Fläche auf verschiedene räumlich voneinander getrennte Gewerbeeinheiten verteilt wird, sind die Einzelflächen wegen der Agglomeration in einem Gebäudekomplex dennoch gemeinsam zu veranschlagen. Gemäß Anlage 1 Ziffer 18.6.2 i.V.m. Ziffer 18.8 des UVPG ist beim Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11(3) Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² - 5.000 m², für den im bisherigen Außenbereich oder in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien der Anlage 2 BauGB

Das Screening zur Vorprüfung des Einzelfalls (Wald + Corbe, Hügelsheim, 2016) kommt zu dem Ergebnis, dass *erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben sicher ausgeschlossen werden können, wenn*

- die Vorschriften für den Baustellenbetrieb eingehalten werden
- die Bauabfälle (Abbruchmaterialien) ordnungsgemäß entsorgt werden
- die neue Lärmsituation im Zuge des Bebauungsplanverfahrens untersucht wird und die ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden
- die raumordnerischen Gesichtspunkte im Vorfeld berücksichtigt werden
- die Belange des Denkmalschutzes im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird als nicht erforderlich erachtet.

Somit sind die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hatz-Areal“ kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

6 **Einzelhandel / Raumordnerische Belange**

Hinsichtlich der Frage, ob großflächiger Einzelhandel im Plangebiet raumordnerisch verträglich ist und hier angesiedelt werden kann, kann dem „Einzelhandelskonzept Rastatt 2009/2010“ (imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen, 2011) zusammenfassend entnommen werden:

...Prognose des künftigen Flächenbedarfs im Einzelhandel am Standort Rastatt 2020...

Folgende zentrale Erkenntnisse ergeben sich aus der Prognose der Einzelhandelsentwicklung am Standort Rastatt bis zum Jahr 2020:

Die prognostizierte Umsatzausweitung hat u.a. Auswirkungen auf den künftigen Flächenbedarf für zusätzliche Einzelhandelsflächen am Standort Rastatt. In einer Prognose kann bis zum Jahr 2020 ein Potenzial für zusätzliche Verkaufsflächen im Einzelhandel von ca. 16.100 m² bis ca. 19.700 m² nach Insolvenz und Schließung der Anbieter Kaufhaus Schneider und Marktkauf abgeleitet werden. Werden die beiden Vorhaben Schloßgalerie und Modepark Röther unter allen weiteren getroffenen Annahmen (FOC Roppenheim usw.) realisiert, dann verbleibt ein Ansiedlungspotenzial von 5.200 m² bis 7.400 m² Verkaufsfläche bis 2020.

...

Grundsätze der Einzelhandelssteuerung in Rastatt

Grundsatz 1: Zentrenrelevanter Einzelhandel sowie nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) sollen künftig grundsätzlich nur in der abgegrenzten Innenstadt von Rastatt (zentraler Versorgungsbereich) angesiedelt werden. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll darüber hinaus so weiterentwickelt werden, dass möglichst eine flächendeckende Nahversorgungssituation für die Einwohner Rastatts entsteht.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant) ²²			
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen		
47.73	Apotheken		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.76.1	Blumen		
Sonstige zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente	
		47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.43	Kleinteilige Geräte der Unterhaltungselektronik	aus 47.43	Großgeräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Textilien (Heimtextilien, Kurzwaren, Bettwaren und –decken, u.ä.)	aus 47.51	Matratzen
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren, Bauelemente, Werkzeuge, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf

²⁰ Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe / eines Sortiments wird mit der „tatsächlichen Zentrenrelevanz“ (= das Angebot ist aktuell in der Innenstadt und/oder einem Stadtteilzentrum von Rastatt vorhanden) bzw. der „typischerweise Zentrenrelevanz“ (= aktuell zwar weder in der Innenstadt noch in einem Stadtteilzentrum von Rastatt tatsächlich vorhandenes Angebot, es sollte aber aus Versorgungsgründen oder strategischen / städtebaulichen Überlegungen heraus versucht werden, dieses Angebot in der Innenstadt und/oder in den Stadtteilzentren anzusiedeln; und: üblicherweise findet sich dieses Sortiment in zentralen Lagen aufgrund der Sortimenteigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u.Ä.) begründet.

²¹ Die Nummerierung entspricht den Codes der in der deutschen amtlichen Statistik derzeit gebräuchlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008, hier: Abschnitt G Handel. Auf Wunsch des Auftraggebers wurde diese Systematik – abweichend von der bisher im Rahmen der bestehenden Rastatter Sortimentsliste verwendeten Systematik – explizit angewandt.

