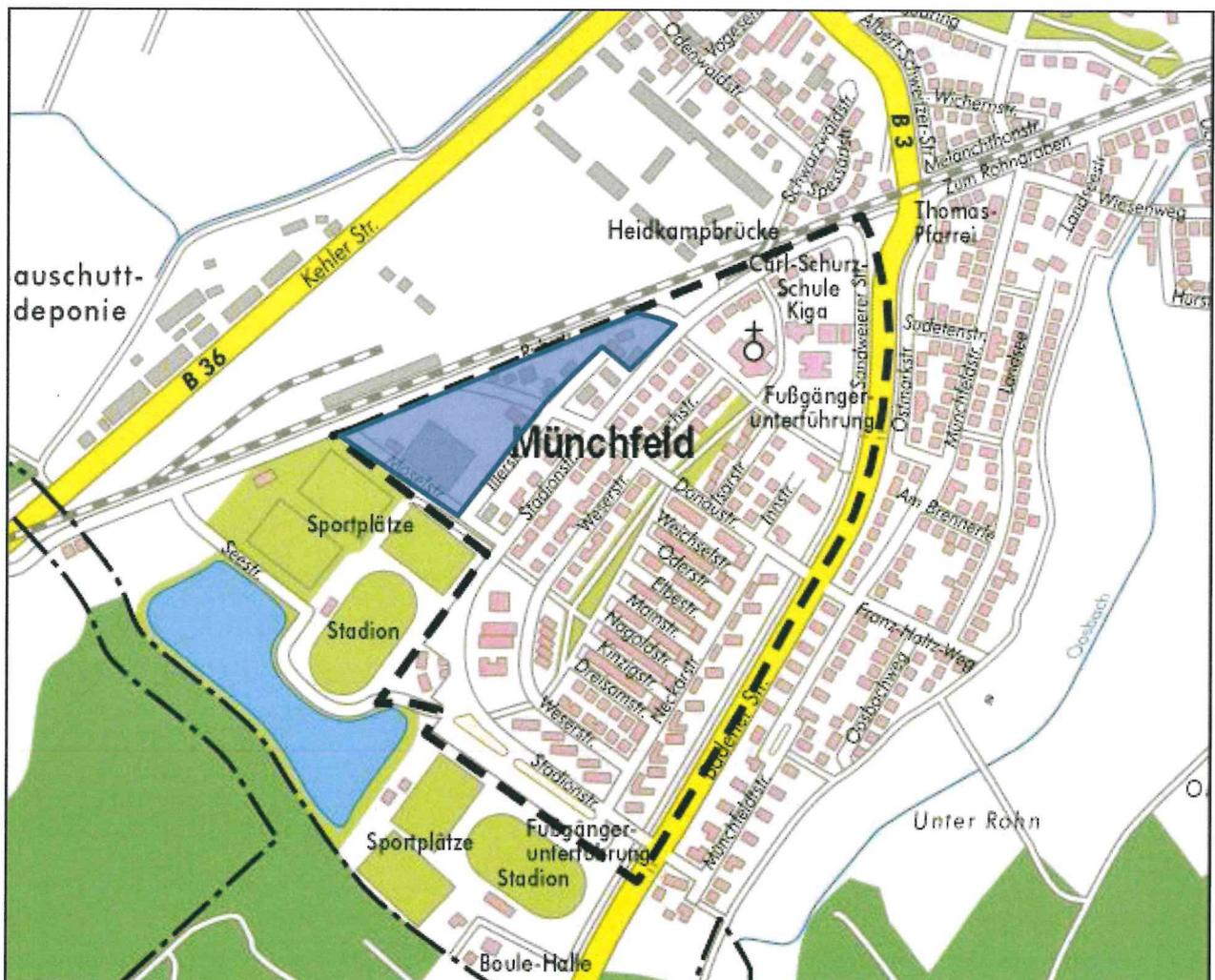


Rastatt



Satzung zur Änderung des Bebauungsplans „Münchfeld, 4. Änderung“ in Rastatt / Änderung Nr. 4.1

in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 30. September 2021



Stadtplanausschnitt mit dem Geltungsbereich „Münchfeld, 4. Änderung“ (ohne Maßstab)

Inhalt

A:	Satzung.....	3
B:	Rechtsgrundlagen.....	6
C:	Begründung	7
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung.....	7
2.	Gegenstand der Änderung.....	8
3.	Auswirkungen der Änderung auf die Umweltbelange / Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	10
4.	Festlegung der Verfahrensart.....	10
D:	Verfahrensvermerke.....	11

A: Satzung

**Satzung zur Änderung
des Bebauungsplans „Münchfeld, 4. Änderung“ in Rastatt
Änderung Nr. 4.1**

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 30. September 2021 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 6. April 2021 rechtskräftigen Fassungen – folgende Änderung des Bebauungsplans „Münchfeld, 4. Änderung“ / **Änderung Nr. 4.1** als Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Änderung

Der textliche Teil des Bebauungsplans „Münchfeld, 4. Änderung“, der am 28.11.2002 ausgefertigt und am 30.11.2002 in Kraft getreten ist, wird wie folgt geändert:

(1) Aufhebung der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die textliche Festsetzung Nr. B-6.0: „*Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*“ entfällt.

