

Rastatt-Niederbühl

Bebauungsplan „Nördliche Weiherstraße“

Textlicher Teil:

- Rechtsgrundlagen, Satzung und Ausfertigung
- Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise,
- Begründung und Verfahrensvermerke

Zeichnerischer Teil zum Satzungsbeschluss am 24. September 2018

Textlicher Teil zum Satzungsbeschluss am 24. September 2018



1. Inhalt

1. Inhalt	2
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Satzung / Ausfertigung	4
4. Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise	6
4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
4.2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO	11
4.3. Hinweise	13
5. Begründung	20
6. Verfahrensvermerke	40

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 245c BauGB wird das Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Vorschriften des BauGB zum Abschluss gebracht.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65) durch Gesetze vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389) , vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) und durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), geändert durch Gesetze vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), vom 28. Mai 2003 (GBl. S. 271), vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 882), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), vom 28. Juli 2005 (GBl. S. 578), vom 1. Dezember 2005 (GBl. S. 705), vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20), vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343), vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 555) und vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68), zuletzt geändert durch Gesetze vom 16. April 2013 (GBl. S.55), vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) und vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S.1), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), vom 6. März 2018 (GBl. S. 65), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

3. Satzung / Ausfertigung

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 24. September 2018 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in den jeweils rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nördliche Weiherstraße“ in Rastatt-Niederbühl als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 24. September 2018 maßgebend.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 24. September 2018
- der textliche Teil des Bebauungsplanes vom 24. September 2018 (Rechtsgrundlagen, Satzung und Ausfertigung / Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise / Begründung und Verfahrensvermerke)

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- die Begründung vom 24. September 2018
- das schalltechnische Gutachten, Herr Dipl.-Ing. (FH) Christian Winter, Ingenieurbüro Dr. Müller, Rheinstetten in der Fassung vom 21. Februar 2017
- der „Bericht zur Erfassung potentieller Fledermausquartiere im Gehölzbestand nordwestlich der Weiherstraße in Rastatt“, Büro für Landschaftsplanung & Säugetierkunde, Dipl.-Ing. Hans-Werner Maternowski vom 2. Januar 2017

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Nördliche Weiherstraße“ in Rastatt-Niederbühl tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Nördliche Weiherstraße“ in Rastatt-Niederbühl mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rastatt übereinstimmt.

Rastatt, den 26. Sep. 2018



Oberbürgermeister
Hans Jürgen Pütsch

4. Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Anmerkung:

Die Ergänzungen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ im Vergleich zu den Inhalten des früheren Bebauungsplans „Ehem. BASI-Gelände“ in Rastatt-Niederbühl vorgenommen wurden, sind in kursiver Schrift hervorgehoben.

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

4.1.1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gemäß Planeintrag werden Flächen für den Gemeinbedarf mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, insbesondere für die Unterbringung und Betreuung von Menschen mit Behinderung, sowie für die Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen und Obdachlosen,*
- Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltungen, insbesondere Betriebshof*

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Eintragung der Grundflächenzahl GRZ, der Geschossflächenzahl GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. (§ 16 BauNVO, § 19 BauNVO und § 20 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 überschritten werden kann.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) ist in der Nutzungsschablone als Obergrenze angegeben. (Es bedeuten: II / III= Zahl der Vollgeschosse; + I DG = im Dachgeschoß kann ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden.)

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermitt-

lung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl GFZ mitzurechnen sind.

4.1.3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO entsprechend der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

4.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

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

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den zusätzlich dafür ausgewiesenen Flächen entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil zulässig. *Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn keine straßenrechtlichen und verkehrstechnischen Belange entgegenstehen.*

4.1.6. Anschluss der Gemeinbedarfsflächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten von der Landesstraße L-77 sind mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt zum Anwesen Murgtalstraße 89 unzulässig.

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

Dachflächen:

Zum Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen, sowie Dachrinnen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) unzulässig.

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser der Dachflächen

Auf Flächen auf denen Untergrundverunreinigungen durch Schadstoffe festgestellt werden bzw. worden sind, sind Versickerungen von Niederschlagswässern bzw. der Ober-

flächenentwässerung nicht zulässig.

Sofern es technisch und rechtlich nicht anders geboten ist, soll in Bereichen ohne Untergrundverunreinigungen mit Schadstoffen das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen bei Neubauten auf dem eigenen Grundstück über eine belebte, mindestens 30 cm mächtige Oberbodenzone versickert werden.

Versickerung im Bereich von Parkplätzen

In Bereichen ohne Untergrundverunreinigungen mit Schadstoffen sind Fußwege und gering frequentierte PKW-Parkplätze (z.B. Mitarbeiterparkplätze) wasserdurchlässig zu gestalten. Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Fahrflächen und –Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunft darf nicht versickert werden.

**4.1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe)

Je vier ebenerdige Stellplätze ist zusätzlich ein heimischer Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen (Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe).

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind abzapflanzen und/ oder zu beranken.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung soll mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm und einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke ausgeführt werden. Die Begrünung von Dachflächen kann mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie kombiniert werden. Für Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Auswahl aus folgender Liste empfohlen:

Bäume I. Ordnung: Spitzahorn, Stieleiche, Sommerlinde, Kaiserlinde, Platane,

Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Felsenbirne

Sträucher: Hartriegel, Liguster, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Schneeball, Wasserschneeball, Strauch- und Bodenrosen

4.1.9. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen / Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist bei der Grundrissgestaltung von Wohnungen und wohnähnlichen Nutzungen die Anordnung von Aufenthaltsräumen, die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden, nur an den Gebäudeseiten zulässig, die sich nicht zur Landesstraße L-77 und zu Betriebshöfen orientieren.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall an den Fassaden ein Außenlärmpegel von nachts 45 dB(A) nicht überschritten wird (z.B. bei einer geschossweisen Betrachtung oder bei einer Abschirmung durch andere Baukörper).

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen empfohlen, dass in den Aufenthaltsräumen, die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind für Wohn- oder Arbeitsräume die baurechtlich verbindlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden (Wand, Dach, Fassade, Fenster) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 zu beachten. Diese Anforderungen sind abhängig vom Lärmpegelbereich (LPB), in dem sich das zu betrachtende Gebäude befindet.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Lärmpegelbereich LPB	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	erf. R'w,res des Außenbauteils		
		Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthalts- räume in Wohnungen	Büroräume¹ u.ä.
I	bis 55	35	30	--
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2	50	45
VII	> 80	2	2	50

1 An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2 Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans maßgeblichen Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Innerhalb der Flächen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit der Kennzeichnung LPB III definiert sind, müssen Außenbauteile mindestens folgende resultierenden Schalldämm-Maße R'w,res aufweisen:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen und wohnähnlichen Nutzungen R'w,res = 35 dB
- für Büroräume und ähnliche Nutzungen R'w,res = 30 dB

Innerhalb der Flächen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit der Kennzeichnung LPB IV definiert sind, müssen Außenbauteile mindestens folgende resultierenden Schalldämm-Maße R'w,res aufweisen:

- für Aufenthaltsräumen in Wohnungen und wohnähnlichen Nutzungen R'w,res = 40 dB
- für Büroräume und ähnliche Nutzungen R'w,res = 35 dB

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der entsprechenden schalltechnischen Richtwerte nach DIN 4109 nachzuweisen.

4.2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

4.2.1. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe 40% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 15° sind extensiv zu begrünen *und/oder mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auszustatten*.

(Siehe auch 4.1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.)

4.2.2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Zulässig sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung mit einer Ansichtsfläche von max. 1 m².

4.2.3. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Garten- oder *Grünfläche mit einem Anteil an mageren Böschungen oder Wiesen* anzulegen und dauerhaft zu pflegen. (Siehe auch 4.1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.) Mit dem Bauantrag ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlage vorzulegen, aus dem sich die Begrünungsmaßnahmen im Detail ergeben.

4.2.4. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sie sollen aus Sträuchern, Rankzäunen oder Hecken bestehen. Zulässig sind auch Hecken im Wechsel mit Palisaden oder Mauerscheiben.

(Siehe auch 4.1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.)

Die Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens bei Fertigstellung der Straßen mit einem Rasenbordstein von max. 10 cm Höhe zu versehen.

