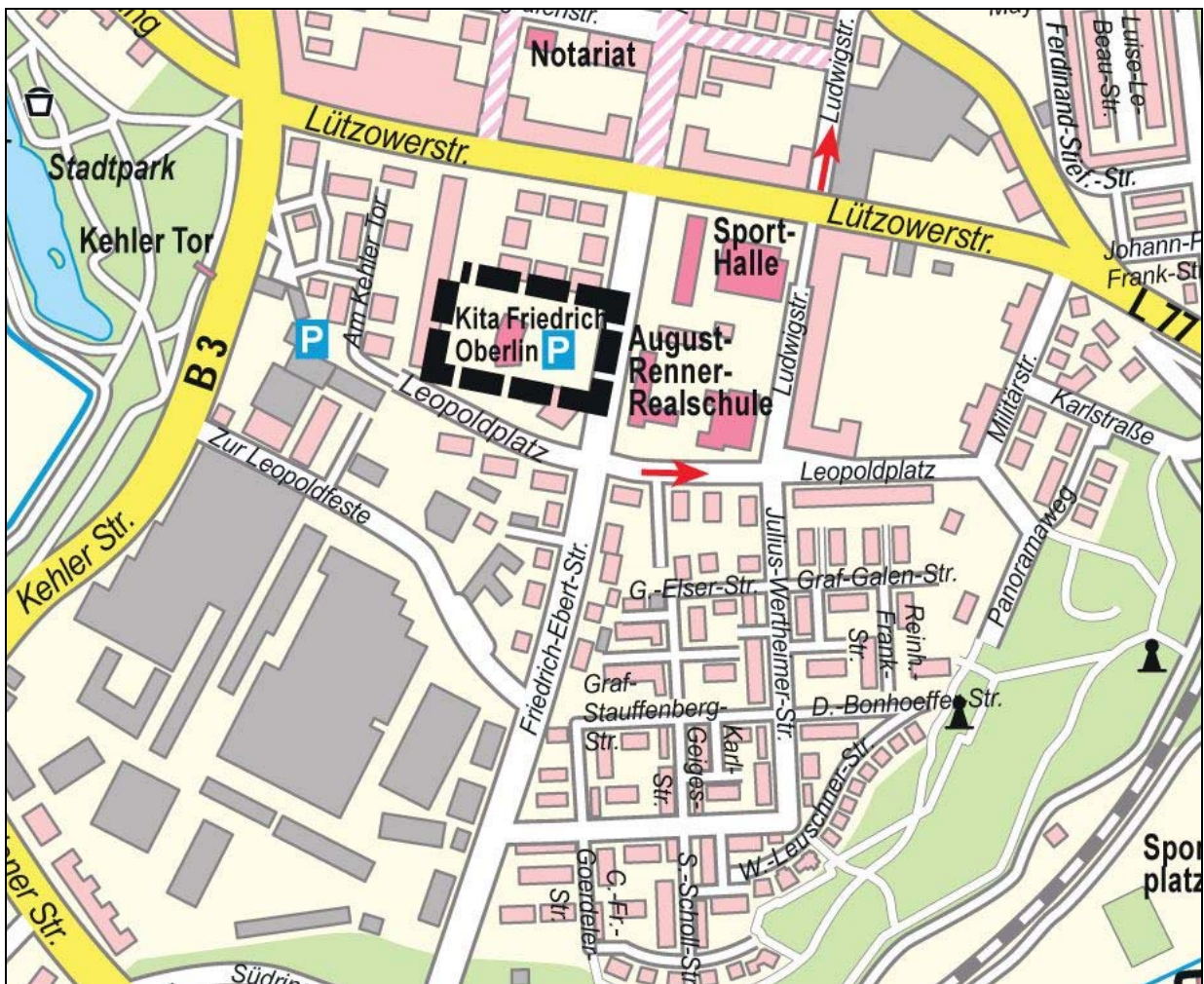


Rastatt

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kindertagesstätte Friedrich Oberlin“

Zeichnerischer Teil und textlicher Teil zum Satzungsbeschluss am 24. September 2018