²² Die Abgrenzung / Begründung anhand des Kriteriums „täglicher Bedarf“ entspricht im Wesentlichen Punkt 2.2.5 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg (Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben, vom 21. Februar 2001, Az.: 6-2500.4/7). Hinweise: Sortimente des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel, Zeitschriften usw. Sie sollen – wie zentrenrelevante Sortimente – sollen grundsätzlich nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen angesiedelt werden.

Sonstige zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente	
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Teppiche, Tapeten und Fußbodenbeläge
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Klein- geräte)	aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
		47.59.1	Wohnmöbel
47.59.2	Keramische Erzeugnisse / Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Kleinteilige Haushaltsgegenstände (Holz-, Korb- oder Flechtwaren, nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- und Tafelgeschirre, Haushaltsartikel und kleinere Einrichtungsgegenstände)	aus 47.59.9	Große oder sperrige Haushaltsgegenstände (Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme mit Verriegelungen und Tresoren, größere Einrichtungsgegenstände)
47.61.0	Bücher		
47.61.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
aus 47.64.2	Kleinteilige Sport- und Campingartikel (kleinere Sportgeräte- und Campingausrüstung, Sportschuhe u.ä.)	aus 47.64.2	Große und sperrige Sport- und Campingartikel (Hometrainer, Boote, Zelte)
47.65	Spielwaren und Bastelbedarf (ohne Spielkonsolen und Software)		
47.71	Bekleidung		
47.72.1	Schuhe		
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
		aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
aus 47.76.2	Kleinteiliger zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	sperriger zoologischer Bedarf (Großkäfige, Katzenbäume u.ä.) und lebende Tieren
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79.1	Antiquitäten und antike Teppiche
47.79.2	Antiquariate (Einzelhandel mit gebrauchten Büchern)		

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsangebots im Plangebiet (max. 1.800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Sortiment nicht nur als raumordnerisch verträglich anzusehen ist, sondern auch den Handlungsempfehlungen des Gutachtens entspricht und zur positiven Entwicklung der Innenstadt und zur Bedarfsdeckung für die Rastatter Bevölkerung beitragen kann.

7 Beschreibung des Vorhabens

Nach dem Abbruch der bestehenden Brauereigebäude soll das schon jetzt vollständig versiegelte Areal mit einer zweigeschossigen Tiefgarage (ca. 180 Stellplätze) bebaut werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll von der Herrenstraße erfolgen. Hier wird eine Baulücke im Blockrand mit einem Neubau geschlossen, in dessen Erdgeschoss-Zone die Tiefgarageneinfahrt geplant ist. Dort soll es auch einen Durchgang geben, der den Zugang zum externen Teil desteilweise überplanten Flurstücks Nr. 196 sichert. Das obere Tiefgaragengeschoss liegt wegen des Höhenunterschieds zwischen Kapellen- und Herrenstraße auf Erdgeschoss-Niveau der Herrenstraße. In oberen Tiefgaragen-Geschoss soll neben der Abfallentsorgung auch die Anlieferung für die gewerblichen Nutzungen erfolgen. Es überschreitet deshalb mit

4 m die Höhe eines sonst üblichen Tiefgaragengeschoßes. Im oberen der zwei TG-Geschosse sind neben Stellplätzen, Kellerräumen für die Wohnnutzung und das Pflegeheim zusätzliche Gewerbeflächen geplant. Im Innern führt eine Rampe in das zweite darunterliegende Tiefgaragengeschoß. Hier sollen Stellplatz- und Kellerflächen entstehen.

Auf dem Tiefgaragendach liegen die Freiflächen zwischen den verschiedenen oberirdischen Gebäudeteilen. Hier ist eine für die Öffentlichkeit begehbare Verbindungsachse zwischen Schlossgalerie und Herrenstraße geplant. Der Zugang erfolgt ebenerdig von der Kapellenstraße durch eine Durchfahrt im südöstlich gelegenen L-förmigen Gebäudekomplex. Die Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m ermöglicht auch die Zufahrt von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen zu allen über die Freiflächen erschlossenen Gebäuden. Die Wege zu den einzelnen Gebäuden führen über die Freiflächen auf dem TG-Dach, die teilweise begrünt und mit Baumpflanzungen angelegt werden. Auf Teilen dieser Freiflächen werden Kinderspielplätze vorgesehen. Über eine Freitreppe gelangt man in einen ca. 4 m tiefer gelegenen begrünteren Innenhof auf dem Niveau der Herrenstraße. Von dem Innenhof erfolgt der öffentliche Zugang zu den Gewerbeflächen im oberen Tiefgaragengeschoß. Durchbrüche in Form von Torbögen durch die bestehende Blockrandbebauung verbinden den Innenhof ebenerdig mit der Herrenstraße.