4.2.5. Höhenlage der Grundstücke (§74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aus technischen Gründen der Entwässerung ist die Baufläche nordwestlich der Weiherstraße unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke so aufzufüllen, dass als Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude und als Geländehöhe mindestens das Niveau 119,00 m ü.NN erreicht wird. Mit dem Bauantrag sind Geländeschnitte einzureichen, aus denen die Höhenverhältnisse zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ersichtlich werden. Die geplanten Aufschüttungen sind so auszuführen, dass eine Regenwasserversickerung möglich ist (Verwendung von kontaminationsfreiem Material).

4.3. Hinweise

4.3.1. Straßenrechtliche Anbaubeschränkungen

Entlang der Landesstraße L-77 sind die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG Baden-Württemberg zu beachten.

4.3.2. Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an ein archäologisches Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Es handelt sich um den einstigen Standort einer Mühle des Klosters Frauenalb, die bereits im Jahr 1192 erstmalig erwähnt wird. Historische Quellen existieren bis in das 17. Jahrhundert hinein. Der noch in den 1970er Jahren bekannte Standort der Mühle befindet sich nicht innerhalb des Planbereichs. Allerdings wurden im Laufe der Jahrhunderte mehrfach Neubauten der Mühle errichtet, die leicht standortversetzt waren.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.3.3. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

4.3.4. Naturschutz

Rodungen

Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatschG und § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Die Baufeldfreimachung hat ebenfalls außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu erfolgen (November bis Februar).

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, ist die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) empfohlen.

4.3.5. Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub der Deponierung vorzuziehen sind. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse) zu prüfen.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u..a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Belastetes und unbelastetes Material sind zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen (§§ 3 und 4 AbfG).

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind

ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollen mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelta, Ölrettich) durchgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollen, sofern nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge u.a.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten u.a. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

4.3.6. Untersuchungen des Oberbodens auf PFC-Belastungen

Der Oberboden auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes wurde im Oktober 2016 und Mai/Juni 2017 im Hinblick auf eine mögliche PFC-Belastung durch das Büro Weber-Ingenieure GmbH, Pforzheim und das Labor Dr. Graner & Partner GmbH, Pforzheim analysiert. Die Festsubstanzenanalysen waren ohne Befund. Die Eluatanalysen ergaben jeweils für den Einzelparameter 4H-Perfluorooctansulfonsäure (4H-PFOS) einen Analysenwert. Im Bereich nordwestlich der Weiherstraße wurden 0,068 µg/l und im Bereich südöstlich der Weiherstraße 0,11 µg/l nachgewiesen. Gemäß UM-Erlass vom 29. Januar 2016 zur Entsorgung von Bodenmaterial aus PFC-belasteten Flächen ist für o.g. Einzelparameter für die abfallrechtliche Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 0/Z 1 (Verwertung durch Verfüllung von Abgrabungen) ein Wert von 0,3 µg/l festgelegt. Für die Verwertung in technischen Bauwerken (Z 2) ist ein Prüfwert von 1 µg/l vorgegeben. Insofern kann bei der anstehenden Baumaßnahme anfallendes Bodenmaterial in die Zuordnungsklasse Z 0/Z 1 eingestuft und dementsprechend verwertet werden.

4.3.7. Anbauempfehlungen

Aufgrund einer vom Regierungspräsidium durchgeführten Beprobung wurde das ehemalige BASI-Gelände in den Belastungsbereich 5 - 40 ng TEQ/kg Boden eingestuft. Hierzu

sind von der Unteren Bodenschutzbehörde Anbauempfehlungen für Hausgärten ausgesprochen worden.

Danach ist der Anbau von Nutzpflanzen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- zusätzliche Belastungen durch den Verzehr selbsterzeugter Nahrungsmittel, die durch anhaftende Bodenpartikel entstehen können sind durch entsprechende Aufbereitungsverfahren wie intensives Waschen bzw. Schälen (z. B. bei Erdbeeren, Wurzelgemüse) und Nichtverwendung stärker verschmutzter bodennaher Blätter (z. B. Salat, Kohllarten, Spinat und Gewürzkräuter) zu vermeiden.
- Auf eine Freilandhaltung von Geflügel, Kaninchen, Ziegen, Schafen etc. für Selbstversorgungszwecke sollte verzichtet werden.

Im Übrigen unterliegt die Erzeugung von Lebensmitteln für den menschlichen Verzehr keiner Beschränkung.

Ein Anbau von Feldfutterarten wie Gras, Klee o. ä. kann ohne Einschränkung erfolgen, wenn durch geeignete Erntetechniken sichergestellt wird, dass die Menge der anhaftenden Bodenpartikel gering gehalten wird. Bei Futterpflanzen, die üblicherweise stark verunreinigt sind (z.B. Rüben, Rübenblatt), sollten durch geeignete Erntetechniken oder Aufbereitungsverfahren wie Waschen die Bodenpartikel entfernt werden. Ist dies nicht möglich, sollte deren Anbau bzw. Verwendung unterbleiben. Der Anbau von Getreide, Mais, Ackerboden- und Ölfrüchten ist möglich. Um die Aufnahme von Schwermetallen in die zum Anbau frei gegebenen Nutzpflanzen zu minimieren, sollte der pH-Wert auf eine optimale Bodenreaktion eingestellt werden. Es wird empfohlen, eine Bodenuntersuchung (Nährstoffe) und Düngeberatung bei einem anerkannten Bodenuntersuchungsinstitut durchführen zu lassen.

Wegen der festgestellten Schwermetall -und Dioxingehalte der Böden sollte kein Klärschlamm oder Klärschlammkompost ausgebracht werden.

4.3.8. Grundwasserstand

Auf einen teilweise sehr hohen Grundwasserstand wird hingewiesen. Notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren zu beantragen.

4.3.9. Entwässerung

Auf Flächen auf denen Untergrundverunreinigungen durch Schadstoffe festgestellt werden bzw. worden sind, sind Versickerungen von Niederschlagswässern bzw. der Ober-

flächenentwässerung nicht erlaubnisfähig. In diesen Fällen besteht die Gefahr, dass Schadstoffe ins Grundwasser gelangen können. Deshalb muss vor der Errichtung einer Versickerungsanlage die Schadstofffreiheit im Bereich der Versickerungsanlage nachgewiesen werden. Um die Schadstofffreiheit zu erreichen, kann auch ein Bodenaustausch durchgeführt werden.

Für Neubauten wird die Versickerung des Regenwassers von Dachflächen über Rasenmulden oder Mulden-Rigolen-Elemente nur empfohlen, wenn zuvor die Schadstofffreiheit im Bereich der Versickerungsanlage nachgewiesen wurde. Für die Planung einer Versickerung ist vorher eine einfache Überprüfung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vorzunehmen. Grundsätzlich bedarf die gezielte Versickerung von Regenwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Einzelheiten können im Rahmen des notwendigen Entwässerungsgesuches geklärt werden.

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 (LfU) zu erfolgen.

Alternativ zur Versickerung kann im Einzelfall geprüft werden, ob das anfallende unverschmutzte Dachflächenwasser in den Gewerbekanal eingeleitet werden kann.

4.3.10. Hochwassergefährdung

Aufgrund der bisher durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Murg ist für diesen Bereich ein Schutz gegenüber einem 100-jährlichen Hochwasserereignis gewährleistet (HQ_{100}). Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, der laut den aktuellen Berechnungen bei einem Hochwasser größer als HQ_{100} überschwemmt wird. Deshalb wird empfohlen, bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen.

Darüber hinaus wird auch auf mögliche Überflutungen infolge von Starkregenereignissen hingewiesen.

4.3.11. Hinweis auf den Gewässerrandstreifen außerhalb des Plangebietes

Nordwestlich des Plangebietes verläuft der Gewerbekanal, ein Gewässer 2. Ordnung. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sind entlang von oberirdischen Gewässern sog. Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Gewässerrandstreifen sind im Außenbereich zehn und im Innenbereich fünf Meter breit. Sie dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,*
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,*
- das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,*
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,*
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,*
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,*
- in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und*
- in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.*

4.3.12. Telekommunikationslinien

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Realisierung der Planung ist nach Möglichkeit darauf zu achten, dass die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäu-

de mit einer Telekommunikationslinie der Telekom können die vorhandenen Netzreserven genutzt werden.