1. Inhalt

1. Inhalt	2
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.....	4
3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	4
3.2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO	6
3.3. Hinweise	7
4. Begründung	11
4.1. Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	11
4.2. Festlegung des Geltungsbereichs und Beschreibung des Bestandes.....	11
4.3. Übergeordnete Planungen	12
4.4. Bisheriges Planungsrecht	13
4.5. Festlegung der Verfahrensart.....	15
4.6. Begründung der einzelnen Festsetzungen	15
4.7. Berücksichtigung der Umweltbelange	16
5. Verfahrensvermerke.....	18
6. Satzung / Ausfertigung	19

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- **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. I S. 58), zuletzt geändert 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), 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. Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

3.1.1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte“ festgesetzt.

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zulässig sind maximal III Vollgeschosse.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.1.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private

Grünfläche“ mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche können unter Beachtung der Pflanzbindungen und Pflanzgebote Einfriedungen und erforderliche Zufahrten zugelassen werden.

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

Fußwege und gering frequentierte PKW-Parkplätze (z. B. Mitarbeiterparkplätze) sind wasserdurchlässig zu gestalten, oder über eine begrünte Mulde zu versickern.

Auf Dachflächen anfallendes Regenwasser ist über die belebte Bodenzone (Versickerungsmulden) zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist eine ausreichend große Grünfläche vorzusehen. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig (siehe auch örtliche Bauvorschrift *Nr. 3.2.2. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser* und Hinweis *Nr. 3.3.6. Entwässerung*).

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

3.1.7. Pflanzbindungen- und Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten. Darüber hinaus ist die Vegetation durch die Pflanzung von weiteren Bäumen an den Standorten gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu ergänzen. Diese Standorte können geringfügig versetzt werden, sofern dies aus technischen Gründen geboten ist.

Je angefangene vier Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Parkplätzen zu pflanzen. Erhaltener Baumbestand und zu pflanzende Bäume gemäß den zeichnerischen Festsetzungen werden dabei angerechnet.

Die empfohlenen Baumarten und weitere Hinweise sind unter *Nr. 3.3.4 Pflanzungen* aufgeführt.

3.2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

3.2.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgestaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind extensiv zu begrünen und/oder mit Solar- oder Photovoltaikanlagen zu versehen. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm und einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke (z.B. aus Sedum, Gras und Kraut) auszuführen.

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig. (siehe auch *Festsetzung Nr. 3.1.6*).

3.2.2. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf die Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und von gering frequentierten PKW-Stellplätzen und Zugängen ist bei Neubauten auf dem eigenen Grundstück über eine belebte, mindestens 30 cm mächtige Oberbodenzone zu versickern, soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist (siehe auch Hinweis *Nr. 3.3.6. Entwässerung*).

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

Die unbebauten Flächen sind als Grün- und Spielflächen anzulegen. Zur Auswahl der Baumarten wird auf den *Hinweis Nr. 3.3.4 Pflanzungen* verwiesen.

3.3. Hinweise

3.3.1. Hochwassergefährdung

Das betroffene Plangebiet wird gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg bei einem Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) überflutet und es kann zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 118,0 müNN (auf Dezimeter gerundet) und Wassertiefen von bis zu 0,8 m kommen.

Da im Geltungsbereich daher ein Risiko besteht, von Hochwasser betroffen zu sein (sog. Hochwasserrisikogebiet), ist zu beachten, dass grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gebotene allgemeine Sorgfaltspflicht gilt, wonach jede Person, die von 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. Die Vorschriften und Regelungen aus den §§ 78 b und 78 c WHG sind zu beachten.

Es sollten, auch auf Flächen die erst bei einem Extremhochwasser betroffen sind, Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden Beachtung finden. Daher wird empfohlen, dass vorhandene bauliche Anlagen sowie die geplante Nutzung der Hochwassergefahr angepasst werden. Weitere Informationen sind unter www.hochwasserbw.de und in der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu finden.

Des Weiteren ist zu beachten, dass im Geltungsbereich unabhängig der Hochwassergefahr durch die Murg auch Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind.

