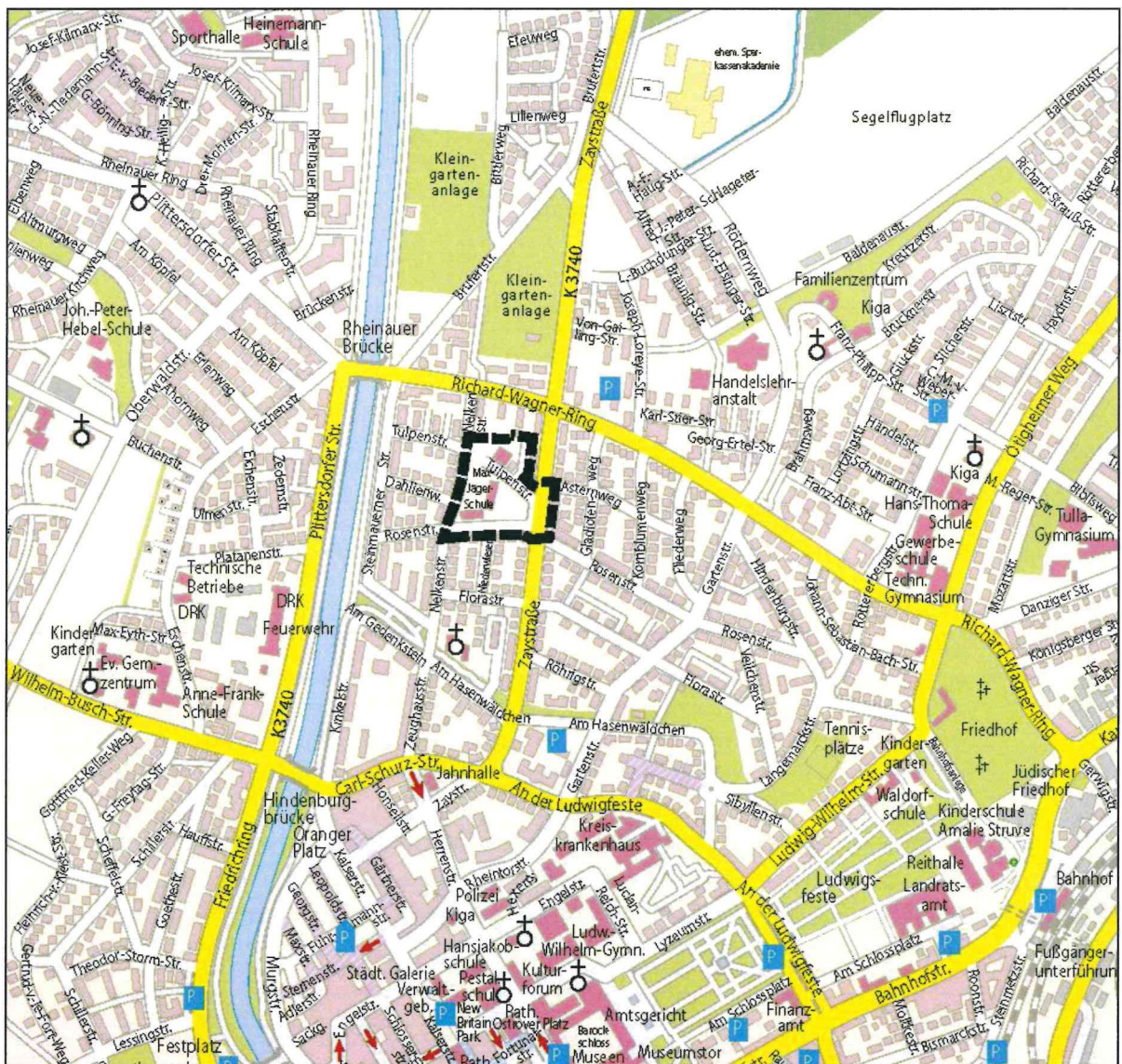


Rastatt

Bebauungsplanentwurf „Tulpenstraße/ Rosenstraße“ (Ehem. Max-Jäger-Schule)

Begründung

zum zeichnerischen Teil in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 31. Januar 2022 und
zum textlichen Teil in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 31. Januar 2022



1. Inhalt

1. Inhalt	2
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3. Prüfung von Alternativen und Konkretisierung der Planungsziele	3
4. Festlegung des Geltungsbereiches.....	6
5. Festlegung der Verfahrensart	6
6. Vorbereitende Bauleitplanung	6
7. Früheres Planungsrecht	7
8. Hochwassergefährdung	7
9. Bestand	7
10. Städtebauliches Konzept	9
11. Begründung der einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen.....	11
12. Begründung der einzelnen örtlichen Bauvorschriften	18
13. Berücksichtigung der Umweltbelange	21

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Infolge der Neuordnung der Schulbezirksgrenzen wurde der Schulbetrieb in der Max-Jäger-Schule am Ende des Schuljahres 2009/2010 eingestellt. Das ehemalige Schulgelände befindet sich im zentralen Bereich des Wohngebietes Zay und soll im Sinne der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Da das Areal ein wichtiges Potential bietet, um eine attraktive Wohnbebauung in zentrumsnaher Lage zu realisieren, soll durch die Planung für das Gebiet „Tulpenstraße /Rosenstraße“ ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes in Rastatt geleistet werden, insbesondere durch die Schaffung von Wohnformen für Familien und Senioren.