In den Gebäuden der Blockrandbebauung entlang der Herrenstraße, durch die die Zufahrt zur Tiefgarage und der Zugang zur Fußgängerverbindung zur Schlossgalerie erfolgt, sind Läden, Cafés oder Büronutzungen möglich. Die fünf Gebäude(teile), die fußläufig über die Freiflächen auf dem Tiefgaragendach erschlossen werden, sind als Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 53 WE projektiert. Zwei entlang der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 191/1 der Gemarkung Rastatt angeordnete Wohngebäude sind mit sechs Geschossen und ca. 18 m über TG-Dach geplant, zwei weitere entlang der bestehenden Blockrand-Bebauung der Herrenstraße mit vier Geschossen und ca. 12,5 m über Tiefgaragendach. Letztere sind baulich durch einen zweigeschossigen Baukörper verbunden, der an die Rückwand der bestehenden grenzständigen Nebengebäude anbaut. Im Südosten des Plangebiets tritt ein Gebäudekomplex oberirdisch L-förmig in Erscheinung, der in seiner Erdgeschosszone weitere gewerbliche Nutzungen und Gastronomie sowie den Zugangsbereich zum darüber liegenden Pflegeheim mit 75 Pflegeplätzen beherbergt. Im obersten Geschoss des Pflegeheimgebäudes sind acht betreute Wohneinheiten untergebracht.

8 Verkehrserschließung

8.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung des Vorhabengrundstücks an das Straßennetz soll über eine Zu- und Abfahrt in der Herrenstraße erfolgen. Zwischen Rappenstraße und Lyceumstraße ist die Herrenstraße als Einbahnstraße ausgewiesen. Deshalb muss der ausfahrende Verkehr rechts aus der Tiefgaragenausfahrt in die Herrenstraße einbiegen, um z.B. über die Lyceumstraße und An der Ludwigsfeste zur B3 / B36 zu gelangen. Sowohl der Individualverkehr der Anlieger mit Pkws als auch die Andienung des Pflegeheims und der Gewerbeflächen erfolgt über die Tiefgarage. Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge können die Freiflächen, von denen aus die Wohngebäude fußläufig erschlossen werden, von der Kapellenstraße aus durch die entsprechend dimensionierte Durchfahrt anfahren.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden in einem Fachgutachten vom Ingenieurbüro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 2016 untersucht („Verkehrsuntersuchung“). Das Fachgutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Die zu erwartende Verkehrserzeugung durch die neuen Nutzungen im Bereich Hatz-Areal belaufen sich im Mittelwert auf ca. 500 Kfz/24 h jeweils in Zu- und Abfahrt. Zur Abbildung eines „Worst Case“-Ansatzes wird von einer maximalen Verkehrserzeugung von 620 Kfz/24 h jeweils in Zu- und Abfahrt ausgegangen. Die Prognoseverkehrsverteilung zeigt, dass durch die neuen Nutzungen nur relativ moderate Verkehrszuwächse im umgebenden Straßennetz zu erwarten sein werden. Die hochbelastete Kapellenstraße / Bahnhofstraße wird durch das Hatz-Areal relativ gleichmäßig mit bis zu ca. 500 bis 600 Kfz/24 h belastet. Die Herrenstraße, über die das Hatz-Areal erschlossen wird, wird mit ca. 700 Fahrzeugen zusätzlich belastet. Die Gesamtbelastung der Herrenstraße liegt damit auch weiterhin im Rahmen der maximalen Verkehrsstärken nach RAST-06 und können leistungsfähig abgewickelt werden. Die zukünftigen Verkehrsbelastungen können vom bestehenden Straßennetz bewältigt werden. Berechnungen zur Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen haben ergeben, dass auch weiterhin eine ordnungsgemäße Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen nachgewiesen werden kann.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Schloß“, „Schloßpark“, „Badner Halle“, „Kapellenstraße“ und „Bernhardusbrunnen“, so dass größtenteils über die Buslinien der Verkehrsgesellschaft Rastatt mbH (VERA), aber auch über einige „Fernbuslinien“ des Karlsruher Verkehrsverbunds KVV eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

8.3 Radfahrer

In der Kapellenstraße verläuft ein Radweg über den das Plangebiet für Radfahrer erreichbar ist.