3.3.2. Naturschutz

Rodungen

Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 43 Abs. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) 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.

3.3.3. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Es handelt sich hierbei um das Festungswerk „Leopoldsfeste“, der zwischen 1842 bis 1852 errichteten Bundesfestung und den daran anschließenden, einstigen Leopoldplatz. Das Plangebiet liegt im Bereich dieses Platzes. Dieser lag stadteinwärts vor dem Tor zur Leopoldsfeste. Von dem parkähnlich gestalteten Platz sind keine archäologischen Relikte im Untergrund zu erwarten.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73712 Esslingen a. N) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich darüber in Kenntnis gesetzt werden.

3.3.4. Pflanzungen

Für Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Auswahl aus folgender Liste empfohlen:

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Aesculus carnea in Sorten	Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche

Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus robur	Stieleiche

Im Bereich befestigter Flächen angrenzend zum Straßenraum, sind Sorten der o.g. Baumarten auszuwählen, die diesen Sonderstandorten gerecht werden und in der jeweils aktuell gültigen „Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter“ hinsichtlich der Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum als geeignet bewertet wurden.

Neu zu pflanzende Bäume sollen einen Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm haben. Die Baumstandorte sind so zu gestalten, dass dem Baum die erforderlichen Wachstumszonen im Wurzel- und Kronenraum entsprechend den Empfehlungen zur Standortausbildung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) gewährleistet werden.

Mit der Vorlage des Bauantrages ist vom Antragsteller ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

3.3.5. Telekommunikationslinien

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Diese Telekommunikationslinien dürfen nicht überbaut werden.

Sofern Änderungs-/ Sicherungsmaßnahmen an diesen Anlagen erforderlich werden, erfolgen diese auf Kosten des Vorhabenträgers.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 / siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

3.3.6. Entwässerung

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999" geregelt.

Weiterhin gibt es für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Regelwerke:

- (1) Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Leitfaden für Planer, Ingenieure, Architekten, Kommunen und Behörden
- (2) ATV- DVWK - Merkblatt A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- (3) Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- (4) Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Hinweise für Gemeinden, Planer und Grundstücksbesitzer
- (5) So hat die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen 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. So sollten Versickerungsmulden mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen. Zwischen Versickerungsanlagen und unterkellerten Gebäuden ist nach (1) ein Abstand von ca. 4 - 8 m einzuhalten. Bei nicht unterkellerten Gebäuden kann der Abstand ggf. auf 2 - 3 m verringert werden.

3.3.7. Abfallwirtschaft

Für die Leerung der Abfallbehälter werden derzeit vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) 3-achsige, 10,3 m lange, 2,55 m breite und bis zu 26 t schwere Abfallsammelfahrzeuge (ASF) eingesetzt. Deshalb ist bei den bereits vorhandenen und zur Anpflanzung vorgesehenen Bäumen in der Friedrich-Ebert-Straße ein Lichtraumprofil bis in eine Höhe von 4,5 m dauerhaft freizuhalten.

Die Müllsammelgefäße sind von den Nutzern oder von beauftragten Personen zu den Leerungen an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, in diesem Fall am Rand der Friedrich-Ebert-Straße, bereitzustellen. Eine ebene, befestigte und für die Zahl der Behälter ausreichend bemessene Stellfläche sollte dort vorhanden sein oder eingerichtet werden.

4. Begründung

4.1. Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der aktuellen Bedarfszahlen müssen die Betreuungskapazitäten in der Kindertagesstätte „Friedrich Oberlin“ in der Friedrich-Ebert-Straße 24 dringend erweitert werden. Unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudes ist eine Ergänzung durch einen Neubau erforderlich. Zu diesem Zweck soll ein Teil des bestehenden Parkplatzes an der Friedrich-Ebert-Straße überbaut werden.