3. Prüfung von Alternativen und Konkretisierung der Planungsziele

Nachdem der Gemeinderat am 10. Mai 2011 beschlossen hat, dass das Areal in mehreren Bauabschnitten zu einem allgemeinen Wohngebiet mit überwiegend lockerer Bebauung und einem hohen Anteil an privaten Grünflächen entwickelt werden soll, wurden im Jahr 2011 Rahmenbedingungen für die künftige Planung formuliert und alternative Testentwürfe untersucht:

- a) mit komplettem Abbruch der baulichen Anlagen und Überplanung mit Einfamilienhäusern und
- b) mit Erhalt der Schulgebäude, Umnutzung und Ergänzung zu Wohnzwecken und Arrondierung durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Diese Entwürfe wurden im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 14. März 2012 mit der Bürgerschaft erörtert mit dem Ergebnis, dass die Mehrheit der Anwesenden den Erhalt und den Umbau der Max-Jäger-Schule aufgrund des guten baulichen Zustandes und der quartiersbezogenen Bedeutung des Gebäudes befürwortet hat.

Um den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu decken, hat der Gemeinderat am 21. Mai 2012 entschieden, dass auf dem Areal der ehemaligen Max-Jäger-Schule auch ein Standort für eine Kindertagesstätte entstehen soll. Dazu wurden drei Standortalternativen unter städtebaulichen, verkehrstechnischen und funktionalen Gesichtspunkten geprüft und in einer zweiten öffentlichen Informationsveranstaltung am 18. Juni 2012 mit der Bürgerschaft erörtert. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19. Juli 2012 wurde anschließend mit Stimmenmehrheit der Standort nördlich der Tulpenstraße im Bereich der ehemaligen Schulsportanlage beschlossen. Zur zügigen Umsetzung dieser Planung wurde der Bebauungsplan „Max-Jäger-Kindertagesstätte“ aufgestellt und am 19. Dezember 2013 zur Rechtskraft gebracht.

Für die restliche Fläche des Areals der Max-Jäger-Schule hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 19. Juli 2012 folgende Grundzüge der Planung beschlossen:

- Erhalt und Umnutzung des Hauptbaukörpers der Max-Jäger-Schule und
- Entstehung eines Standortes für seniorengerechtes Wohnen, wobei ergänzend Mehrgenerationen-Wohnformen angeboten werden können.

Der mit dem Schulgebäude bebaute Teilbereich des städtischen Grundstücks wurde im Frühjahr 2013 zum Verkauf öffentlich ausgeschrieben. Im Rahmen der Immobilienausschreibung wurde von der Forum Bauträger-Immobilien-GmbH ein Konzept vorgelegt mit

- Umbau des Schulgebäudes zu Wohnzwecken (seniorengerechte Wohnungen, betreutes Wohnen und sonstige Wohnungen) und
- Ergänzung durch drei Mehrfamilienhäuser (Mehrgenerationen-Wohnungen und sonstige Wohnungen) mit Tiefgarage.

Diese Planung wurde vom Gemeinderat gebilligt und im Rahmen einer dritten Bürgerinformationsveranstaltung am 25. September 2013 mit der Bürgerschaft erörtert. Für die Bebauung der restlichen Teilflächen mit Einfamilien- und Doppelhäuser wurden zwei Alternativen diskutiert:

- a) eine Planung der Forum Bauträger-Immobilienträger-GmbH mit Doppelhäusern (mit zwei Vollgeschossen + Dachgeschoss mit Pultdach) und
- b) eine Planung der Verwaltung mit einer lockereren Bebauung mit zweigeschossigen Doppel- und Einfamilienhäusern mit Satteldach.

Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurde die Planung mit geringerem Bauvolumen und Satteldach befürwortet, da sie sich besser in das Gesamtbild der Gartenstadt Zay einfügt.

Am 30. September 2013 hat der Gemeinderat die Anpassung des Geltungsbereiches „Tulpenstraße/ Rosenstraße“ und folgende Planungsziele beschlossen:

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten WA auf der Grundlage der Planung der Forum Bauträger-Immobilien-GmbH im westlichen Teil des Plangebietes und auf der Grundlage der Planung der Verwaltung für die Bebauung mit Doppel- und Einfamilienhäuser im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes,
- Festsetzung der Tulpenstraße als öffentliche Verkehrsfläche
- Schaffung einer ausreichenden Anzahl von privaten Stellplätzen
- Sicherung der Vorgartenzonen und nach Möglichkeit Erhalt des Baumbestandes, sowie
- Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ an der Ecke Nelkenstraße/ Tulpenstraße.

Daraufhin wurde die erste Offenlage des Bebauungsplanentwurfes mit dem Bearbeitungsstand vom 20. Mai 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erste Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juni 2014 durchgeführt. Anschließend wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 7. Juli 2014 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die Planreife gemäß § 33 BauGB für die Baugebiete WA1, WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 festgestellt. Auf dieser Rechtsgrundlage wurden anschließend Baugenehmigungen für die Umnutzung des ehemaligen Schulgebäudes zu Wohnzwecken und für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern an der Nelkenstraße mit einer gemeinsamen Tiefgarage erteilt. Diese Vorhaben sind inzwischen realisiert und sind seit mehreren Jahren schon bezogen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde für die übrigen Flächen überarbeitet und im Juli 2015 erneut ausgelegt. Während dieser Zeit wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB beteiligt. In der öffentlichen Sitzung am 20. Februar 2017 hat der Gemeinderat nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen, dass auf eine Bebauung der Teilfläche an der Zaystraße mit vier Einfamilienhäusern verzichtet werden soll und dass dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, Vorschläge für eine dichtere Bebauung für die Teilfläche nördlich der Tulpenstraße auszuarbeiten.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25. September 2017 wurde über die städtebauliche Entwicklung der Fläche nördlich der Tulpenstraße erneut beraten und eine Planung gebilligt, in der eine Erweiterung der Freifläche für die inklusive Kindertagesstätte "Pünktchen" an der Ecke Tulpenstraße/Nelkenstraße und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz und Quartiersplatz an der Zaystraße vorgesehen waren. Für die übrige Baufläche nördlich der Tulpenstraße wurden mehrere städtebauliche Testentwürfe für eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäuser vorgestellt und anschließend im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 13. Juni 2018 in der Reithalle mit der interessierten Öffentlichkeit erörtert.