8.4 Ruhender Verkehr

Auf den 2 geplanten Tiefgaragenebenen sind ca. 180 Stellplätze vorgesehen. Der öffentliche Raum wird durch das Vorhaben nicht zusätzlich durch parkende Pkws oder Pkws auf Parkplatzsuche beansprucht. Zusätzlich zu den nachzuweisenden Stellplätzen werden Stellplätze für die Öffentlichkeit bereitgestellt.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgungsleitungen

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt in Anschluss an die vorhandenen Netze. Die bestehende Trafo-Station wird ersetzt und in den Neubau integriert.

9.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. In der Kapellenstraße verläuft ein Regenwasserkanal, in den das unverschmutzt anfallende Dachflächenwasser eingeleitet wird.

9.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im Bereich der Anlieferung im oberen Tiefgaragengeschoss.

10 Belange des Artenschutzes

Für die Belange des Artenschutzes wurde vom Ingenieurbüro Wald und Corbe, Hügelsheim, 2016 eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durchgeführt. Die Ersteinschätzung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Um das Töten von Individuen (Vögel) im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, wird empfohlen, erforderliche Rodungsarbeiten

ten bzw. den notwendigen Abriss des Gebäudes zwischen September und März durchzuführen.

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft. Eine Begehung am 10. August 2016 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von Anhang IV Arten. Bei den Vogelarten sind Vorkommen des Hausrotschwanzes festgestellt worden. Diese Art kann am Gebäude brüten bzw. könnte im Verlauf des Jahres Nester anlegen.

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden bei Berücksichtigung der o.a. Maßnahmenvorschläge für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

11 Bestehende Lärmbelastung

Zur Klärung der lärmschutztechnischen Belange ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 2016). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA-Lärm (technische Anleitung Lärm) beurteilt. Es ergeben sich durch den Straßenverkehrslärm des umgebenden Straßennetzes bereits für den Prognose-Nullfall im Umfeld des Bebauungsplanes Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Für den Prognose-Planfall mit zusätzlicher Verkehrsinduzierung durch das geplante Bauvorhaben ergeben sich überwiegend ruhige Wohnverhältnisse an den Gebäudefronten innerhalb des Bebauungsplangebietes, jedoch teilweise für die nach „außen“ gerichtete Gebäudefronten, vor allem nach Osten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Aufgrund der fehlenden Möglichkeiten von aktiven Schallschutzmaßnahmen vor Straßenverkehrslärm ist die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechenden Schalldämmmaßen der Außenbauteile oder Abschirmung der Außenwohnbereiche im Bebauungsplan notwendig.

Die Erhöhung der Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm im Umfeld ergibt sich zu maximal 1,5 dB(A). An keinem Immissionsort der maßgeblichen Gebäudefronten im Umfeld entstehen Erhöhungen von über 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der als Zumutbarkeitsgrenze geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. [...] Bereits sehr hohe Belastungen im Bereich der Einmündung Herrenstraße in die Kapellenstraße werden, wenn auch nur in sehr geringem Umfang, weiter erhöht.

Die zusätzliche geringe und nicht wahrnehmbare Verkehrslärmbelastung in der Umgebung zum Plangebiet kann abwägend in Kauf genommen werden, weil

- die Überschreitungen im Verhältnis zur schon bestehenden Belastung so gering sind,
- von der Erhöhung nur einzelne Gebäudefronten betroffen sind,
- aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sind
- die geplante Nachnutzung der innerstädtischen Gewerbebranche den Entwicklungszielen der Stadt Rastatt entspricht.

Unabhängig hiervon besteht die Möglichkeit, die Belastungen an den genannten Gebäudefronten durch die Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Kapellenstraße deutlich zu vermindern.

Durch Gewerbelärm aus den zukünftigen Flächen des Bebauungsplangebietes entstehen keine unzumutbaren Lärmbelastungen für die umgebende Bebauung. Auf die geplante Be-

bauung wirken jedoch die Lärmemissionen der Schlossgalerie und vor allem des Posthofes ein. Es ergeben sich hierdurch für die oberen Geschosse einzelner Gebäudefronten geringere Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Nachtzeitraum, die, wie die ausführliche Untersuchung möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen im Schallschutzgutachten zeigt, auch durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vollständig zu vermeiden sind.