(2) Anpassung der Stellplatzverpflichtung

Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. B-5.1: „*Stellplätze, Garagen und notwendige Zufahrten*“ wird durch folgende Neufassung ersetzt:

„Im Planungsgebiet sind pro Wohneinheit mit einer Grundfläche über 80 m² 1,5 Stellplätze nachzuweisen.“

(3) Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz

Der Hinweis Nr. C-1.0 „*Bodenschutz*“ wird nach dem letzten Satz durch folgende Informationen ergänzt:

„Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgenommen wurden:

- Flurstücknummer 7110 und 7110/3: Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 7110 und 7110/3 der Gemarkung Rastatt wurde nach vorliegenden Informationen von 1972 bis ca. 1990 eine Druckerei betrieben. Aufgrund der Nutzungshistorie und des langen

Betriebszeitraumes ergeben sich Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht. Der Standort ist im Altlastenkataster erfasst (Flächen-Nr. 04056-000) und mit dem Handlungsbedarf OU (= Orientierende Untersuchung) bewertet. Diese Bewertung bedeutet, dass technische Untersuchungen in den relevanten Betriebsbereichen durchzuführen sind, um den Altlastenverdacht zu bestätigen oder auszuräumen.

- Flurstücknummer 7106: Auf dem Grundstück Flst. Nr. 7106 der Gemarkung Rastatt war nach vorliegenden Informationen von ca. 1975 bis 2000 ein Betrieb für Elektroanlagenbau ansässig. Aufgrund der langen gewerblichen Nutzung und der typischen Betriebs- und Verfahrensweisen im Elektroanlagenbau sind Schadstoffeinträge in den Boden zu vermuten. Der Standort ist im Altlastenkataster erfasst (Flächen- Nr. 04229-000) und mit dem Handlungsbedarf B (=Belassen) und dem Kriterium „Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet. Diese Bewertung bedeutet, dass derzeit kein Handlungsbedarf besteht, da das Gelände überwiegend versiegelt ist. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich, die in den Untergrund eingreifen, insbesondere bei der Entsiegelung von Flächen, werden ggf. Auflagen hinsichtlich Erkundung, Bauüberwachung und Entsorgung / Verwertung erforderlich.“

§ 2

Wirksamkeit der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Durch die Änderung gemäß § 1 bleiben unberührt:

- die Rechtswirksamkeit des rechtsverbindlichen zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Münchfeld, 4. Änderung“ (ausgefertigt am 28.11.2002 und in Kraft getreten am 30.11.2002);
- die Rechtswirksamkeit aller planungsrechtlichen Festsetzungen des textlichen Teils des Bebauungsplans „Münchfeld, 4. Änderung“ (ausgefertigt am 28.11.2002 und in Kraft getreten am 30.11.2002 mit Ausnahme der Festsetzung Nr. B-6.0 und des Satzes 2 der Festsetzung Nr. B-5.1;

sowie

- die Rechtswirksamkeit der Satzung „Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Münchfeld, 4. Änderung in Rastatt“ (ausgefertigt am 28.11.2002 und in Kraft getreten am 30.11.2002)

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplans „**Münchfeld, 4. Änderung**“ in Rastatt / **Änderung Nr. 4.1** tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rastatt, **20.10.2021**



Hans Jürgen Pütsch
Oberbürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Rastatt, **20.10.2021**



Hans Jürgen Pütsch
Oberbürgermeister

B: Rechtsgrundlagen

– **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

– **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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 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), durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

– **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), vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68), durch Gesetze vom 16. April 2013 (GBl. S.55), vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870), vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147), vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1), vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), vom 6. März 2018 (GBl. S. 65), vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186), vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37), vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 401), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

C: Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

Der Bebauungsplan „**Münchfeld**“ wurde am 2. April 1968 rechtsverbindlich und bildete die Rechtsgrundlage für eine der letzten großflächigen Siedlungserweiterungen der 1970er Jahre in Rastatt. Dieser Bebauungsplan wurde in den darauf folgenden Jahrzehnten mehrfach geändert, zuletzt durch die 4. Änderung (ausgefertigt am 28.11.2002 und in Kraft getreten am 30.11.2002). Für diesen Geltungsbereich ist außerdem seit dem 30.11.2002 die Satzung „**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Münchfeld, 4. Änderung in Rastatt**“ rechtsverbindlich (ausgefertigt am 28.11.2002 und in Kraft getreten am 30.11.2002).