4.3.13. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen zitierten technischen DIN-Normen (z.B. DIN 18005 und DIN 4109) können bei der Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

5. Begründung

5.1. Ziele und Zwecke der Planung / Untersuchung von Alternativen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ wird eine Teilfläche des Bebauungsplans „Ehem. BASI-Gelände Niederbühl“ überplant, damit insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden:

- für die Erweiterung des Dr. Richard-Kunze-Hauses in der Murgtalstraße 89 und
- für den Neubau einer Unterkunft für Flüchtlinge und Obdachlose in der Weiherstraße (als Ersatzbau für das abzubrechende Gebäude Mühlstraße 3).

Beide Vorhaben stehen im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Einrichtungen für soziale Zwecke, die sich innerhalb des Plangebietes bzw. in der Nachbarschaft befinden

a) Erweiterung des Dr. Richard-Kunze-Hauses in der Murgtalstraße 89

Das Dr. Richard-Kunze-Haus in der Trägerschaft der Lebenshilfe Kreisvereinigung Rastatt / Murgtal e.V. bietet in der Murgtalstraße 89 wichtige Wohn-, Arbeits- und Betreuungsangebote für Menschen mit geistiger und mehrfacher Behinderung und leistet dadurch einen wesentlichen Beitrag zur Inklusion. Die Lebenshilfe Kreisvereinigung Rastatt/ Murgtal e. V. beabsichtigt diese Einrichtung durch einen Neubau zu erweitern, in dem Räume für die Tagesbetreuung für das Längerfristig Intensiv Betreute Wohnangebot (LIBW) der Murgtal-Werkstätten & Wohngemeinschaften gGmbH untergebracht werden sollen. Aus Gründen der betrieblichen Zusammengehörigkeit können diese Nutzungen nicht an einem anderen Standort realisiert werden.

Prüfung von Alternativen

Planerische Voruntersuchungen haben gezeigt, dass Erweiterungen des Dr. Richard-Kunze-Hauses in der südöstlichen und in der südwestlichen Richtung aufgrund der Emissionen entlang der Bundesautobahn BAB-5 bzw. aufgrund der straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen entlang der Landesstraße L-77 (Murgtalstraße) nicht weiter verfolgt werden können. Rückwärtige Erweiterungen kommen wegen der unzureichenden Anfahrbarkeit mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen ebenfalls nicht in Betracht. Aus städtebaulicher und betrieblicher Sicht ist somit nur eine Erweiterung in nordwestlicher Richtung vertretbar.

Dazu wurde vom Büro AGP Architekten Gaiser + Partner, Karlsruhe im Auftrag der Lebenshilfe Kreisvereinigung Rastatt/ Murgtal e. V. im Juni 2013 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Um die geplante Erweiterung des Dr. Richard-Kunze-Hauses zu ermöglichen ist eine Neuord-

nung der Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken Flst. Nr. 3823, 3823/2 und 3823/3 der Gemarkung Niederbühl, sowie eine Änderung des bisher verbindlichen Planungsrechtes erforderlich.

b) Neubau einer Unterkunft für Flüchtlinge und Obdachlose in der Weiherstraße

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB sind die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aufgrund des Bedarfes zur Bereitstellung von Unterkünften für Flüchtlinge in Rastatt wurden im letzten Quartal des Jahres 2015 in den politischen Gremien und in Bürgerinformationsveranstaltungen mögliche Standorte für die Anschlussunterbringung analysiert und bewertet. Im Rahmen dieser Beratungen hat der Ortschaftsrat Niederbühl in der Sitzung vom 17. November 2015 vorgeschlagen, dass für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen im Ortsteil Niederbühl ein Neubau auf der Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 3823 der Gemarkung Niederbühl zwischen der Weiherstraße und der geplanten Landesstraße „L77-neu“ errichtet werden soll. Dieses Gebäude soll anschließend als Obdachlosenunterkunft anstelle des abzubrechenden Gebäudes in der Mühlstraße 3 genutzt werden. Diese Baumaßnahme dient der kurzfristigen Bereitstellung von Unterkünften für Flüchtlinge und ermöglicht gleichzeitig eine nachhaltige Investition durch die geplante Folgenutzung für soziale Zwecke. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine baldige Realisierung des Vorhabens ist auch für die o.g. Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 3823 der Gemarkung Niederbühl ebenfalls eine Änderung des bisher verbindlichen Planungsrechtes erforderlich.

5.2. Festlegung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ in Rastatt-Niederbühl umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und ist begrenzt:

- im Westen durch die bestehende und geplante Landesstraße L-77
- im Nordosten durch den Grüngürtel entlang des Gewerbekanals und
- im Südosten durch den bestehenden Ortsrand.

Das Plangebiet schließt im Wesentlichen folgende Flächen ein:

- den Standort des Dr. Richard-Kunze-Hauses,
- die Bauhöfe des Landkreises Rastatt und des Landesbetriebs Gewässer,
- zwei bisher landwirtschaftlich genutzte Teilflächen des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 3823 der Gemarkung Niederbühl, sowie
- den nördlichen Teil der Weiherstraße (bereits ausgebaute Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 3823 der Gemarkung Niederbühl).

5.3. Festlegung der Verfahrensart

Die Planung dient der Verwirklichung von Maßnahmen der Innenentwicklung und erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch die geplanten Festsetzungen wird eine Grundfläche i.S. des § 13a BauGB von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen und berührt keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder des Europäischen Vogelschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Der Bebauungsplan „Nördliche Weiherstraße“ in Rastatt-Niederbühl wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ war die erste Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB am 16. Mai 2017 bereits abgeschlossen, sodass gemäß der Überleitungsvorschrift in § 245c BauGB das Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Vorschriften des BauGB zum Abschluss gebracht wird.

5.4. Übergeordnete Vorgaben und bisheriges Planungsrecht

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung festgelegt. Die Planung dient einer städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich und entspricht den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (3. Änderung, wirksam seit 6. Juli 2006) als geplante Wohnbaufläche und als geplante gemischte Baufläche dargestellt.

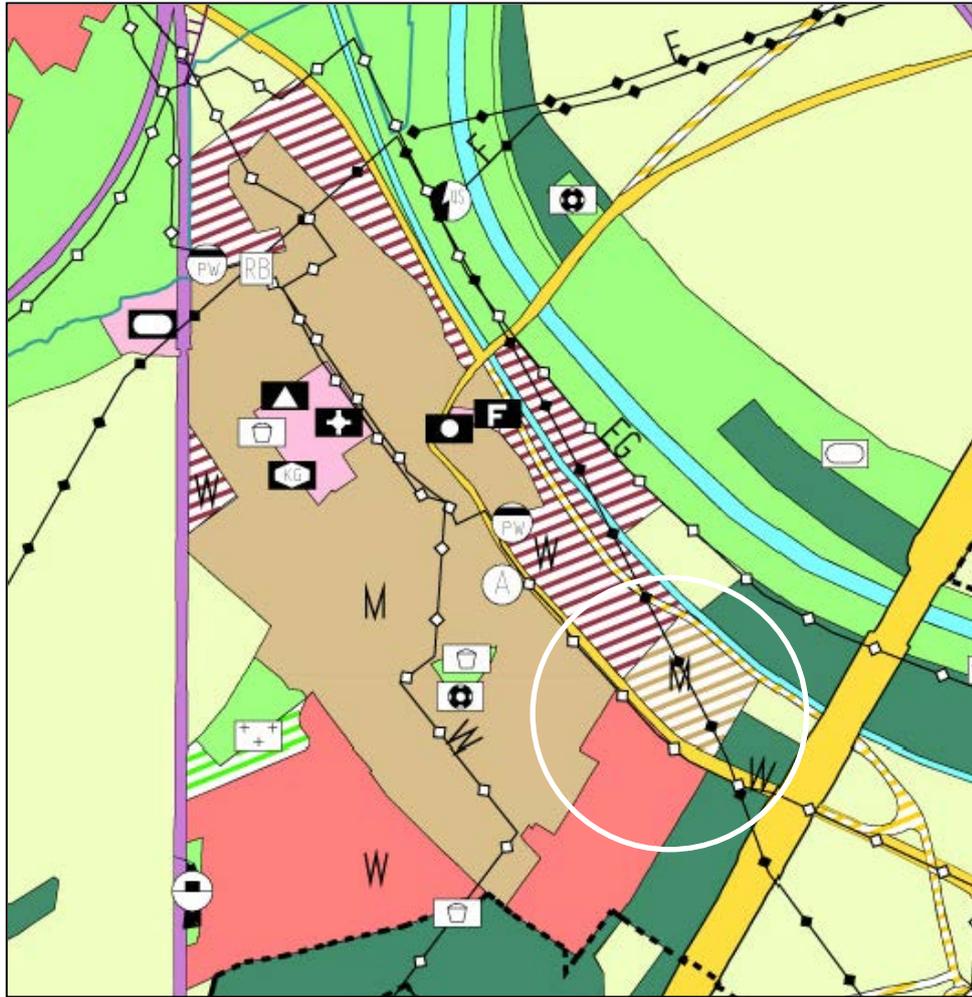


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (3. Änderung, wirksam seit 6. Juli 2006) / unmaßstäblich

Obwohl die geplante Bebauungsplanfestsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltungen“ nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet ist, bleibt die bisher festgelegte städtebauliche Ordnung erhalten, weil durch die Planung mit Ausnahme der bestehenden Betriebshöfe nur die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die auch in einem Wohn- oder Mischgebiet zugelassen werden könnten.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ soll künftig auch im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltungen“ gekennzeichnet werden.