Etwa zur gleichen Zeit wurden der Stadtverwaltung erste Vorentwürfe präsentiert, in denen auf der Fläche nördlich der Tulpenstraße die Entwicklung eines Wohnungsbauprojektes mit Geschosswohnungen und seniorengerechten Wohnformen vorgeschlagen wurde. Diese Vorentwürfe wurden mehrfach überarbeitet und haben zu dem Ergebnis geführt, dass der Gemeinderat der Stadt Rastatt in der öffentlichen Sitzung am 25. Januar 2021 als neues Planungsziel für die Baufläche nördlich der Tulpenstraße die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebäudes mit seniorengerechten Wohnungen beschlossen hat. Außerdem hat der Gemeinderat den Stellplatzschlüssel auf 1,0 Stellplätze pro Wohnung festgelegt und beschlossen, dass je vier oberirdische Parkplätze ein Baum gepflanzt werden muss. Die

Verwaltung wurde beauftragt, den Bebauungsplanentwurf in diesem Sinne zu überarbeiten und einer dritten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu unterziehen.

4. Festlegung des Geltungsbereiches

Durch die Bebauungspläne „Tulpenstraße / Rosenstraße“ und „Max-Jäger-Kindertagesstätte“ (rechtskräftig seit dem 19. Dezember 2013) wird das gesamte Areal der ehemaligen Max-Jäger-Schule überplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tulpenstraße/ Rosenstraße“ umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 1,77 ha. und ist begrenzt:

- im Süden durch die Rosenstraße
- im Westen durch die Nelkenstraße
- im Norden durch das Areal der Kindertagesstätte „Püktchen“ in der Nelkenstraße 12/5
- im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Anwesen Zaystraße 47 bis 61, die Tulpenstraße und die Zaystraße.

5. Festlegung der Verfahrensart

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Tulpenstraße/ Rosenstraße“ soll eine bereits in der Vergangenheit baulich genutzte Fläche im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Planung dient der Verwirklichung einer Maßnahme der Innenentwicklung und erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Sie 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 „Tulpenstraße/ Rosenstraße“ in Rastatt wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB, sowie von der Überwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB abgesehen. Darüber hinaus ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für den Eingriff, der auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten ist, kein Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB erforderlich.

Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und über ihre voraussichtlichen Auswirkungen im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltungen am 14. März 2012, am 18. Juni 2012 und am 25. September 2013 frühzeitig unterrichtet.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Areal der ehemaligen Max-Jäger-Schule ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (wirksam seit dem 6. Juli 2006) als Fläche für den

Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Bolzplatz/ Trendsportanlage“ dargestellt. Da die gesamte Umgebung des ehemaligen Schulareals als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist es aus städtebaulichen Gründen geboten diesen Bereich nach Aufgabe der schulischen Nutzung ebenfalls zu Wohnzwecken zu entwickeln.

Die Darstellung der Fläche im FNP wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Das Plangebiet soll künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

7. Früheres Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zay Ost-West“ aus dem Jahr 1955, in dem für die Fläche südlich der Tulpenstraße eine Nutzung für öffentliche Gebäude vorgesehen war und für die Fläche nördlich der Tulpenstraße eine Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern geplant war. Die im diesem Bebauungsplan festgesetzte Erschließung und die Reihenhausbauung zwischen der Tulpenstraße und dem Richard-Wagner-Ring wurden nie realisiert.

Der Bebauungsplan „Zay Ost-West“ wurde als einfacher Bebauungsplan angewendet, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben bis zur Aufstellung des Bebauungsplans „Tulpenstraße/ Rosenstraße“ nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB beurteilt wurde.

8. Hochwassergefährdung

Zu Beginn des Planungsprozesses war das Plangebiet in den Hochwassergefahren Karten noch als Überschwemmungsgebiet erfasst. Inzwischen wurde der Nachweis erbracht, dass das Plangebiet im Fall eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ₁₀₀) nicht überflutet wird. Von den zuständigen Behörden wurde bestätigt, dass das Plangebiet nicht als Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) betrachtet wird.

Das Plangebiet befindet sich aber weiterhin in einem Bereich, der bei einem Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) gefährdet ist. Deshalb wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

9. Bestand

9.1. Bestehende Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen (Zaystraße, Rosenstraße, Nelkenstraße und Tulpenstraße) vollständig erschlossen.

Während des Schulbetriebs war aus Sicherheitsgründen der Abschnitt der Tulpenstraße zwischen dem Schulgebäude und der Sporthalle dem öffentlichen Verkehr entzogen, mit dem Schulgrundstück verschmolzen und eingezäunt. Nach Aufgabe der schulischen Nutzung wurde

die Verkehrsfläche nicht zurückgebaut, sondern wieder als öffentliche Straße reaktiviert.

9.2. Baulicher Bestand

Zu Beginn des Planungsprozesses war der Bereich zwischen der Tulpenstraße und der Rosenstraße bebaut mit:

- dem Hauptgebäude der Max-Jäger-Schule (gebaut 1955 in Massivbauweise, mit Lehrräumen im Kellergeschoss, mit Klassenräumen im Erdgeschoss und in zwei Obergeschossen und mit einem Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung)
- dem Schulanbau an der Rosenstraße (gebaut 1960 in Massivbauweise mit Satteldach, mit Werkräumen im Kellergeschoss, Klassenräumen im Erdgeschoss und im Oberschoss und Physikraum und Aula im Dachgeschoss)
- einer eingeschossigen Pausenhalle und einem Verbindungsbau (gebaut 1960 als Stahl-/ Glas- konstruktion), sowie
- Nebenanlagen (überdachter Fahrradabstellplatz, Müllsammelstelle, Brunnen, Fußballtore, Sitzbänke, Mauer, befestigte Freiflächen usw.)