Sowohl die Fläche der bestehenden Kindertagesstätte als auch der vorgelagerte Parkplatz (Flst. Nr. 5311/8 der Gemarkung Rastatt) befinden sich im Eigentum der Stadt Rastatt und liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wohnpark Kehler Tor“ (rechtskräftig seit 6. März 1985). Das nördlich angrenzende Areal wurde nach dem Abbruch der Eislaufhalle mit acht Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Leopoldplatz“ (rechtskräftig seit dem 11. April 2015) überbaut. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass auch die Fläche des Parkplatzes an der Friederich-Ebert-Straße einer höherwertigen Nutzungen zugeführt werden kann, sodass dieser Bereich nun für eine Erweiterung der Kindertagesstätte „Friedrich Oberlin“ überplant werden soll.

Sowohl das bestehende Gebäude der Kindertagesstätte „Friedrich Oberlin“ als auch die geplante Erweiterung widersprechen den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wohnpark Kehler Tor“, in dem dieser Bereich als „öffentliche Parkanlage“ und als „ öffentliche Verkehrsfläche / öffentliche Stellplätze“ festgesetzt ist. Für die Sicherung und Erweiterung des Standortes der Kindertagesstätte „Friedrich Oberlin“ ist somit eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich.

4.2. Festlegung des Geltungsbereichs und Beschreibung des Bestandes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Friedrich Oberlin“ umfasst das städtische Grundstück Flst. Nr. 5311/8 der Gemarkung Rastatt (Friedrich-Ebert-Straße 24) mit einer Größe von ca. 5.800 m².

Im westlichen Teil des Grundstücks befinden sich die baurechtlich befristet genehmigten Bestandsgebäude und Außenanlagen der Kindertagesstätte „Friedrich Oberlin“. Der östliche Teil des Grundstücks ist mit Parkplätzen überbaut, die derzeit öffentlich gewidmet sind und von der Stadt Rastatt bewirtschaftet werden. Auf dem Grundstück sind insbesondere in den Randbereichen erhaltenswerte Bäume vorhanden.