Bisherige verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet lag bisher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ehem. BASI-Gelände“ in Rastatt-Niederbühl (rechtsverbindlich seit 1. August 1995, geändert durch die 1. Vereinfachte Änderung mit Rechtskraft am 13. Dezember 1996 und durch die 2. Vereinfachte Änderung mit Rechtskraft am 7. Dezember 2000).

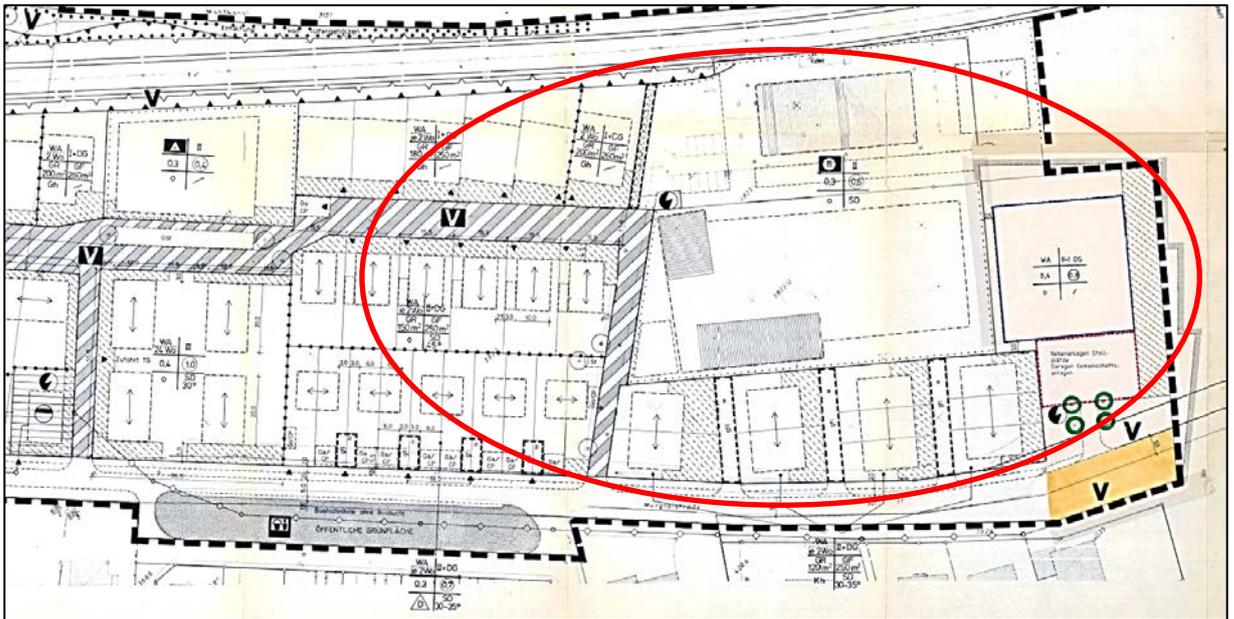


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Ehem. BASI-Gelände“ in Rastatt-Niederbühl (rechtsverbindlich seit 1. August 1995, zuletzt geändert am 7. Dezember 2000) / unmaßstäblich

Die im Bebauungsplan „Ehem. BASI-Gelände“ bisher festgesetzte Trasse der L-77, sowie die innere Erschließung des Baugebietes wurden bisher nicht umgesetzt. Eine Verwirklichung der bisherigen Verkehrsplanung ist in Zukunft nicht zu erwarten, da inzwischen technische und wirtschaftliche Gründe einer Realisierung entgegenstehen.

Infolge der bisherigen Situation wurde das Gebiet „Ehem. BASI-Gelände“ nur in den Randbereichen entlang der Murgtalstraße und südöstlich der Weiherstraße bebaut. Darüber hinaus wurde inzwischen in der Nachbarschaft bereits ein Lebensmittelmarkt auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans errichtet („VbB/VEP Nahversorger Niederbühl“, rechtskräftig seit 19.12.2013).

Innerhalb der Fläche, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ überplant wird, waren bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ehem. BASI-Gelände“ allgemeine Wohngebiete WA, sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltungen / Betriebshof“ festgesetzt. Angrenzend war ein Standort für eine Kindertagesstätte, sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

„Wohnheim/ Unterkünfte für Obdachlose“ (im Gebäude Mühlstraße 3) festgesetzt.

5.5. Bestandserhebung

5.5.1. Vorhandene bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist durch die Weiherstraße vollständig erschlossen und teilweise wie folgt bebaut:

- Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3823/1 und 3823/2 der Gemarkung Niederbühl (Weiherstraße 17 und 19) befinden sich die Bauhöfe des Landkreises Rastatt und des Landesbetriebs Gewässer.
- Auf dem Grundstück Flst. Nr. 3823/3 der Gemarkung Niederbühl (Murgtalstraße 89) wird von der Lebenshilfe Kreisvereinigung Rastatt/ Murgtal e. V. das Dr. Richard-Kunze-Haus betrieben, in dem Menschen mit Behinderung betreut werden.
- Die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 3823/2 der Gemarkung Niederbühl, auf der die Erweiterung des Dr. Richard-Kunze-Hauses realisiert werden soll, wurde bisher vom Landesbetriebs Gewässer als Abstell- und Lagerfläche genutzt.

Die restlichen Flächen innerhalb des Plangebietes (Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 3823 der Gemarkung Niederbühl) wurden bisher als Ackerflächen bewirtschaftet.

5.5.2. Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landesstraße L-77 in der Murgtalstraße, wobei sich dieser Abschnitt der L-77 außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Das Dr. Richard Kunze Haus (Murgtalstraße 89) verfügt bereits über eine Zu- und Ausfahrt an der Murgtalstraße, über die künftig auch die Erweiterungsfläche angedient werden soll. Innerhalb des Plangebietes können aufgrund der straßenrechtlichen Vorgaben keine weiteren Grundstücks- Zu- und Ausfahrten von der L-77 zugelassen werden.

Die Grundstücke Flst. Nr. 3823/1 und 3823/2 der Gemarkung Niederbühl (Weiherstraße 17 und 19) sind bereits über die Weiherstraße erschlossen. Die Zu- und Abfahrt des neu zu bildenden Baugrundstücks für die Errichtung einer Unterkunft für Flüchtlinge und Obdachlose kann ebenfalls ausschließlich über die Weiherstraße erfolgen.

5.5.3. Vorhandene Technische Infrastruktur

Innerhalb der Weiherstraße und der Murgtalstraße sind Abwasserkanäle, sowie Wasser-, Strom, Gas- und Telekommunikationsleitungen vorhanden.

5.5.4. Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen, Altlasten und Kampfmittel

Aufgrund einer vom Regierungspräsidium durchgeführten Beprobung wurden in den 1990-er Jahre in diesem Bereich Schwermetall -und Dioxingehalte der Böden festgestellt. Deshalb waren bereits im Bebauungsplan „Ehem. BASI-Gelände“ Hinweise für den Anbau von Nutzpflanzen enthalten. Diese Hinweise wurden im Bebauungsplan „Nördliche Weiherstraße“ übernommen (siehe auch 4.3.7 Anbauempfehlungen)

Im April 2016 wurde im Auftrag der Stadt Rastatt durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst im Regierungspräsidium Stuttgart eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt, die auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ umfasst hat. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben.