Das Hauptgebäude und der Schulanbau wurden erhalten und zu Wohnzwecken umgenutzt. Das Hauptgebäude der ehemaligen Max-Jäger-Schule ist durch einen Dachaufbau über dem Haupteingang gekennzeichnet, der eine denkmalgeschützte Uhr beherbergt. Das Uhrwerk mit Schlagwerk, Glocken und Ziffernblatt aus dem Jahr 1866 war ursprünglich Teil der Bundesfestung Rastatt und wurde 1955/1956 am Standort der Max-Jäger-Schule transloziert. Aus städtebaulichen, technischen und heimatgeschichtlichen Gründen besteht ein öffentliches Interesse, die Uhr mit den dazugehörigen Bestandteilen an dieser Stelle zu erhalten. Aufgrund der Einstufung als Kulturdenkmal sind jegliche Eingriffe abstimnungs- und genehmigungspflichtig.

Im Bereich nördlich der Tulpenstraße wurde die Schulsportanlage der ehemaligen Max-Jäger-Schule bereits zurückgebaut. Dieser Bereich ist derzeit noch mit einer Sporthalle, mit einem eingeschossigen Hausmeisterwohnhaus mit Nebenanlagen und Garagen bebaut. Da die Hauptgebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, wurde die Nutzung bereits eingestellt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes ist der Abriss dieser Anlagen vorgesehen.

9.3. Grünbestand

Innerhalb des Plangebietes waren zu Beginn des Planungsprozesses Rasenflächen, Gebüsch und ca. 60 Bäume vorhanden (darunter eine markante Platane, 18 Stiel-Eichen, 16 Weiß - / Sandbirken, 10 Hainbuchen, 3 Baum-hasel, 3 Blut-Pflaumen, 2 Winterlinden, 2 Ahorn, 2 Europäische Eiben, 2 dornenlose Gleditschien, eine Edelkastanie und eine Serbische Fichte). Der ältere Baumbestand, der zwischen 1950 und 1970 gepflanzt wurde, ist wertvoll und erhaltenswert.

Dazu gehören insbesondere eine große, ca. 60-jährige Platane (*Platanus x acerifolia*) an der Ecke Nelkenstraße/ Rosenstraße, zwei ca. 40-jährige Stiel-Eichen (*Quercus robur*) nördlich der Tulpenstraße und 13 ca. 40-50-jährige Stiel- Eichen (*Quercus robur*) im Bereich der Nelkenstraße.

9.4. Geschützte Arten

Im Dachraum des Hauptgebäudes der Max-Jäger-Schule wurden bei artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Januar 2012, September 2013 und November 2013 Kotpuren einer vom Aussterben bedrohten Fledermausart (Graues Langohr) nachgewiesen.

Darüber hinaus wurden an den Schulgebäuden und im Baumbestand Hinweise für mehrere Brutvogelarten (Mehlschwalbe, Haussperling und Grauschnäpper) gefunden. Vermutungen über das Vorkommen von Zauneidechsen im Bereich an der Nelkenstraße haben sich bei Untersuchungen im Sommer/Herbst 2012 nicht bestätigt.

Im Jahr 2020 erfolgten auf der Teilfläche nördlich der Tulpenstraße weitere Erfassungen zu Vögeln und Reptilien sowie eine Kontrolle zum Vorkommen von Fledermausquartieren. Artenschutzrechtlich relevante Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie konnten nicht festgestellt werden. Auch bei den Vogelarten wurden keine planungsrelevanten Arten (Arten der Roten Liste oder Vorwarnliste) vorgefunden.

9.5. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur zur Versorgung mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleistungen ist bereits innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. In der Zaystraße ist ein Abwasserkanal des Eigenbetriebes Stadtentwässerung vorhanden, der am Rande des ehemaligen Schulgrundstückes verläuft. Eine Verlegung dieses Kanals ist nicht vorgesehen. Die Lage des Kanals wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

An der Nelkenstraße befindet sich eine Transformatorenstation, die der Versorgung des Gebietes dient. Sie bleibt an diesem Standort erhalten und wird durch eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung gesichert.

9.6. Altlasten und Kampfmittel

Kenntnisse oder Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittelverdachtspunkte liegen nicht vor.

10. Städtebauliches Konzept

Bauflächen

Das Areal wird von den bestehenden Baukörpern der ehemaligen Max-Jäger-Schule dominiert. Diese Gebäude wurden unter Beibehaltung der bisherigen Trauf- und Firsthöhen, sowie der vorhandenen Dachform und der Dachneigung zu Wohnzwecken umgebaut (WA 2.1 und WA 2.2).

Dabei wurden insbesondere seniorengerechte Wohnformen entwickelt. Zu diesem Zweck wurde anstelle der eingeschossigen Pausenhalle die Errichtung eines dreigeschossigen Anbaus mit Flachdach (WA 2.3) sowie die Anbringung von Balkonen ermöglicht. Ein Ausbau des Dachgeschosses im ehemaligen Hauptgebäude konnte nur unter der Bedingung erfolgen, dass der Standort der denkmalgeschützten Uhr erhalten bleibt und dass die Belange des Artenschutzes nicht entgegenstehen. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die geplante Umnutzung sind vor dem ehemaligen Schulgebäude, sowie an der Rosenstraße vorgesehen. Entlang der Nelkenstraße wurde die städtebauliche Konzeption durch den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage unter Beachtung des zu erhaltenden Baumbestandes ergänzt. Die Neubauten (WA 1) wurden so geplant, dass sie sich in ihrer Höhenentwicklung und in ihrer Gestaltung den Baukörpern der ehemaligen Schule unterordnen und Blickbeziehungen von der Nelkenstraße ermöglichen. Auf der Fläche der ehemaligen Sporthalle und des Hausmeisterhauses (WA 3) wird ebenfalls eine Fläche für den Neubau eines Wohngebäudes mit seniorengerechten Wohnungen entwickelt, wobei sich die Höhenentwicklung auch in diesem Bereich dem ehemaligen Schulgebäude unterordnet.