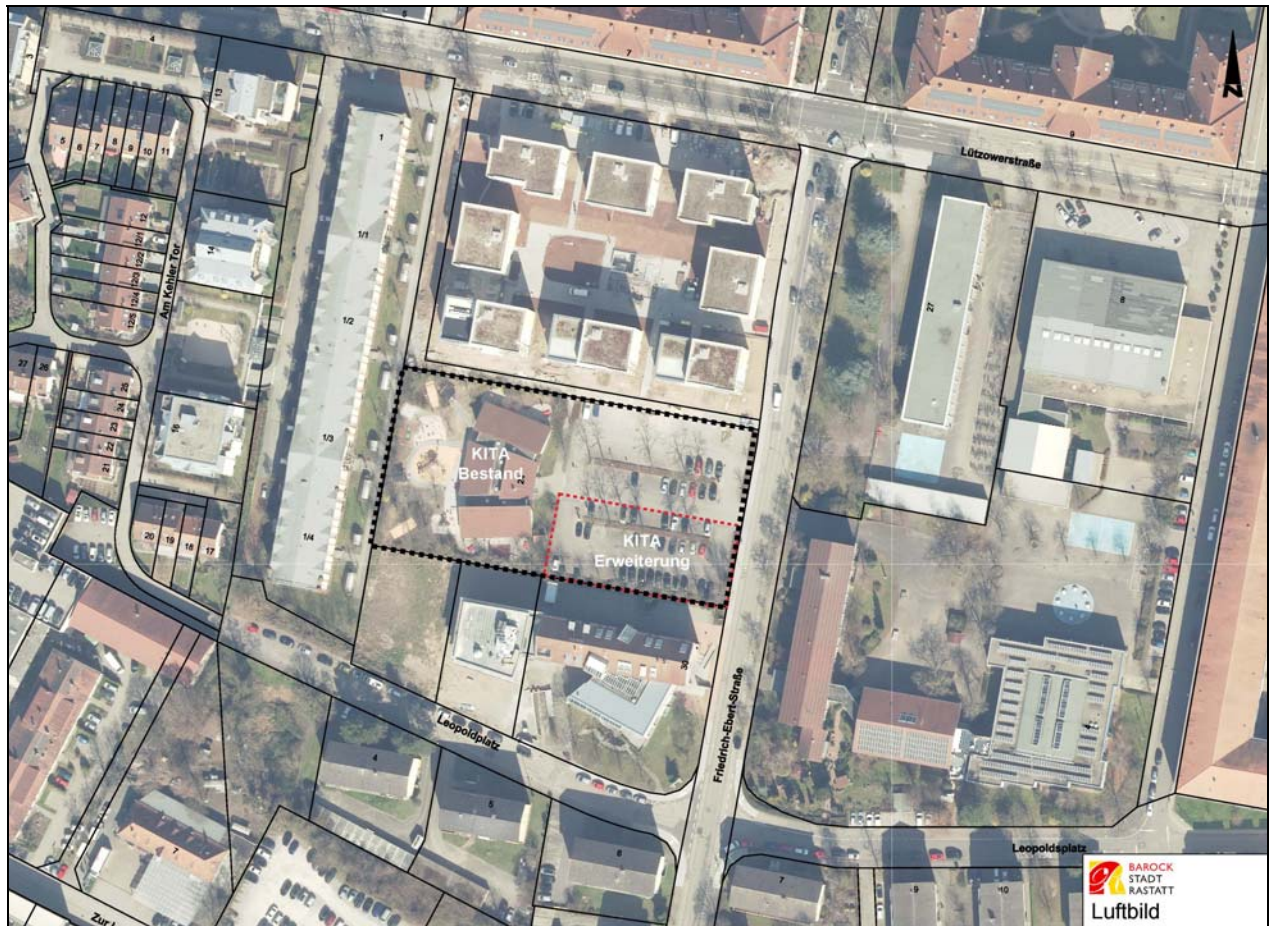


Abb. 1: Luftbild (2017) mit Darstellung des Geltungsbereichs / unmaßstäblich

4.3. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein (2003) als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung festgelegt und ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (wirksam seit dem 6. Juli 2006) im östlichen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf und im westlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