Bei Baugrunduntersuchungen nordwestlich der Weiherstraße wurde im Sommer 2016 eine künstliche Auffüllung mit geringer Tragfähigkeit festgestellt. Dieser Bereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich eingetragen.

Die Fläche nordwestlich der Weiherstraße wurde in der Zeit vom 4.-10. Oktober 2016 im Hinblick auf eine mögliche PFC-Belastung durch das Büro Weber-Ingenieure GmbH, Pforzheim und das Labor Dr. Graner & Partner GmbH, Pforzheim analysiert. Es wurden Rückstellproben aus insgesamt 25 Kleinrammbohrungen gesichtet. Aus allen Rückstellproben des Oberbodens wurde eine Mischprobe erstellt, die auf PFC-in der Festsubstanz analysiert wurde. Die Festsubstanzanalyse war ohne Befund.

In der Zeit vom 30. Mai 2017 bis 6. Juni 2017 wurden zusätzliche Untersuchungen im Feststoff und im Eluat durchgeführt. Die Eluatanalysen ergaben jeweils für den Einzelparameter 4H-Perfluorooctansulfonsäure (4H-PFOS) einen Analysenwert. Dabei wurden im Bereich nordwestlich der Weiherstraße 0,068 µg/l und im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche südöstlich der Weiherstraße 0,11 µg/l nachgewiesen. Gemäß UM-Erlass vom 29. Januar 2016 zur Entsorgung von Bodenmaterial aus PFC-belasteten Flächen ist für o.g. Einzelparameter für die abfallrechtliche Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 0/Z 1 (Verwertung durch Verfüllung

von Abgrabungen) ein Wert von 0,3 µg/l festgelegt. Für die Verwertung in technischen Bauwerken (Z 2) ist ein Prüfwert von 1 µg/l vorgegeben. Insofern kann bei der anstehenden Baumaßnahme anfallendes Bodenmaterial in die Zuordnungsklasse Z 0/Z 1 eingestuft und dementsprechend verwertet werden.

5.5.5 Umweltrelevante Aspekte

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Gebiete des Europäischen Vogelschutzes, Natur-, Landschafts-, Wald- oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Naturdenkmale oder geschützte Biotope vorhanden.

Im Norden außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Biotop „Baumhecke am Mühlkanal bei Niederbühl“. Diese Fläche war jedoch bereits vor der Erstkartierung der geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG durch den Bebauungsplan „Ehem. BASI-Gelände“ seit 1997 als Verkehrsfläche rechtsverbindlich festgesetzt. Die Planung „Nördliche Weiherstraße“ zielt darauf ab, naturschutzrechtlich wertvolle Bestände nach Möglichkeit zu erhalten und berührt dieses Biotop nur unwesentlich in den Randbereichen.

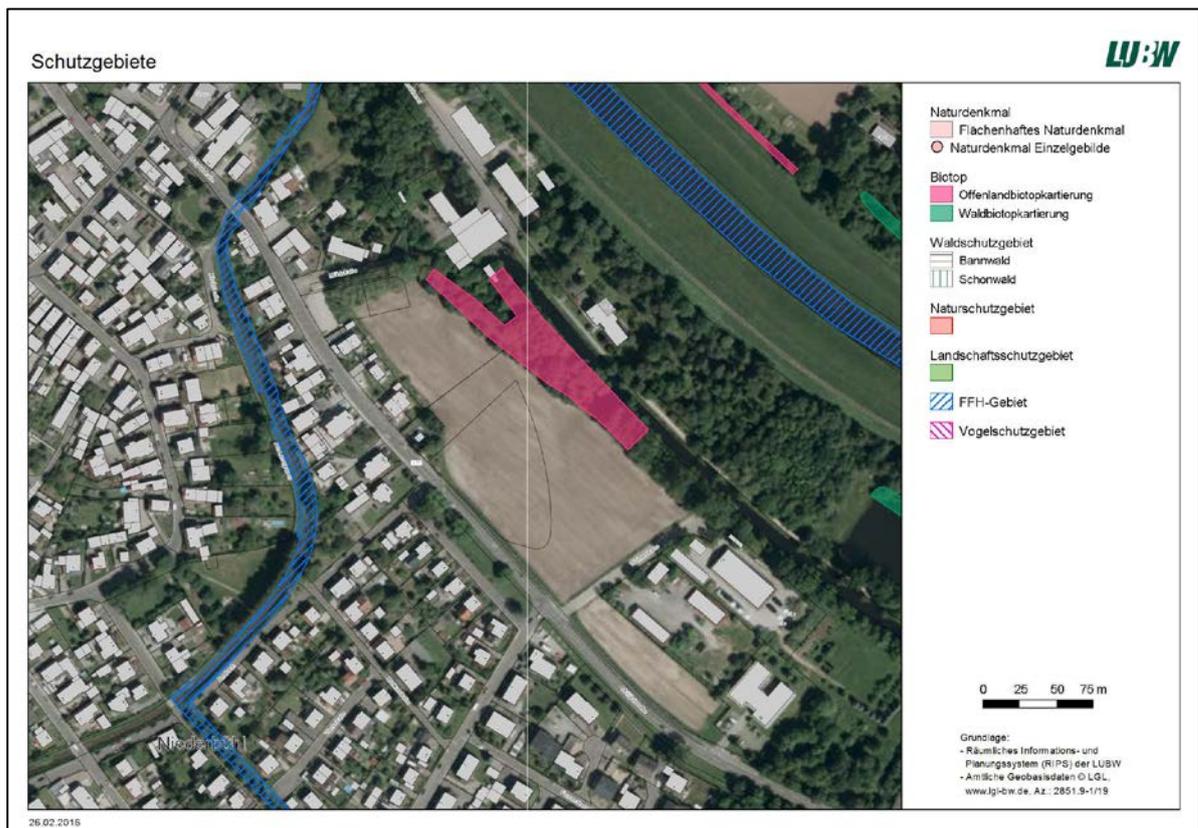


Abb. 4: Auszug aus dem Kartendienst der LUBW mit der Darstellung von Schutzgebieten (Stand 26.02.2016)

Landwirtschaftliche Fläche an der Murgtalstraße

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche entlang der Murgtalstraße (Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 3823 der Gemarkung Niederbühl) wurde von Mitarbeitern des Kundenbereichs Ökologie und Grün der Stadt Rastatt im Rahmen einer fachlichen Begehung am 12. Juni 2015 untersucht. Es wurde festgestellt:

- dass der überwiegende Anteil der Fläche als Maisacker genutzt wurde,
- dass sich zur L-77 (Murgtalstraße) Straßenbegleitgrün anschließt und
- dass an der Weiherstraße ein schmaler Streifen Ruderalvegetation vorhanden ist.

Es konnten keine geschützten Tier- und Pflanzenarten und auch keine potentiell geeigneten Lebensstätten festgestellt werden. Im Hinblick auf eine künftige bauliche Nutzung dieser Fläche bestehen daher aus naturschutzfachlicher sowie artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Landwirtschaftliche Fläche an der Weiherstraße

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Weiherstraße (Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 3823 der Gemarkung Niederbühl) wurde von Mitarbeitern des Kundenbereichs Ökologie und Grün der Stadt Rastatt im Rahmen einer fachlichen Begehung am 26. Februar 2016 untersucht. Nördlich der ackerbaulich genutzten Flächen wurden angrenzend Ablagerungen von Erde, Schutt und Gehölzschnitt festgestellt. Auf den wenige Meter hohen Erdablagerungen hat sich eine Ruderalvegetation eingestellt. Diese Strukturen bieten Reptilien (z.B. Zaun-Eidechsen) gute Unterschlupfmöglichkeiten.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen für Eidechsen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rastatt wurde im Winter 2016/2017 der Bewuchs auf diesen Ablagerungen entfernt. Anschließend werden im Frühjahr 2017 Maßnahmen getroffen, um Eidechsen auf die benachbarten Flächen entlang des Gewerbekanals außerhalb des Plangebietes zu vergrämen. Nach der Realisierung der Baumaßnahmen werden auf dem Baugrundstück bei der Ausbildung der Außenanlagen geeignete Lebensräume für Eidechsen hergestellt (z.B. magere Ausprägung der anzulegenden Böschungen oder Wiesen / siehe örtliche Bauvorschrift *Nr. 4.2.3. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke*).