Fläche für den Gemeinbedarf

An der Ecke Tulpenstraße/Nelkenstraße wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Diese Fläche dient nicht der Errichtung von Hauptanlagen, sondern nur als Erweiterung der Freifläche für die benachbarte Kindertagesstätte „Püktchen“ in der Nelkenstraße 12/5.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Tulpenstraße und die bestehenden Stellplätze an der Ecke zur Nelkenstraße werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wieder als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet. Die Erschließung nördlich der Tulpenstraße wird durch einen Fußweg zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Wohngebiet WA 3 ergänzt. Die bestehende Stichstraße östlich der Wohnbaufläche WA 3 wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und wird künftig als Zufahrt sowohl zu den bestehenden Garagen auf der östliche Seite als auch zu weiteren geplanten Stellplätzen im Wohngebiet WA 3 genutzt. Die Verkehrsflächen, die bisher eine Bucht westlich neben der Zaystraße gebildet haben, sind nach Aufgabe der schulischen Nutzung nicht mehr erforderlich und können zurückgebaut werden.

Öffentliche Grünflächen

Das städtische Grundstück Flst. Nr. 6062/1 an der Zaystraße sowie die oben genannte angrenzende Teilfläche der bestehenden Verkehrsfläche (Flst. Nr. 1189/38) werden als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“ unter Beibehaltung des Baumbestandes festgesetzt. Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltungen wurde angeregt, dass an dieser Stelle auch ein Quartiersplatz für das „Zay“ eingerichtet werden soll. Dieser Vorschlag wird bei der weiteren Planung für die Gestaltung der Grünfläche aufgegriffen.

11. Begründung der einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen

11.1. Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Aufgrund seiner zentrumsnahen Lage eignet sich das Areal der ehemaligen Max-Jäger-Schule zur Schaffung eines attraktiven Wohngebietes, in dem insbesondere generationsübergreifende und seniorenrechtliche Wohnformen entwickelt werden sollen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, in dem zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des Quartiers Ausnahmen für flächenintensive Nutzungen durch Gartenbaubetriebe ausgeschlossen wurden. Um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu vermeiden wurden darüber hinaus auch Tankstellen als unzulässig festgesetzt.

11.2. Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl GRZ und einer maximalen Geschossflächenzahl GFZ, sowie durch Festsetzungen der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Höhen baulicher Anlagen definiert.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Um sowohl die Umnutzung der Bestandgebäude als auch den Neubau von Wohnhäusern für unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen, wurden allgemein eine maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ=0,4 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ=1,2 in Anlehnung an die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wurde die Möglichkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl mit solchen Anlagen bis 0,8 eröffnet.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl werden gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 BauNVO nur die Geschossflächen in allen Vollgeschossen berücksichtigt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen und dazugehörigen Treppenträumen in anderen Geschossen werden dabei nicht mitgerechnet. Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,30 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist, sind gemäß § 2 Abs. 6 LBO keine Vollgeschosse.

Die Feinsteuerung des Maßes der baulichen Nutzung für die einzelnen Wohngebiete ergibt sich aus den unterschiedlichen Festsetzungen für die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und für die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Wandhöhen, bzw. Trauf- und Firsthöhen).

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt. In den Baugebieten WA 2.1 und 2.2 sind unter Berücksichtigung des ausbaufähigen Gebäudebestandes maximal IV Vollgeschosse zulässig, während die Anzahl der Vollgeschosse für die Neubauten in den Gebieten WA 1 und WA 3, sowie für den Anbau im Gebiet WA 2.3 auf maximal III Vollgeschosse begrenzt wurde.

Höhe der baulichen Anlagen:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde darüber hinaus durch Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß geregelt. Dabei sind folgende Höhen maßgeblich:

- die **Traufhöhe** (= Lage des Schnittpunktes der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut) und die **Firsthöhe** (= Lage des höchstgelegenen Punktes der Dachhaut) bei Gebäuden mit Satteldach: bzw.
 - die **Wandhöhe** (= Lage des höchstgelegenen Punktes der Attika) bei Gebäuden mit Flachdach.
- Diese Höhen wurden in Anlehnung an § 5 Abs. 4 LBO definiert.

In den Gebieten WA 2.1. und WA 2.2. wurden die Trauf- und Firsthöhen der vorhandenen Bausubstanz aufgenommen. Zur Unterbringung der denkmalgeschützten Uhr wurde eine bestandsorientierte Ausnahme zur Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe vorgesehen. Damit sich die Neubauten in den Baugebieten WA 1 und WA 3 sowie die Anbauten im Baugebiet WA 2.3 in ihrer Höhenentwicklung dem ehemaligen Schulgebäude unterordnen, wurde für diese Baugebiete eine maximale Wandhöhe von 128,00 m ü. NN deutlich unterhalb der Firsthöhe der ehemaligen Schulgebäude (WA 2.1: 130,50 m ü. NN und WA 2.2: 129,00 m ü. NN) festgelegt. Für die Unterbringung von Treppenhäusern und Aufzügen im Bereich WA 2.3 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der maximalen Höhe bis zu einer Höhe von 130,00 m ü. NN möglich, sodass

auch diese Bauteile den First des Hauptgebäudes nicht überragen dürfen.