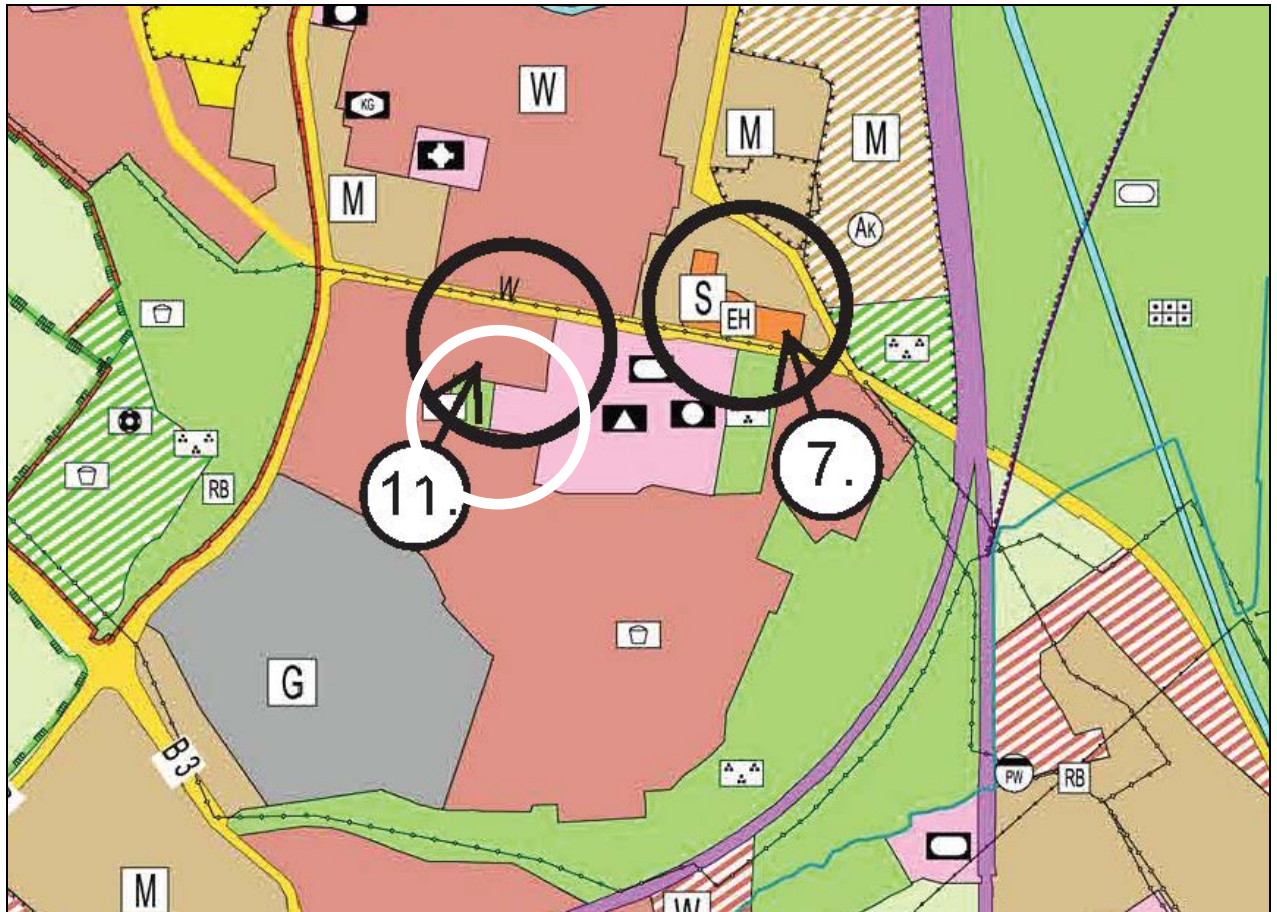


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen berichtigten Flächennutzungsplan (FNP) / unmaßstäblich

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Friedrich Oberlin“ soll die Fläche für den Gemeinbedarf durch die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte“ ergänzt werden und zu Lasten der Grünfläche nach Westen erweitert werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.4. Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet war bisher der Bebauungsplan „Wohnpark Kehler Tor“ seit dem 6. März 1985 rechtsverbindlich. In diesem Bebauungsplan war der westliche Teil des Grundstücks als „öffentliche Parkanlage“ und der östliche Teil des Grundstücks als „öffentliche Verkehrsfläche / öffentliche Stellplätze“ festgesetzt.