Angrenzender Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes

Nördlich außerhalb des Plangebietes erstreckt sich entlang des Kanaldamms eine Fläche mit Bäumen und Strauchvegetation. Einige Bäume befinden sich in der Zerfallsphase. Diese ist gekennzeichnet durch zahlreiche Astabbrüche und Höhlungen, die für Baumhöhlenbewohner

attraktiv sein können. Deshalb wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rastatt vor der Durchführung von Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen potentielle Fledermausquartiere im Gehölzbestand nordwestlich der Weiherstraße erfasst und dokumentiert. Der Bericht des Büros für Landschaftsplanung und Säugetierkunde Dipl.-Ing. Hans-Werner Maternowski vom 2. Januar 2017 ist dem Bebauungsplan beigelegt. Die darin enthaltenen Empfehlungen wurden bei der Durchführung der Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen im Februar 2017 beachtet, sodass eine Robinie und eine weitere Baumgruppe als artenschutzrelevante Bestände erhalten wurden.

5.5.6. Vorhandene Lärmbelastung

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm entlang der Bundesautobahn BAB-5 und der Landesstraße L-77 stark belastet. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes weitere Lärmquellen aufgrund der baulichen Nutzung (öffentliche Betriebshöfe) vorhanden.

Die vorhandenen Gebäude des Dr. Richard-Kunze-Hauses genießen Bestandsschutz auf der Grundlage der bisher erteilten Baugenehmigungen. Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm können im Bestand schalltechnische Verbesserungen auf freiwilliger Basis vorgenommen werden. Künftige Vorhaben können jedoch nur zugelassen werden, wenn sie den jeweils aktuellen gesetzlichen Anforderungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen, wobei Räume, die nachts zum Schlafen genutzt werden, als besonders schutzwürdig eingestuft werden müssen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ wurde deshalb das Büro Dr- Müller / Dipl.-Ing. (FH) Christian Winter, Rheinstetten mit der Durchführung von schalltechnischen Untersuchungen beauftragt. Das Schallgutachten vom Februar 2017 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

In diesem Schallgutachten wurde festgestellt, dass im Bestand der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete für die Tagzeit knapp eingehalten ist. Bereits im Bestand ist jedoch nachts der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A)/ 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten.

Dem Belang des nächtlichen Lärmschutzes steht jedoch das öffentliche Interesse zur Erweiterung der bestehenden sozialen Einrichtungen im Dr. Richard-Kunze-Haus und zur schnellen Realisierung einer Unterkunft für Flüchtlinge und Obdachlose entgegen. Da für die Umsetzung dieser Planungsziele keine alternativen Standorte in Betracht kommen, werden im Rahmen

der Abwägung Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete in Kauf genommen, wobei durch die Festsetzung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sichergestellt werden müssen.

5.5.7. Hochwassergefährdung

Anhand der hydraulischen Berechnungen der Aquantec Gesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Karlsruhe, (August 2014) konnte nachgewiesen werden, dass das Plangebiet im Fall eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ₁₀₀) nicht überschwemmt wird. Von den zuständigen Behörden wurde bestätigt, dass das Plangebiet nicht mehr als Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) betrachtet wird. Das Plangebiet befindet sich aber weiterhin in einem Bereich, der bei größeren bzw. statistisch noch selteneren Hochwasserereignissen an der Murg gefährdet ist. Auf diese Hochwassergefährdung wird hingewiesen. Es ist zu berücksichtigen, dass auch auf Flächen, die selbst erst bei einem solchen Hochwasserereignis gefährdet sind, die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung bei Bauvorhaben zu beachten sind. Bauliche Anlagen sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. (Auf die weiterführenden Informationen unter www.hochwasserbw.de und auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird hingewiesen.)

Des Weiteren gilt grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 WHG gebotene allgemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Nach den Kompaktinformationen „Städtebau und Bauleitplanung bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft und des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (Stand: Mai 2014) muss auch in HQ_{Extrem}-Bereichen außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete die Bauleitplanung Hochwasserrisiken im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigen. Die HQ_{Extrem}-Gebiete sind in den Bauleitplänen zu vermerken (§ 5 Abs. 4 a, § 9 Abs. 6 a BauGB).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ kann trotz des Risikos eines HQ_{Extrem}-Hochwassers auf eine bauliche Entwicklung aufgrund fehlender Alternativen nicht verzichtet werden.

Die geplante Auffüllung des Geländes und die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe für die geplante Unterkunft für Flüchtlinge und Obdachlose auf einer Höhe von mindestens 119,00 m ü.NN stellen Maßnahmen dar, die mögliche Folgen eines HQ_{Extrem} -Hochwassers mildern.

5.5.8 Untersuchung des angemessenen Abstandes zu einem Störfallbetrieb

In einem Abstand von ca. 380 m von der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich östlich der Autobahn BAB-5 ein Werk zur Herstellung von Acetylen. Hierbei handelt es sich um eine Anlage, die den erweiterten Pflichten der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt. Es handelt sich somit um einen Betrieb, für den das Abstandsgebot nach § 50 BImSchG zu beachten ist. Im Auftrag der Stadt Rastatt wurde vom INGUS Ingenieurbüro für Umweltschutz und Sicherheit Dr. Winfried Reiling, Kämpfelbach im September 2014 ein Sachverständigengutachten zum angemessenen Abstand der geplanten Vorhaben zum bestehenden Störfallbetrieb gemäß § 50 BImSchG erstellt.

Nach dem Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit wurde eine für Planungen im Umfeld von Betriebsbereichen vorgesehene Einzelfallbetrachtung nach Nr. 3.2 des Leitfadens durchgeführt und dokumentiert. Es wurden ausgehend vom Stoffinventar und den Gefahren des Betriebsbereichs unter Berücksichtigung der getroffenen Schutzmaßnahmen fiktive Störungs-Szenarien als Dennoch-Störfälle betrachtet. Die Ermittlung der möglichen Auswirkungen in der Nachbarschaft erfolgte bei Stofffreisetzung mit dem Berechnungsprogramm der VDI-Richtlinie 3783, für das weitere Annahmen zu treffen waren. Die Ergebnisse zeigen eine Unterschreitung der zugrunde gelegten Beurteilungswerte im maximalen Abstand von ca. 55 Meter für den Betriebsbereich des Acetylenwerkes. Unter Einbeziehung der bei Brand oder Erhitzung von Acetylenflaschen möglichen Wurfweiten von Flaschen oder Flaschenteilen ist ein Abstand zu öffentlichen Gebäuden, in denen sich eine große Zahl von Menschen versammeln kann, von 200 Meter geboten.

Demnach ergibt sich unter dem Gesichtspunkt der Auswirkungen von Störfällen in Verbindung mit § 50 BImSchG kein Vorbehalt aufgrund eines nicht akzeptablen Risikos gegenüber der geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebietes „Nördliche Weiherstraße“ in Niederbühl.

5.6. Erläuterung der Planung

5.6.1. Geänderte Verkehrsplanung für die L-77 / Ortsumgehung Niederbühl

Die bisher verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ehem. BASI-Gelände“ in Rastatt-Niederbühl orientierten sich an einer geplanten Trasse der L-77 entlang des Gewerbekanal, die aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert wurde und deren Verwirklichung gemäß den aktuellen Gemeinderatsbeschlüssen nicht mehr verfolgt wird.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe als Baulastträger der Landesstraße L-77 wurde im Auftrag der Stadt Rastatt ein RE-Entwurf für eine Neutrassierung der Ortsumgehung Niederbühl erarbeitet (Planung des Bauingenieursbüros RS Architekten Achern / März 2014). Diese Planung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ in Rastatt-Niederbühl berücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Trasse der L-77 durch ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren „Ortsumfahrung Niederbühl“ geschaffen werden.



Abb. 4: Geänderte Verkehrsplanung für die L-77 / Ortsumgehung Niederbühl (Darstellung von 2012)

Mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt zum Gebäude Murgtalstraße 89 werden alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes ausschließlich von der Weiherstraße erschlossen. Darüber hinaus ist in Verlängerung der Weiherstraße der Neubau einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer über dem Gewerbekanal zur Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes geplant.

5.6.2. Städtebauliche Planung / Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ in Rastatt-Niederbühl wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften, die bisher im Bebauungsplan „Ehem. BASI-Gelände“ in Rastatt-Niederbühl verbindlich waren, nach Möglichkeit übernommen und an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst.