11.3. Begründung der festgesetzten Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Für die Neubauten an der Nelkenstraße (WA1) wurde die offene Bauweise, die für die Bebauung der Gartenstadt prägend ist, festgesetzt. Da in den Gebieten WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 die bestehenden und geplanten Baukörper einen zusammenhängenden Gebäudekomplex bilden, wurde in diesem Bereich auf Festsetzungen zur Bauweise verzichtet. Für das Gebiet WA 3 wurde ebenfalls auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

11.4. Begründung der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Die Geometrie der Baufenster zwischen der Tulpenstraße und der Rosenstraße orientiert sich an dem Gebäudebestand der ehemaligen Max-Jäger-Schule. In den Baugebieten WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 wurde die überbaubare Grundstücksfläche so festgelegt, dass angemessene Spielräume für eine bauliche Erweiterung geschaffen werden und dass vor den bestehenden Fassaden Terrassen und Balkone mit einer angemessenen Tiefe angebracht werden können.

In den Baugebieten WA 1 wurden drei Baufenster für Mehrfamilienhäuser unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes und Einhaltung eines Abstandes von 4-6 m zur Nelkenstraße festgesetzt. Durch die Zäsuren zwischen den Baufenstern werden die Sichtbeziehungen aus der Nelkenstraße zum ehemaligen Schulgebäude und zu den Grünflächen zwischen den Häusern gesichert.

Aufgrund der weniger exponierten Lage konnte im Baugebiet WA 3 bei der Festsetzung des Baufensters ein großer Gestaltungsspielraum für die Entwicklung eines Wohnungsbauprojektes zur Sicherung von barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen eingeräumt werden.

11.5. Begründung der Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den bestandsorientierten Gebieten WA 2.1 und 2.2 wurde die markante Firstrichtung der ehemaligen Schulgebäude durch eine entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzung gesichert.

11.6. Begründung der Festsetzungen der Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wurde für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dafür gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der Freiflächen, insbesondere der Sicherung der Vorgartenzonen.

Für die Baugebiete WA 1 ist eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt von der Tulpenstraße vorgesehen. Darüber hinaus sind entlang der Tulpen- und Nelkenstraße Flächen für oberirdische private Stellplätze geplant. Stellplätze, Carports und Garagen für die Baugebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 sind vor dem ehemaligen Schulgebäude geplant. Eine weitere Fläche für private Stellplätze ist entlang der Rosenstraße ausgewiesen.

Im Baugebiet WA 3 sind oberirdische Stellplätze überwiegend auf der westlichen Seite des bestehenden Stichweges geplant. Ferner steht im rückwärtigen Bereich eine Fläche zur Verfügung, die auch die Errichtung von Carports ermöglicht. In der Vorgartenzone entlang der Tulpenstraße ist nur eine Fläche für wenige Stellplätze vorgesehen, die für besondere Zwecke in der Nähe des künftigen Haupteinganges genutzt werden kann (z.B. für die Einrichtung von Behindertenstellplätzen oder von Stellplätzen mit Elektro-Ladestation).

11.7. Begründung der Festsetzungen der Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen (z.B. Gartenhäuser, Gerätehütten, Fahrradstellplätze, Müllsammelplätze usw.). Um sowohl die Freiflächen zu schützen als auch um das städtebauliche Erscheinungsbild der Gartenstadt zu sichern, wurde im gesamten Plangebiet die allgemeine Zulässigkeit der Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die dafür gekennzeichneten Flächen beschränkt. Um den Bedürfnissen der Bewohner Rechnung zu tragen, wird jedoch in allen Wohngebieten die Errichtung von Müllsammelplätzen und Fahrradstellplätzen auch außerhalb dieser Flächen an geeigneten Stellen in der Nähe der Hauszugänge und entlang der Fußwege ermöglicht. Darüber hinaus sind auch Nebenanlagen § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden, sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11.8. Begründung der Festsetzung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bereits in der Bürgerinformationsveranstaltung am 14. März 2012 wurde angeregt, dass innerhalb des Plangebietes ein Standort für einen Kleinkinderspielplatz eingerichtet werden soll. Bei den weiteren Erörterungen der Planung mit der Öffentlichkeit wurden der ökologische Wert des Baumbestandes und die quartiersbezogene Bedeutung der Freifläche zwischen dem ehemaligen Schulgebäude und der Zaystraße hervorgehoben, sodass der Gemeinderat am 20. Februar 2017 beschlossen hat, auf eine wohnbauliche Nutzung und Privatisierung dieser Fläche zu verzichten und an dieser Stelle dauerhaft eine öffentliche Grünfläche einzurichten. Dieser Bereich soll als Parkanlage mit Erhalt des Baumbestandes entwickelt werden und soll gleichzeitig einen Kleinkinderspielplatz, einen Quartiersplatz sowie Freiraumangebote für Jung und Alt beherbergen. Die

Planung zur Gestaltung dieser öffentlichen Grünfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt unter Mitwirkung der Bürgerschaft konkretisiert.

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

Bodenschutz

Zum Zweck des Bodenschutzes wurden im Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, die die natürlichen Bodenfunktionen unterstützen sollen. In diesem Sinne soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden. Um die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zu fördern, wurde festgesetzt, dass Fußwege- und gering frequentierte PKW-Parkplätze wasserdurchlässig gestaltet werden müssen. Um den Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu vermeiden, wurde die Verwendung von unbeschichteten Metallen für die Ausbildung von Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre ausgeschlossen.

Natur- und Artenschutz

Vögel: Um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Niststätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, darf die Rodung von Gehölzen nur zwischen November und Februar erfolgen. Darüber hinaus wird der Ersatz von Nistmöglichkeiten durch Anbringen entsprechender Nisthilfen festgesetzt. Durch Umsetzung dieser Maßnahmen werden für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 ausgelöst.