Im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses im Mischgebiet zwischen der Stadionstraße und der Ruhrstraße wurde in den Jahren 2019/2020 das Augenmerk der Verwaltung auf die bisher verbindliche planungsrechtliche Festsetzung Nr. B-6.0: „*Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*“ des Bebauungsplans „**Münchfeld, 4. Änderung**“ gelenkt. Gemäß dieser Festsetzung wurde in diesem Mischgebiet:

„die höchstzulässige Zahl von Wohnungen (...) auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Ausnahmsweise können 3 Wohneinheiten zugelassen werden, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.“

Die Verwaltung wurde auf die Tatsache hingewiesen, dass in diesem Bereich mehrere Mehrfamilienhäuser mit ca. 8 Wohneinheiten vorhanden sind, die vor dem In-Kraft-Treten der 4. Änderung des Bebauungsplans rechtmäßig errichtet wurden und dass die bisher rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ=0,6 ; GFZ=1,2; zwingend II Vollgeschosse) an dieser Stelle die Errichtung von Wohnhäusern mit einem Bauvolumen zulassen, in dem nicht nur maximal 2 bis 3 sehr großzügige Wohnungen je Gebäude, sondern auch eine wesentlich höhere Anzahl von kleinen, barrierearmen Wohnungen für 1-2 Personen Haushalte eingerichtet werden könnten. Bauanträge für solche Vorhaben konnten aber an dieser Stelle aufgrund der oben genannten Festsetzung nicht genehmigt werden, obwohl ihre Realisierung den derzeitigen wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt Rastatt zur Schaffung von bezahlbaren, seniorenrechtlichen Wohnungen entsprochen hätte.

Vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt besteht ein allgemeines öffentliches Interesse daran, planungsrechtliche Hürden zu beseitigen, die im Innenbereich der Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau entgegenstehen. Ferner besteht aufgrund des demographischen Wandels ein besonderes öffentliches Interesse an der Umsetzung von Maßnahmen zur Deckung des spezifischen Wohnbedarfs von Seniorinnen und Senioren in Rastatt.

Zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum im Bestandsgebiet ist daher eine Änderung des Bebauungsplans „**Münchfeld, 4. Änderung**“ in Rastatt erforderlich. Ziel der Änderung ist die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6.0 zur Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Gebäude. Um gleichzeitig bei Wohnprojekten mit kleinen Wohnungen einer Versiegelung durch überzählige Stellplätze entgegenzuwirken, soll außerdem der Satz 2 der Festsetzung Nr. B-5.1: „*Stellplätze, Garagen und notwendige Zufahrten*“ so modifiziert werden, dass die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung nicht mehr für alle Wohnungen, sondern nur noch für Wohnungen mit einer Größe über 80 m² greift.

2. Gegenstand der Änderung

Aufhebung der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In der bisher seit dem 30.11.2002 rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplans „**Münchfeld, 4. Änderung**“ war die textliche Festsetzung Nr. B-6.0: „*Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*“ mit folgendem Wortlaut enthalten:

„Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen ist auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Ausnahmsweise können 3 Wohneinheiten zugelassen werden, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.“

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans bewirkt, dass die textliche Festsetzung Nr. B-6.0: „*Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*“ entfällt. Somit ist nach dem In-Kraft-Treten dieser Änderung die Anzahl der Wohnungen je Gebäude nicht mehr beschränkt.

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE ist aber weiterhin die textliche Festsetzung Nr. B-2.2 zur Art der baulichen Nutzung zu beachten. Danach können Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO für Betriebswohnungen nur bis maximal zwei Wohneinheiten zugelassen werden.