Durch die aktuelle Verkehrsplanung für die Landesstraße L-77 ergeben sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ wesentliche Änderungen bezüglich der Erschließung und des Zuschnittes der Bauflächen. Innerhalb der bisher unbebauten Flächen entlang der geplanten „L-77 neu“ wird die bauliche Nutzung und die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der straßenrechtlichen Vorgaben teilweise eingeschränkt.

In diesem Sinne wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans folgende planungsrechtliche Festsetzungen geändert:

- Auf die Festsetzung von Wohngebieten auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen an der Murgtalstraße und an der Weiherstraße wird verzichtet. Diese Flächen werden als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, um einen Standort für den Neubau einer Unterkunft für Flüchtlinge und Obdachlose zu ermöglichen bzw. um als Erweiterungsflächen für die bestehenden benachbarten Einrichtungen zu dienen. In diesem Zusammenhang wurde auch das Grundstück des Dr. Richard-Kunze-Hauses mit Zustimmung des Vorhabenträgers ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.
- Die Abgrenzung der Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen wurde entsprechend der aktuellen Planung angepasst.
- Die Baugrenzen und die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wurden unter Berücksichtigung des Bestandes, der geplanten Erweiterung des Dr. Richard-Kunze-Hauses, sowie des geplanten Standortes für die Unterkunft für Flüchtlinge und Obdachlose angepasst
- Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der betrieblichen Anforderungen auf den Flächen der Bauhöfe wurde die zulässige GRZ von 0,3 auf 0,4 und die zulässige GFZ von 0,6 auf 0,8 erhöht.

Im textlichen Teil des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ wurden die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften übernommen, die bisher für diesen Bereich im Bebauungsplan „Ehem. BASI-Gelände“ in Rastatt-Niederbühl verbindlich waren. Dabei wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Aufgrund der besonderen betrieblichen Anforderungen im Bereich der Bauhöfe wurde eine Möglichkeit eröffnet, die zulässige Grundfläche mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 zu überschreiten.
- Um eine größere Flexibilität für die Erfüllung von betrieblichen Anforderungen zu erreichen wurde anstelle der offen Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge auf höchstens 50 m, eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung entspricht. Außerdem wurde im Bereich der Bauhöfe und der geplanten Unterkunft für Flüchtlinge und Obdachlose auf die Festsetzung der Dachform verzichtet.
- Da der Verlauf der Baugrenze aufgrund der straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen entlang der Landesstraße L-77 zurückversetzt wurde (in einem Abstand von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand), wurde gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet, Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen, wenn keine straßenrechtlichen und verkehrstechnischen Belange entgegenstehen.
- Zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser und zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in den Boden, sowie eine Liste mit Empfehlungen zur Pflanzung von heimischen Arten aufgenommen.
- Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen wurden für Aufenthaltsräume, insbesondere für Schlafräume Vorkehrungen für passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. (siehe 5.6.4 *Schallschutzkonzept*)
- Aus technischen Gründen der Entwässerung und des Hochwasserschutzes wurde für die Baufläche nordwestlich der Weiherstraße eine Festsetzung zur Geländeauffüllung aufgenommen. (siehe 5.6.3 *Entwässerungskonzept*)
- Darüber hinaus wurden die Hinweise an den aktuellen tatsächlichen, technischen und rechtlichen Sachstand angepasst.

5.6.3 Entwässerungskonzept / Geländeauffüllung

Auf Flächen auf denen Untergrundverunreinigungen durch Schadstoffe festgestellt werden bzw. worden sind, sind Versickerungen von Niederschlagswässern bzw. der Oberflächenentwässerung nicht erlaubnisfähig. In diesen Fällen besteht die Gefahr, dass Schadstoffe ins Grundwasser gelangen können. Deshalb muss vor der Errichtung einer Versickerungsanlage die Schadstofffreiheit im Bereich der Versickerungsanlage nachgewiesen werden. Um die Schadstofffreiheit zu erreichen, kann auch ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Alternativ zur Versickerung kann im Einzelfall geprüft werden, ob das anfallende unverschmutzte Dachflächenwasser in den Gewerbekanal eingeleitet werden kann.

Zum Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen und Fassaden, sowie Dachrinnen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) unzulässig. Außerdem ist festgesetzt, dass Niederschlagswasser von LKW-Fahrflächen und – Parkplätzen nicht versickert werden darf.

In den Bereichen, in denen die Schadstofffreiheit des Untergrundes nachgewiesen ist, soll das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem eigenen Baugrundstück über eine belebte, mindestens 30 cm mächtige Oberbodenzone versickert werden. Darüber hinaus sind in diesen Bereichen Fußwege und gering frequentierte PKW-Parkplätze (z.B. Mitarbeiterparkplätze) wasserdurchlässig zu gestalten.

Durch die Planung werden Bauflächen für zwei neue Vorhaben zur Verfügung gestellt, die an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden:

- Die Erweiterung des Dr. Richard-Kunze-Hauses wird analog zu den umliegenden bestehenden Gebäuden über das vorhandene Kanalnetz in der Murgtalstraße entwässert.
- Die Entwässerung der Unterkunft für Flüchtlinge und Obdachlose nordwestlich der Weiherstraße erfolgt im Trennsystem. Es ist vorgesehen, dass das Schmutzwasser in den vorhandenen Kanal in der Weiherstraße eingeleitet wird, während das Regenwasser zu dem vorhandenen Regenwasserkanal auf der anderen Seite der „L-77-neu“ geleitet werden soll. Zu diesem Zweck soll das Gelände aufgefüllt werden, sodass in diesem Bereich als Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude und als Geländehöhe mindestens das Niveau 119,00 m ü.NN erreicht wird.

5.6.4 Abwägung der Lärmproblematik und Erläuterung des Schallschutzkonzeptes

Die Einhaltung der Orientierungswerte der TA-Lärm stellt einen wichtigen Belang dar, der im Rahmen der Abwägung im Zusammenspiel mit sonstigen - zum Teil entgegenstehenden - Belangen gewichtet und gewürdigt werden muss. Das Ziel der Vermeidung von lärmbedingten Nutzungskonflikten kollidiert hier mangels Alternativstandorten mit dem öffentlichen Interesse zur schnellen und preisgünstigen Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge und Obdachlose bzw. von Räumen für die Tagesbetreuung von Menschen mit Behinderung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ wurde vom Büro Dr. Müller/ Dipl.-Ing. (FH) Christian Winter, Rheinstatten ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Schallimmissions-Situation dargelegt wurde unter Ansatz der bestehenden und der zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastung, sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbelärms von den benachbarten Betriebshöfen und von dem Lebensmittelmarkt. Das Schallgutachten in der Fassung vom 21. Februar 2017 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Da die TA-Lärm und die DIN 18005 keine Immissionsrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen enthält, wurden für die Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung die Orientierungswerte für Misch- und Gewerbegebiete herangezogen. Bei der Untersuchung der Ist-Situation wurde im Schallgutachten festgestellt, dass im Bestand der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete für die Tagzeit mit 60 dB(A) knapp eingehalten ist, während nachts der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A)/ 45 dB(A) im gesamten Plangebiet um bis zu 5 dB(A) überschritten wird. Maßgeblich für diese Überschreitungen ist das hohe Straßenverkehrsaufkommen auf der L-77 bzw. der BAB 5 sowie die vereinzelt nächtlichen Tätigkeiten auf dem Gelände der Betriebshöfe des Landkreises Rastatt und des Landesbetriebs Gewässer (z.B. erforderlicher Winterdienst oder Einsätze in Notfallsituationen).