Fledermäuse: Im Dachraum des Hauptgebäudes der ehemaligen Max-Jäger-Schule wurde bei Begehungen am 10. Januar 2012 und am 26. September 2013 Fledermauskot von Grauen Langohren (*Plecotus austriacus*) vorgefunden. Das Graue Langohr (*Plecotus austriacus*) ist eine typische Gebäudefledermaus, die bevorzugt die trockenen Tallagen von Rhein und Neckar besiedelt. Graue Langohren halten sich im Sommerhalbjahr (März bis Oktober) in ruhigen, größeren und luftigen, aber nicht zugigen Dachböden auf und verlassen im Gegensatz zu vielen anderen Gebäudefledermäusen das Quartier erst bei vollständiger Dunkelheit. Als Jagdhabitats dienen naturnahe Gärten, mit Obstwiesen und Einzelbäumen strukturierte Offenlandgebiete und lichte Wälder. Graue Langohren jagen auch gerne entlang von Hecken und Baumalleen und können einen hohen Anteil der nächtlichen Jagdzeit innerhalb geschlossener Siedlungen verbringen. Hauptbeute sind Nachtfalter, die oft an Hangplätze getragen und dort verzehrt werden. Die Weibchen der Art schließen sich zu Kolonien von 10-30 Tieren zusammen und nutzen vor allem Dachräume, häufig Kirchen, als Quartier. Dabei verstecken sich die Tiere oft in schmalen Spalten und sind dann kaum auffindbar. Die Männchen der Art hängen meist einzeln in benachbarten Gebäu-

den. Die Wochenstuben etablieren sich ab April, ab Ende Mai sind die Weibchen deutlich sichtbar trächtig, die Jungen werden Ende Juni geboren. Ab Ende Juli werden die Jungtiere flügge und erlangen im Laufe des August die Selbstständigkeit. Die Verluste von Grüngürteln im Siedlungsgebiet, der starke Rückgang artenreicher Mähwiesen und Streuobstwiesen und eine insgesamt sehr hohe Pestizidbelastung im Offenland sind zwangsweise mit dem Verlust von Jagdgebieten des Grauen Langohrs gekoppelt. Durch die Sanierung von Gebäuden, in denen sich die Quartiere der Art befinden, ist ein stetiger Rückgang der Quartiermöglichkeiten zu verzeichnen. Derzeit sind in Baden- Württemberg weniger als 20 Wochenstuben bekannt, was sich auch in der Einstufung der Roten Liste Baden-Württembergs in die Kategorie „vom Aussterben bedroht“ widerspiegelt.

Aufgrund der Begehungen im Dachraum des Hauptgebäudes der ehemaligen Max-Jäger-Schule am 10. Januar 2012, am 26. September 2013 und am 5. November 2013 konnte eine Nutzung dieses Daches als Winterquartier der Grauen Langohren ausgeschlossen werden. Durch eine weitere Untersuchung am 6. Mai 2014 wurde festgestellt, dass der Dachraum von den Grauen Langohren auch nicht als Wochenstubenquartier genutzt wird.

Ein Um- und Ausbau eines bestehenden Dachgeschosses zu Wohnzwecken entspricht den Zielen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dem Verzicht auf einen Eingriff im Dachraum der ehemaligen Max-Jäger-Schule stand das öffentliche Interesse der Versorgung der Bevölkerung mit barrierefreiem und seniorengerechtem Wohnraum entgegen. Da der Dachstuhl des Hauptgebäudes von den Grauen Langohren nur als Tagesquartier oder Nachthangplatz genutzt wurde, konnte ein Ersatzquartier im Dachraum des Gebäudeteils an der Rosenstraße eingerichtet werden. Durch Berankungen und Dachbegrünungen mit Nektarpflanzen für Nachtfalter sollte die Annahme des Ersatzquartiers durch die Grauen Langohren unterstützt werden.

Der Umbau des Dachraumes im Gebiet WA 2.1, in dem sich das Quartier der Grauen Langohren befunden hat, stellte einen Eingriff im Lebensraum einer besonderen geschützten Art im Sinne des § 44 BNatSchG dar und konnte daher nur unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange und nach Erteilung einer Ausnahme durch die zuständigen Behörden erfolgen. Darüber hinaus wurden in der Baugenehmigung zum Umbau der ehemaligen Schulgebäude artenschutzrechtliche Nebenbestimmungen aufgenommen. Auch auf der Ebene des Bebauungsplans wird durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise der dauerhafte Erhalt des Ersatzquartiers für Fledermäuse gesichert.

11.10. Begründung der Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes

Bereits in einem frühen Stadium der Planungen zur Nachnutzung des Areals der ehemaligen Max-Jäger-Schule wurde festgelegt, dass der Erhalt wertvoller Bäume verfolgt werden soll. Dazu gehören die ca. 40-50 Jahre alten Stiel-Eichen (*Quercus robur*), die den öffentlichen Straßenraum an der Nelkenstraße begrenzen, zwei 40 Jahre alte Eichen (*Quercus robur*) nördlich der Tulpenstraße, sowie eine große, ca. 60 Jahre alte Platane (*Platanus x acerifolia*), die das Straßenbild an der Ecke Nelkenstraße/ Rosenstraße prägt. Die Planung der Neubauten in den Gebieten WA 1, der Anbauten im Gebiet WA 2.3 und der Tiefgarage wurde so gestaltet, dass wertvolle Bäume nach Möglichkeit erhalten wurden. Infolgedessen wurden die große Platane (*Platanus x acerifolia*) und 7 Stiel- Eichen (*Quercus robur*) im Bereich der Nelkenstraße sowie die zwei alten Eichen (*Quercus robur*) nördlich der Tulpenstraße im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Darüber hinaus bleiben alle hochwertigen Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Zaystraße erhalten.