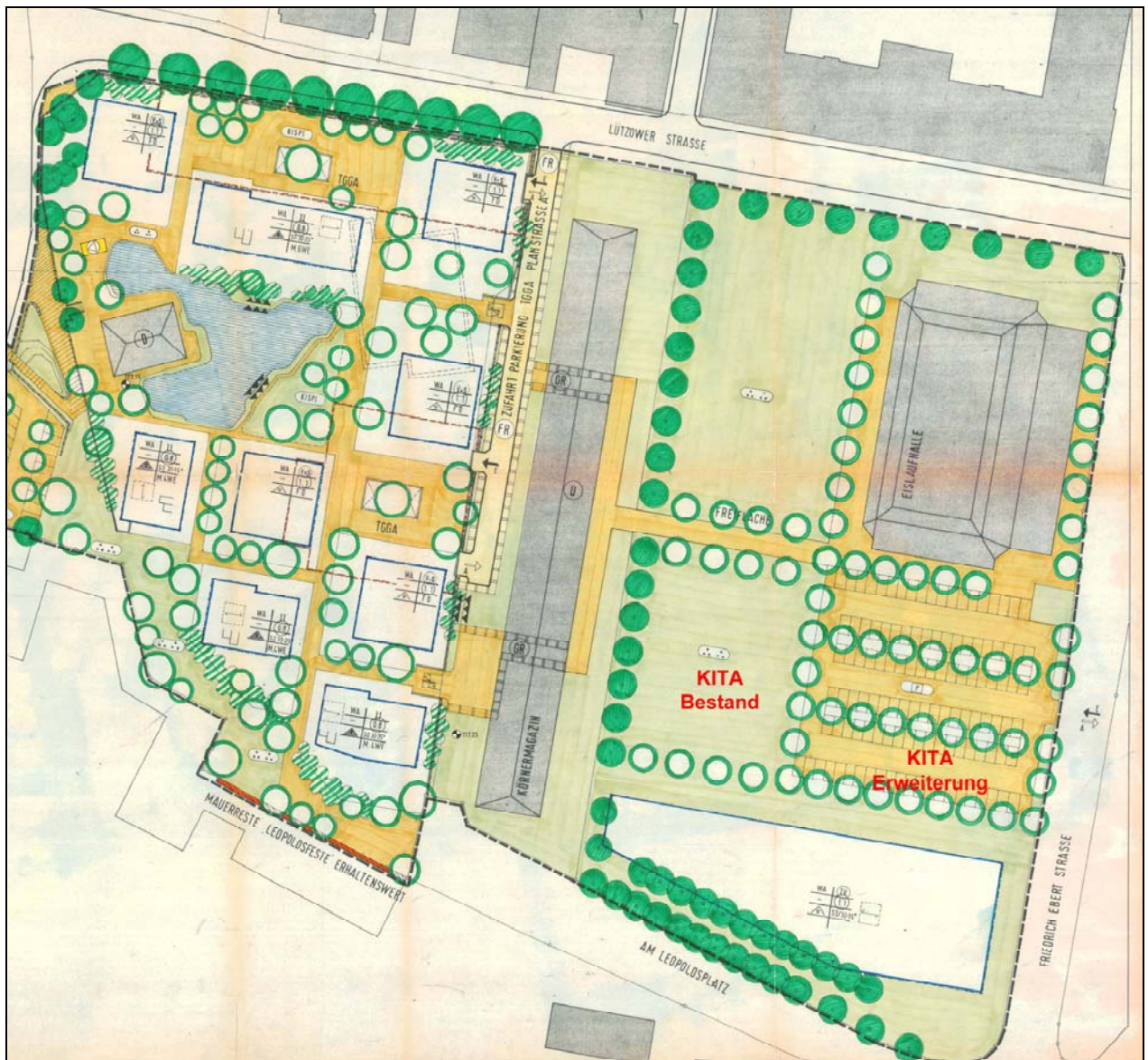


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Wohnpark Kehler Tor“ / unmaßstäblich

Sowohl das bestehende Gebäude der Kindertagesstätte „Friedrich Oberlin“ als auch die geplante Erweiterung widersprechen den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wohnpark Kehler Tor“. Für die Sicherung und Erweiterung des Standortes der Kindertagesstätte „Friedrich Oberlin“ ist somit eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Friedrich Oberlin“ wird die Fläche des Grundstücks Flst. Nr. 5311/8 der Gemarkung Rastatt neu überplant. Für dieses Grundstück erlischt somit durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Friedrich Oberlin“ die Rechtsverbindlichkeit des früheren Bebauungsplans „Wohnpark Kehler Tor“.

4.5. Festlegung der Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Friedrich Oberlin“ in Rastatt dient der Aktivierung einer bisher mindergenutzten Fläche im Innenbereich, sodass es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt. Die Grundfläche, die festgesetzt werden soll, ist kleiner als 20.000 m².

Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, berührt keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und löst keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) aus.

Da die Voraussetzungen in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB somit erfüllt sind, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Friedrich Oberlin“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

4.6. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung innerhalb des Plangebietes wurden im Einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

- Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und für den Ausbau des Standortes der Kindertagesstätte „Friedrich Oberlin“ in der Friedrich-Ebert-Straße 24 zu schaffen, ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte“ erforderlich.
- Zur Sicherung einer angemessenen Begrünung entlang des Fußweges an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs und entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist die Festsetzung einer Grünfläche mit Bindungen zum Erhalt und zur Pflanzung von begleiten-

den Baumreihen vorgesehen. (Diese Planung entspricht auch den bisherigen Festsetzungen im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Leopoldplatz“ (rechtskräftig seit dem 11. April 2015)). Außerdem ist zur Sicherung einer natürlichen Verschattung der Außenanlagen der Erhalt von vorhandenen Bäumen festgesetzt.

- Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung wurden Regelungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstückfläche unter Beachtung der vorhandenen Baufluchten der benachbarten Gebäude festgelegt.
- Unter Berücksichtigung von ökologischen und klimatischen Aspekten wurden örtliche Bauvorschriften zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie bezüglich der gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen vorgesehen.

4.7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt und im Bereich des Parkplatzes fast vollständig versiegelt. Die Planung zur Erweiterung der Kindertagesstätte führt somit nicht dazu, dass zusätzliche Flächen erstmalig in Anspruch genommen werden.

Zur Minimierung der Eingriffe und zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Im Bereich der Grünfläche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs und im Bereich der künftigen Außenanlagen für die Kindertagesstätte entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs werden Flächen durch den Rückbau der bestehenden Stellplätze entsiegelt und begrünt.
- Der vorhandene Baumbestand wird nach Möglichkeit erhalten und durch Neupflanzungen mit einheimischen und robusten Arten ergänzt.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° sollen extensiv begrünt werden, damit eine positive Auswirkung auf das Kleinklima und auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser erreicht werden kann.

- Die Bodenversiegelung wird auf ein unvermeidliches Maß beschränkt, indem für Fußwege und gering frequentierte PKW-Parkplätze (z. B. Mitarbeiterparkplätze) eine wasserdurchlässige Ausführung vorgesehen wird.
- Zur Unterstützung des Wasserkreislaufes und der natürlichen Bodenfunktionen soll das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und gering frequentierten Stellplätzen und Fußwegen dezentral auf den Baugrundstücken versickert werden. Um dabei den Eintrag von schädlichen Stoffen zu vermeiden, sind zum Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) unzulässig.

Im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung der Kindertagesstätte wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durch Fachkräfte des Kundenbereichs Ökologie und Grün der Stadt Rastatt durchgeführt. Dabei wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Lebensstätten oder Habitatstrukturen festgestellt. Sollte sich dennoch die Erforderlichkeit von CEF-Maßnahmen ergeben, werden diese Maßnahmen innerhalb des Baugrundstücks ausgeführt und durch Auflagen in der Baugenehmigung gesichert.

5. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 23. April 2018
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, sowie des Ortes und der Dauer der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB am 28. April 2018
- Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 7. Mai 2018 bis einschließlich 8. Juni 2018
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 9. Mai 2018 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am 8. Juni 2018
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 26. Juli 2018
- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses vom 26. Juli 2018, sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 31. Juli 2018
Die Dauer der Offenlage wurde auf 31 Tage festgelegt. Diese Dauer ist aufgrund des einfachen und übersichtlichen Sachverhaltes angemessen.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 8. August 2018 bis einschließlich 7. September 2018. Während dieser Frist wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.
- Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 24. September 2018
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am **13. Okt. 2018**

6. 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 „Kindertagesstätte Friedrich Oberlin“ in Rastatt als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Friedrich Oberlin“ in Rastatt in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 24. September 2018 maßgeblich.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Kindertagesstätte Friedrich Oberlin“ in Rastatt sind:

- der zeichnerische Teil in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 24. September 2018
- der textliche Teil in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 24. September 2018

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- die Begründung in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 24. September 2018
- die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung des Kundenbereichs Ökologie und Grün vom 8. Juni 2018

§ 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 mit örtlichen Bauvorschriften „Kindertagesstätte Friedrich Oberlin“ in Rastatt tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Durch den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kindertagesstätte Friedrich Oberlin“ wird die Fläche des Grundstücks Flst. Nr. 5311/8 der Gemarkung Rastatt neu überplant. Somit erlischt für dieses Grundstück durch das Inkrafttreten dieses Bebauungsplans „Kindertagesstätte Friedrich Oberlin“ die Rechtsverbindlichkeit des früheren Bebauungsplans „Wohnpark Kehler Tor“.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.



Rastatt, den **26. Sep. 2018**

Oberbürgermeister
Hans Jürgen Pütsch