Die Überschreitungen an nur einzelnen Gebäudefronten sind sehr gering. Außer dem Vorhaben Hatz-Areal gibt es auch andere Gründe (z.B. Lieferverkehr in der Poststraße), warum die Stadt Rastatt eine Verlagerung der Posthofnutzung anstrebt. Deshalb und weil der vorherrschende Verkehrslärm der Kapellenstraße gegenüber dem Gewerbelärm des Posthofes an den meisten betroffenen Gebäudefronten dominiert und durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen bewältigt wird, wird die Gewerbelärmbelastung für die geplante Nutzung für vertretbar erachtet. Außenwohnbereiche sind unkritisch, weil hier nur von längerem Aufenthalt im Tageszeitraum ausgegangen wird und in diesem Zeitraum die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

Geplante / festgesetzte Maßnahmen, die der Gewerbelärmbelastung Rechnung tragen (Grundrissorientierung im VEP / Festsetzungen im zeichnerischen Teil), werden unter E 12.10 begründet.

12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

In Anwendung von § 9(2) gemäß § 12(3a) BauGB sind im Geltungsbereich 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 Stadt möglich. Besteht Einvernehmen, muss nicht der Bebauungsplan durch ein entsprechendes (aufwändiges) Verfahren geändert werden, sondern es genügt der Austausch des VEPs und die Änderung des Durchführungsvertrags, sofern sich die Änderung innerhalb des Zulässigkeitsrahmens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegt.

12.2 Art der Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden. Zulässig sind die Nutzungen Wohnen und Geschäfts- und Bürogebäude. Vor dem Hintergrund, dass in der Schlossgalerie und im Modemark Röther die Sortimente Bekleidung und Schuhe stark vertreten sind, darf die Summe aller Einzelhandelsverkaufsflächen im Geltungsbereich 1.800 m² nicht überschreiten. Das Sortiment Schuhe/Lederwaren wird deshalb auf eine Verkaufsfläche von max. 200 m² und das Sortiment Bekleidung auf max. 1.800 m² begrenzt. Die Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) wird für Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen. Auch zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Darüber hinaus sind Gebäude und Räume für freie Berufe, den Hauptnutzungen untergeordnete Nebenanlagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Tiefgaragen / Stellplätze zulässig.

Die zulässigen Nutzungen sind dem Nutzungsspektrum eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO ähnlich. Jedoch sollen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß VEP zulässig sein. Geplant ist kein „Einkaufszentrum“, sondern die Entwicklung eines Innenstadtquartiers bzw. die Weiterentwicklung der Innenstadt mit Einzelhandel, wie er auch an anderen Straßenzügen in der Einkaufsinnenstadt vorgefunden werden kann. Dies wäre in einem Mischgebiet wegen der Großflächigkeit nicht zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind an dieser Stelle raumordnerisch verträglich, städtebaulich gewünscht und deshalb zuzulassen. Somit ist die Festsetzung der baulichen Nutzung nicht auf Grundlage der BauNVO möglich, sondern erfolgt auf sonstige Weise gemäß § 12(3a) BauGB.

12.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,6 der gemäß § 17(1) vorgesehenen Obergrenze für ein mit dem Plangebiet vergleichbares Mischgebiet. Gemäß § 16(5) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der der baulichen Nutzung für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Dementsprechend gilt die festgesetzte GRZ nicht für die Tiefgarage. Eine Tiefgarage im Sinne dieses Bebauungsplans kann auch aus Garagengeschossen bestehen, die sich aufgrund der Topographie nicht komplett unter der Erde befinden, und neben Stellplätzen auch andere Nutzungen beherbergen. Garagengeschosse zählen als Tiefgarage / baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wenn sie die Bezugshöhe BZH von Teilbereich 2 nicht überschreiten. Mit der Tiefgarage / baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und den übrigen baulichen Anlagen gemäß § 19(4) Nr. 1, 2, und 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Die fast vollständige Unterbauung des Gebiets mit Tiefgaragen ist insbesondere deshalb vertretbar, weil das Tiefgaragendach mit einem entsprechenden Erdaufbau versehen, teilweise begrünt, gärtnerisch gestaltet und als Frei- und Erschließungsflächen genutzt wird, wo es nicht mit Gebäuden überbaut wird. Die Gebäude(-teile) oberhalb der Tiefgarage sind zudem mit extensiver Dachbegrünung geplant. Im Vergleich zur derzeitigen fast vollständigen Bebauung mit den ehemaligen Brauereigebäuden, fehlender Begrünung und der vollständigen Flächenversiegelung sind durch die Planung mit deutlich reduzierter „oberirdischer“ Bebauung positive Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten (weniger aufheizbare Flächen, Verdunstungskälte und luftreinigende Wirkung von Grünflächen).

Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen ermöglichen die geplante Bebauung. Die im zeichnerischen Teil für den jeweiligen Teilbereich festgesetzte Bezugshöhe zur Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen orientiert sich an den jeweils für die Höhenwirkung der Gebäude maßgeblichen Geländehöhen, von denen einige zum besseren Verständnis nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen wurden. Die Trauf- und Gebäudehöhen werden per Einschrieb in die betreffende überbaubare Fläche im zeichnerischen Teil festgesetzt und dürfen mit Dachaufbauten überschritten werden.

12.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um die Blockrandbebauung entlang der Herrenstraße zu schließen und zu sichern wird in Teilbereich 1 die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Um die geplante städtebauliche Struktur zu realisieren und um an den grenzständigen Bestand anschließen zu können wird in Teilbereich 2 die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen der Typen „A“ und „B“ und durch Baulinien festgesetzt. Ist eine Baugrenze Typ „A“ festgesetzt, so sind vor Außenwänden Abstandsflächen nachzuweisen.

Sind Baugrenzen des Typs „B“ festgesetzt, so sind Abstandsflächen vor Außenwänden, die direkt auf den Baugrenzen errichtet werden, nicht erforderlich. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere dann zulässig, wenn der exakte Grenzanbau z.B. wegen schräg verlaufender Grundstücksgrenzen und der rechtwinklig geplanten Gebäude nicht möglich ist. Vor Außenwänden, die hinter die Baugrenzen eingerückt werden, sind Abstandsflächen nachzuweisen.

So wird z.B. im Nordwesten des Plangebiets der Grenzanbau des Tiefgaragengeschosses trotz des topographischen Höhenunterschieds ermöglicht, das im Vergleich zur bestehenden Bebauung (turmartiges Gebäude direkt auf der Grenze, bauliche Anlage mit parkenden Autos entlang der Grenze) weniger störend in Erscheinung tritt. Auch an anderen Stellen kann das geplante Konzept umgesetzt werden, was bei erforderlichlichem Nachweis von Abstandsflächen nicht möglich wäre. Dies wird insbesondere deshalb für vertretbar erachtet, weil die Planung zukünftig begrünte und gärtnerisch angelegte Freiflächen auf dem Tiefgaragendach vorsieht. Durch das geplante Vorhaben ist mit einer deutlichen Verbesserung der Belichtung, Belüftung und des Mikroklimas für die Nachbarn zu rechnen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gesichert.

Um den Anbau an grenzständige Nachbargebäude zu sichern und um zu verhindern, dass durch grenzständige Bestandsgebäude und Neubauten mit Abstandsflächen städtebaulich unbefriedigende „Schluchten“ entstehen, werden Baulinien festgesetzt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Abstandsflächen sind nicht erforderlich. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Da untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend planbar sind und Vorbauten wie z.B. Balkone und Luftbalken ermöglicht werden sollen, dürfen Baugrenzen und Baulinien mit diesen Bauteilen überschritten werden.

Auf Grundlage des § 9(1) Nr. 2a und in Anlehnung an das benachbarte Kerngebiet (im Bereich des „Braustübls“) wird die Tiefe von Abstandsflächen im Geltungsbereich mit $0,2 \times$ Wandhöhe festgesetzt. Dies entspricht dem in der LBO BW vorgesehenen Maß für besondere Wohngebiete und wird deshalb auch bei der vorliegend geplanten Nutzungsmischung für ausreichend erachtet. Die landesbaurechtlichen Mindestmaße sind zu beachten. Bei der Bemessung von Abstandsflächen bleiben untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Vordächer, Balkone, Luftbalken, etc.) bis zu einer Tiefe von 2,5 m außer Betracht. Damit Lärm- und Sichtschutzanlagen auf der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 191/1 der Gemarkung Rastatt die Wohnnutzung vor der Gewerbenutzung der Hauptpost schützen können, sind für sie keine Abstandsflächen nachzuweisen.

12.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Aus städtebaulichen Gründen ist mit Nebenanlagen zugunsten des öffentlichen Raums ein Mindestabstand von 6 m von Flächen mit Geh- oder Fahrrecht einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, überdachte Fahrradstellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO und das Mobiliar öffentlich zugänglicher oder gemeinschaftlich genutzter Spielplätze.