Unter Beachtung der Verkehrsprognose 2025 wird künftig aufgrund des hohen zu erwartenden Straßenverkehrsaufkommens auf der L-77 und der BAB 5 voraussichtlich auch tags der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete mit 60 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes um bis zu 5 dB(A) überschritten sein. Im gesamten Plangebiet werden voraussichtlich nachts Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) / 45 dB(A) um bis zu 7 dB(A) vorliegen. Die zu erwartenden Lärmpegel wären somit mit den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) / 50 dB(A) vergleichbar. In der Verkehrsprognose 2025 ist jedoch der steigende Anteil an geräuscharmen Elektrofahrzeugen nicht berücksichtigt.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Verkehrslärmbelastung können die voraussichtlich zu erwartenden Lärmpegel hilfsweise auch mit den Grenzwerten der 16. BImSchV für wesentliche Änderungen von Verkehrswegen bei bereits bestehenden Baugebieten verglichen werden:

- für bestehende Mischgebiete tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A)
- für bestehende Gewerbegebiete tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A)

Bei der Abwägung der Lärmproblematik ist zu beachten, dass in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans keine herkömmlichen Baugebiete mit Wohnungen festgesetzt werden, sondern Gemeinbedarfsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen, bei denen wohnähnliche Nutzungen nur in einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen ermöglicht werden sollen:

- Das Dr. Richard-Kunze-Haus an der Murgtalstraße ist eine bestehende Einrichtung für soziale Zwecke, für die eine Erweiterungsfläche zur Verfügung gestellt werden soll, auf der ein Gebäudeteil mit Werkstätten und Räumen für die Tagesbetreuung realisiert werden kann. Dabei ist zu bedenken, dass Einrichtungen für soziale Zwecke planungsrechtlich nicht nur in Wohn- und Mischgebieten, sondern ausnahmsweise auch in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO zulässig sind.
- Die geplante Unterkunft für Flüchtlinge und Obdachlose stellt zwar eine schutzwürdige wohnähnliche Nutzung dar, die jedoch nur einer vorübergehenden Unterbringung von Menschen in Notsituationen dienen sollte. Vor diesem Hintergrund ist die Schutzwürdigkeit dieser wohnähnlichen Nutzung aufgrund ihres temporären Charakters niedriger einzustufen als bei einer auf Dauer angelegten, selbstbestimmten Wohnnutzung. In diesem Sinne können die Anforderungen an den Lärmschutz für diese Unterkunft mit den Vorgaben für gewerbliche Beherbergungsbetriebe verglichen werden, die auch in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO planungsrechtlich zugelassen werden können.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ zu erwartenden Lärmpegel betragen max. 65 dB(A) tags und max. 57 dB(A) nachts und liegen unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte aufgrund der Verkehrsbelastung sind zumutbar und städtebaulich vertretbar. Die nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbelärm resultieren ausschließlich aus Tätigkeiten auf den Grundstücken der Betriebshöfe im Zusammenhang mit dem Winterdienst, mit einer akuten Hochwassergefährdung oder mit einem Katastrophenfall. Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre kann festgehalten werden, dass es sich dabei um seltene Ereignisse handelt, deren Auswirkungen auf die Nach-

barschaft zumutbar sind. Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu garantieren, werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Da keine Alternativstandorte verfügbar sind, wird im Rahmen der Abwägung das öffentliche Interesse zur Bereitstellung von Flächen für die Realisierung der dringend erforderlichen Einrichtungen für soziale Zwecke stärker gewichtet als das Ziel der Einhaltung der Orientierungswerte der TA-Lärm und der DIN 18005 für Mischgebiete. Aufgrund des besonderen Charakters der wohnähnlichen Nutzung werden die voraussichtlichen Überschreitungen dieser Orientierungswerte im Rahmen der Abwägung als zumutbar eingestuft.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu sichern, wurden im Schallgutachten aktive und passive Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung untersucht.

Der Ansatz zur Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m entlang der geplanten L-77-neu wurde nicht weiter verfolgt, weil diese Maßnahme trotz eines erheblichen Aufwandes nur eine Verbesserung für die der Straße zugewandten Erdgeschosszone herbeiführen würde, während für Aufenthaltsräume im ersten und zweiten Obergeschoss keine nennenswerte Minderung der Lärmbelastung eintreten würde.

Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen wurden im Bebauungsplan deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Innerhalb des gesamten Plangebietes wurde für Wohnungen und wohnähnliche Nutzungen eine schalltechnisch optimierte Grundrissorganisation festgesetzt, bei der sich die Schlafräume stets zu der den Schallquellen abgewandten Seite orientieren müssen. Durch diese Festsetzung wird insbesondere bei der geplanten Unterkunft für Flüchtlinge und Obdachlose eine wirksame Minderung der Lärmbelastung erreicht.
- Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen wurde empfohlen, dass in den Aufenthaltsräumen, die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden, fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden sollen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.
- Für die Außenbauteile von Wohnungen und wohnähnlichen Nutzungen, sowie für Büros und vergleichbare Nutzungen wurde die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 für die künftig zu erwartenden Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wurde somit die Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen in angemessener Weise gewürdigt. Bei der Formulierung dieser Festsetzungen wurde gleichzeitig darauf geachtet, dass für die konkrete Planung der Baukörper angemessene Gestaltungsspielräume gegeben sind.

5.7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Änderung des Planungsrechtes auf dem „Ehem. BASI Gelände“ in Rastatt-Niederbühl im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ führt nicht dazu, dass das Ortsbild, sowie die Eigenart und die Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft zusätzlich beeinträchtigt werden. Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Die Änderung der Planung wirkt sich auf die Umwelt positiv aus:

- indem die Festsetzungen zur Minderung des Eingriffs und zur Kompensation innerhalb des Baugebietes ergänzt wurden (Dachbegrünung, Pflanzbindungen, sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)
- indem den schädlichen Einwirkungen aufgrund von Verkehrs- und Gewerbelärm durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt wird und
- indem durch die Ergänzung der Hinweise zum Artenschutz, zum Naturschutz und zur Hochwassergefährdung die Eigenverantwortung der Planer und Bauherren gestärkt wird.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wäre bereits aufgrund des bisher verbindlichen Bebauungsplans „Ehem. BASI-Gelände“ zulässig. Bei der Änderung der Planung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ wurden die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet und die Belange des Bodenschutzes in die Abwägung eingestellt. Im Bebauungsplanentwurf sind bodenbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen enthalten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung keine Notwendigkeit einen Ausgleich der Eingriffe vorzunehmen. Eine genauere fachgutachterliche Bewertung und Bilanzierung für das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich. Ein Ausgleich der Bodenfunktionen auf Flächen außerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Das verbleibende Defizit infolge des Eingriffes in das Schutzgut Boden wird nicht ausgeglichen, sondern abgewogen. Dabei wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Weiherstraße“ das öffentliche Interesse zur schnellen und preisgünstigen Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge und Obdachlose und für Räume für die Betreuung von Menschen mit Behinderung stärker gewichtet als die Belange des Bo-

denschutzes.

Sonstige gesetzliche Vorgaben, deren Anwendung sich unmittelbar aus dem Bodenschutzgesetz und dem Naturschutzgesetz ergeben, werden nicht auf der Ebene des Bebauungsplans, sondern auf der nachfolgenden Ebene der Vorhabenzulassung berücksichtigt.

5.8 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Während der ersten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Stellungnahme abgegeben, in der vorgeschlagen wurde, dass von der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen abgesehen werden soll. Vor dem Hintergrund der vorhandenen und der künftig zu erwartenden Lärmbelastungen konnte der Stellungnahme nicht gefolgt werden, weil die Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen der Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen dienen.

Infolge der Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen sind,

- wurde das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der öffentlichen Betriebshöfe erhöht,
- wurden zusätzliche chemischen Untersuchungen des Oberbodens im Eluat durchgeführt,
- wurden die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes unter Beachtung der Kenntnisse über die Schadstoffbelastung des Bodens präzisiert, sowie
- die Hinweise und die Begründung des Bebauungsplans ergänzt.

6. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 22. Juni 2015
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 22. Juni 2015, sowie des Ortes und der Dauer der frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB am 11. Juli 2015

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 20. Juli 2015 bis einschließlich 14. August 2015
- Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs und zur Ergänzung der Planungsziele in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 29. Februar 2016
- Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses vom 29. Februar 2016, sowie des Ortes und der Dauer der erneuten frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB am 5. März 2016
- Erneute frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 14. März 2016 bis einschließlich 1. April 2016
- Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 20. Februar 2017
- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses vom 20. Februar 2017, sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25. Februar 2017
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 3. März 2017 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 7. April 2017
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 6. März 2017 bis 7. April 2017
- Abwägung der Stellungnahmen und Feststellung der Planreife gemäß § 33 BauGB für den Teilbereich nordwestlich der Weiherstraße in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 1. Juni 2017
- Beschluss der erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 14. Mai 2018
- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses vom 14. Mai 2018, sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19. Mai 2018

- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 28. Mai 2018 bis 29. Juni 2018

- Erneute Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 16. Mai 2018 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 18. Juni 2018

- Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 24. September 2018

- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am **13. Okt. 2018**