Anpassung der Stellplatzverpflichtung

In der bisher seit dem 30.11.2002 rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplans „**Münchfeld, 4. Änderung**“ war der Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. B- 5.1: „*Stellplätze, Garagen und notwendige Zufahrten*“ mit folgendem Wortlaut enthalten:

„Im Planungsgebiet sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.“

Durch diese Festsetzung wurde bisher die Anzahl der Stellplätze im Vergleich zu den bauordnungsrechtlichen Anforderungen unabhängig von der Wohnungsgröße erhöht. Nach dem bisherigen Wortlaut waren 1,5 Stellplätze je Wohnung auch für solche Wohnungen nachzuweisen, die aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes nur jeweils von maximal 2 Personen belegt werden könnten oder die aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung nur von Seniorinnen und Senioren bewohnt werden (z. B. in Wohnanlagen für betreutes Wohnen). Bei ähnlichen Vorhaben, die in den letzten Jahren in Rastatt realisiert wurden, hat es sich bereits gezeigt, dass bei solchen Wohnformen kein Bedarf für eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung besteht. Auch mit Blick in die Zukunft und auf die bevorstehende Mobilitätswende ist mit einem Rückgang der Anzahl der privaten Kraftfahrzeuge und mit einer Zunahme der Carsharing-Angebote zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Vermeidung eines zusätzlichen Eingriffs in das Schutzgut Boden in dem Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. B- 5.1: „*Stellplätze, Garagen und notwendige Zufahrten*“ der bisher seit dem 30.11.2002 rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplans „Münchfeld, 4. Änderung“ nach den Worten „*pro Wohneinheit*“ die Einschränkung „*mit einer Größe über 80 m²*“ eingefügt. Der Satz 2 der oben genannten Festsetzung erhält durch die vorliegende Änderung somit folgenden neuen Wortlaut:

„Im Planungsgebiet sind pro Wohneinheit mit einer Größe über 80 m² 1,5 Stellplätze nachzuweisen.“

Durch diese Änderung wird sichergestellt, dass einerseits bei größeren Wohnungen für Familien (größer als 80 m²) auch künftig eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen vorgehalten werden muss (1,5 Stellplätze/ Wohnung) und dass andererseits bei Wohnungen für kleine Haushalte (z. B. für Seniorenwohnungen) kein Überangebot an Stellplätzen zulasten der ökologischen Belange entsteht.

Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Umweltamt im Landratsamt Rastatt mitgeteilt, dass seit dem In-Kraft-Treten der letzten Änderung des Bebauungsplans „Münchfeld“ zwei Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgenommen wurden. Infolgedessen wird im textlichen Teil des Bebauungsplans der Hinweis Nr. C-1 „Bodenschutz“ nach dem letzten Satz durch aktuelle Informationen über den ehemaligen Standort einer Druckerei auf den Grundstücken Flst. Nrn. 7110 und 7110/3 und über den ehemaligen Standort eines Betriebes für Elektroanlagenbau auf dem Grundstück Flst. Nr. 7106 der Gemarkung Rastatt ergänzt.

3. Auswirkungen der Änderung auf die Umweltbelange / Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die oben genannten Änderungen wirken sich nicht negativ auf die Umweltbelange aus, weil sie nicht die Art der Nutzung, die Lage, die Größe oder die Bauweise der zulässigen Baukörper betreffen. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen bewirkt nur indirekt einen höheren Nutzungsdruck hinsichtlich der Flächen für die Herstellung der notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze. Eine höhere Ausnutzung der Grundstücke durch solche bauliche Anlagen ist dennoch ausgeschlossen, weil keine Erhöhung der Grundflächenzahl vorgenommen wurde. Vielmehr wurde durch die Reduzierung des bisher verbindlichen Stellplatzschlüssels für Wohnungen unter 80 m² einer stärkeren Versiegelung vorgebeugt.

Durch das Zusammenspiel beider Änderungen ergibt sich somit keine Erhöhung des bisher zulässigen Eingriffs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Eine erneute Berechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

4. Festlegung der Verfahrensart

Durch die oben beschriebenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Bei der Planung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-

Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten. Ferner bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da somit die Voraussetzungen gemäß § 13 BauGB erfüllt sind, wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Änderung wirkt sich nicht auf Belange der Nachbargemeinden aus, sodass auf eine Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verzichtet wurde.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB:

- wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen;
- wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen;
- außerdem wird kein Monitoring gemäß § 4c BauGB durchgeführt.

D: Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans „**Münchfeld, 4. Änderung**“/ **Änderung Nr. 4.1** wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

1. Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 23. März 2021
2. Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinderatsbeschlüsse vom 23. März 2021 und der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27. März 2021
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang des Satzungs-Entwurfes an den gläsernen Fassadenelementen neben dem Eingang zum Dienstge-

bäude, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, sodass sämtliche Unterlagen von außen einsehbar sind, sowie durch Einstellung der o.g. Unterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Rastatt (www.rastatt.de) in der Zeit vom 6. April 2021 bis zum 7. Mai 2021

4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29. April 2021/ 31. Mai 2021
5. Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 30. September 2021
6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am 23.10.2021