Die Kfz-Stellplätze werden im VEP in den geplanten Tiefgaragen verortet, die sich nahezu über das gesamte Plangebiet erstrecken. Stellplätze im Freien sind ebenso wenig Gegenstand der Planung wie Garagen / Carports. Deshalb sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb von Gebäuden (den geplanten Tiefgaragen), aber im gesamten Geltungsbereich zulässig. Fahrrad-Stellplätze sind ebenso im gesamten Geltungsbereich zulässig und könne somit entweder innerhalb von Gebäuden als auch auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden angeordnet werden.

Wegen des Höhenunterschieds zwischen Kapellen- und Herrenstraße wird mit Tiefgaragen das Gelände streng genommen nicht nur unterbaut. Das obere Tiefgaragengeschoss tritt vereinzelt wie ein Erdgeschoss zutage. Deshalb wurden auch für die Tiefgaragen überbaubare Flächen mit der entsprechenden Gebäudehöhe festgesetzt.

12.6 Ein- und Ausfahrten

Um eine kontrollierte Zu- und Abfahrt aus dem Vorhabengrundstück auf das abgrenzende übergeordnete Straßensystem sicherzustellen, werden Bereiche für Zufahrten und Eingänge festgesetzt.

12.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen verhindern das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

12.8 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote sichern die geplante Grünordnung und tragen damit zu einer angemessenen, ökologisch vorteilhaften und nachhaltigen Gebietsdurchgrünung bei.

12.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil als „Flächen für Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr / Rettungsdienste“ festgesetzten Flächen sind zu befestigen und mit Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr / Rettungsdienste zu belegen. Dies dient der Sicherstellung der Erschließung der geplanten Wohngebäude.

Die im zeichnerischen Teil als „Flächen für Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr / Rettungsdienste, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ festgesetzten Flächen sind zu befestigen und mit Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr / Rettungsdienste sowie mit Gehrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit zu belegen. Dies dient der Sicherstellung der Erschließung der geplanten Wohn- und Geschäftsgebäude, dem Pflegeheim und der fußläufigen Verbindung zwischen Kapellenstraße und Herrenstraße.

Die im zeichnerischen Teil als „Flächen für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ festgesetzten Flächen sind zu befestigen und mit Gehrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit zu belegen. Dies dient der Sicherstellung der fußläufigen Verbindung zwischen Kapellenstraße und Herrenstraße.

Die im zeichnerischen Teil als „Flächen für Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 196“ festgesetzten Flächen sind zu befestigen und mit Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten des Flurstücks Nr. 196 zu belegen, um die Erschließung des teilweise überplanten Flurstücks trotz des Schließens der Baulücke sicher zu stellen.

12.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zur Bewältigung des Verkehrslärms, der insbesondere von der Kapellenstraße auf das Plangebiet einwirkt, und zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den in § 9 des Bebauungsplans festgesetzten Lärmpegelbereichen. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen. Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z.B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bemessung der Lärmpegelbereiche jeweils an dem höchsten Pegel einer Gebäudefront ausgerichtet wurde und sich für die unteren Geschosse auch niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben können.

Auf die geplante Bebauung wirken die Gewerbelärm-Emissionen der Schlossgalerie und vor allem des Posthofes ein. Es ergeben sich hierdurch für die oberen Geschosse einzelner Gebäudefronten im Nachtzeitraum Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Die sehr geringen Überschreitungen können auch durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vermieden werden (s. E 11).. Die Gebäudeplanung hat diesem Umstand Rechnung getragen und schutzwürdige Nutzungen –sofern dies planerisch möglich war- nicht hinter den belasteten Fassaden angesiedelt (s. VEP). Die dennoch in Richtung Posthof gelegenen schutzwürdigen Nutzungen haben meistens kein notwendiges Fenster in diese Richtung, sondern zu den weniger belasteten Seiten. Um den Schutz vor den geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bauplanungsrechtlich zu sichern, wird im zeichnerischen Teil festgesetzt, an welchen Fassaden die Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum geringfügig überschritten werden („Fassaden mit besonderen Festsetzungen zum Lärmschutz,“). Unter B §9 (2) wird festgesetzt, dass für schutzwürdige Nutzungen hinter den im zeichnerischen Teil festgesetzten Fassaden Vorkehrungen zu treffen sind, so dass Fenster in den betreffenden Fassaden im Nachtzeitraum geschlossen bleiben können. Um schutzwürdige Nutzungen, z.B. Schlafräume hinter diesen Fassaden umsetzen zu können, muss die nutzungsgemäß erforderliche Lüftung durch schallgedämmte Lüftungsanlagen, notwendige Fenster an weniger belasteten Fassaden o.ä. sicher gestellt werden. Die Festsetzung im zeichnerischen Teil gilt auch für zurückversetzte Fassadenteile z.B. Staffelgeschosse).

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Allgemeines

Im Teilbereich 1 gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zu den zulässigen Dachformen und der einzuhaltenden Firstrichtung. Im Übrigen gilt hier die „Gestaltungssatzung Innenstadt“ der Stadt Rastatt, die eine Vielzahl weiterer Bauvorschriften enthält. Die im zeichnerischen Teil zusätzlich festgesetzte Dachform des traufständigen Satteldachs entspricht den Anforderungen der Gestaltungssatzungen. Die Zulässigkeit von Satteldach und Flachdach ist jedoch notwendig um das in der Gestaltungssatzung nicht vor-

kommende Flachdach über dem oberen Tiefgaragengeschoss zu ermöglichen. Im Baufenster für den Neubau in der Baulücke der Blockrandbebauung ist jedoch nur das traufständige Satteldach zulässig.

Teilbereich 2 liegt weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs der „Gestaltungssatzung Innenstadt“. Hier gilt jedoch die „Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten“ der Stadt Rastatt, deren Geltungsbereich sich wiederum nicht auf Teilbereich 1 erstreckt. Von den gebietsspezifischen Regelungen der „Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten“ sind die des § 4 für Misch- und Kerngebiete anzuwenden, weil die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen diesen Gebietstypen gemäß BauNVO am ehesten entsprechen. Im Übrigen gelten hier die nachfolgenden textlichen örtlichen Bauvorschriften.

13.2 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten, etc.) und Nebenanlagen können ausnahmsweise auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden, um auf bauteilspezifische Anforderungen reagieren zu können und um gestalterische Details zuzulassen. Zur Schonung des Wasserhaushalts sind Dachflächen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink, Aluminium und Blei unzulässig. Um Kleintierfallen zu verhindern sind Regeneinläufe mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten.

13.3 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind Dachaustritte / Erschließungskerne, Aufzugüberfahrten, Anlagen zur Belichtung (z.B. Lichtkuppeln), technische Dachaufbauten (Lüftungsauslässe, Klimatisierungsanlagen, etc.) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig. Dachaufbauten müssen von Außenfassaden mindestens um das Maß zurückversetzt werden, in dem sie die tatsächliche Wandhöhe überschreiten, weil hinsichtlich der Baugestaltung beabsichtigt ist, dass sie nicht unverhältnismäßig stark in Erscheinung zu treten. Aus dem gleichen Grund sind Dachaustritte / Erschließungskerne und Aufzugsüberfahrten mit einer maximalen Grundfläche von 20% der dazugehörigen Dachfläche zulässig. Um Dachaufbauten zu ermöglichen, darf die maximal zulässige Traufhöhe TH gemäß der Gestaltungssatzung Innenstadt und die maximal zulässige Gebäudehöhe GH um maximal 2,5 m überschritten werden.

13.4 Einfriedungen

Für das Plangebiet im Block-Innenbereich ist ein grüner und offener Gebietscharakter beabsichtigt. Deshalb sind als Einfriedungen nur hintergrüne Metallgitterzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Lärm- und Sichtschutzanlagen auf der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 191/1 der Gemarkung Rastatt sind hiervon nicht betroffen, so sie auf Grundstücksgrenzen in der erforderlichen Höhe errichtet werden können.

13.5 Antennen

Individuelle Rundfunk- und Fernsehantennen sowie Satellitenschüsseln könne das Erscheinungsbild von Gebäuden und Siedlungen negativ beeinflussen und sind deshalb genau wie Mobilfunk – Sendemasten unzulässig. Um dem Recht auf Informationsfreiheit Rechnung zu tragen kann ausnahmsweise pro Hausgemeinschaft eine gemeinsame Empfangsanlage auf dem Dach, nicht jedoch an der Fassade zugelassen werden. Sie muss von Außenfassaden mindestens um das Maß zurückversetzt werden, in dem sie die tatsächliche Wandhöhe überschreitet.

13.6 Anzahl nachzuweisender Stellplätze

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