Pflanzgebote

Darüber hinaus sind in den Baugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 3 insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Standorte für die Neupflanzung von Bäumen so festgesetzt, dass Baumreihen entstehen, die den öffentlichen Straßenraum harmonisch begrenzen. Zur Sicherung einer gleichmäßigen Begrünung des Plangebietes ist ferner festgesetzt, dass in direkter Zuordnung zu Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum je 4 Stellplätze gepflanzt wird und dass auf den Baugrundstücken für jeweils angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Baum zu pflanzen ist. Für die Auswahl der Bäume und Sträucher im Plangebiet steht eine Liste heimischer Arten zur Verfügung (siehe Hinweis 3.3.7 Pflanzungen). Durch die festgesetzten Pflanzungen soll ein Ausgleich für die gefälltten Bäume im Plangebiet geschaffen werden und das Kleinklima durch Verdunstung und Verschattung positiv beeinflusst werden.

Gleichzeitig soll durch die Schaffung neuer Lebensräume ein Beitrag zum Natur- und Artenschutz geleistet werden. Diese Ziele werden auch durch die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Teile der Tiefgaragen und der Flachdächer verfolgt. Um die Annahme des Ersatzquartiers für Graue Langohren zu unterstützen und ihre Nahrungsquellen zu sichern, sollen für Pflanzbindungen in Form für Berankungen und Dachbegrünungen überwiegend gebietsheimische Nektarpflanzen für Nachtfalter verwendet werden. Wegen ihrer Funktion als Raupenfutterpflanze für Eulenfalter, die ihrerseits die bevorzugte Nahrungsgrundlage des Grauen Langohrs darstellen, wird außerdem die Pflanzung von Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Sal-Weiden (*Salix caprea*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) oder Hänge-Birken (*Betula pendula*) bevorzugt empfohlen.

12. Begründung der einzelnen örtlichen Bauvorschriften

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

Die örtlichen Bauvorschriften zur städtebaulichen Gestaltung sollen dazu beitragen, dass die Baukörper der ehemaligen Max-Jäger-Schule in ihrem ursprünglichen Bauvolumen mit Satteldach ablesbar bleiben und dass sich die ergänzenden Anbauten und Neubauten in den Baugebieten WA 1, WA 2.3 und WA 3 dem Bestand in der Höhenentwicklung und Formensprache unterordnen.

12.1.1. Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Das Plangebiet befindet sich an der Nahstelle zwischen der Bebauung mit Reihen-, Einfamilien- und Doppelhäusern mit Satteldach in der Gartenstadt Zay und der mehrgeschossigen zeilenförmigen Bebauung mit Flachdach am Richard-Wagner-Ring. Da bei dem Umbau des Gebäudebestandes die Dachform und Dachneigung, sowie die Trauf- und Firsthöhen erhalten bleiben, wird das Plangebiet auch künftig von den großflächigen Satteldächern der ehemaligen Schule dominiert. Die Anbauten im Baugebiet WA 2.3 und die Neubauten, in den Baugebieten WA 1 und WA 3 werden einheitlich mit begrünten Flachdächern gestaltet.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Dachform und die Dachneigung beziehen sich nur auf die Hauptanlagen und sind für die Dächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen nicht verbindlich. Sofern die Dächer dieser baulichen Anlagen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer ausgeführt werden, sind die örtlichen Bauvorschriften zur Dachbegrünung anzuwenden.

Dachbegrünung

Die Begrünung von Flachdächern, leicht geneigten Dächern und nicht überbauten Teilen von Tiefgaragen dient der Zurückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers und reduziert die Erwärmung. Die Dachbegrünung führt so zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes. Die Begrünung von Flachdächern, leicht geneigten Dächern und nicht überbauten Teilen erfolgt nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus gestalterischen Gründen, insbesondere dort, wo der Blick von der umliegenden Bebauung auf tiefer gelegene Dächer, insbesondere von Garagen, Carports und Nebenanlagen fällt. Um gleichzeitig die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, kann die Begrünung von Flachdächern mit Systemen zur Anbringung von Photovoltaikanlagen kombiniert werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei der Gestaltung der Satteldächer in den Baugebieten WA 2.1 und WA 2.2, soll durch weitere örtliche Bauvorschriften über Dachaufbauten und Dacheinschnitte sichergestellt werden, dass eine ruhige Dachlandschaft mit harmonischen Proportionen entsteht.

Zu diesem Zweck wurden Regelungen getroffen:

- zur Sicherung einer einheitlichen Form und Anordnung von Dachaufbauten
 - zur Sicherung von Mindestabständen zwischen den einzelnen Dachaufbauten und
 - zur Einschränkung der Gesamtlänge von Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche, sowie
 - zur Sicherung einer durchlaufenden Dachfläche unterhalb und oberhalb von Gauben und Dacheinschnitten. (Die dafür festgelegten Abstände werden auf der schrägen Dachfläche bis zum First bzw. bis zur Unterkante der Dachfläche am Übergang zur Regenrinne gemessen.)
- Diese Vorschriften sind aus dem Gebäudebestand in der näheren Umgebung abgeleitet und sind in ähnlicher Form auch für das benachbarte Plangebiet „Gartenstadt Zay“ seit dem 21. März 2009 verbindlich.

12.1.2. Material und Farbgestaltung

Das Erscheinungsbild der Gartenstadt Zay ist durch Putzfassaden in hellen Farbtönen und durch Dachflächen in roten, braunen oder grauen Farbtönen geprägt. Damit sich die neuen Wohngebäude harmonisch in das Gesamtbild einfügen, werden durch örtliche Bauvorschriften entsprechende Rahmenbedingungen für die Material- und Farbauswahl vorgegeben.

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

Für das Plangebiet „Tulpenstraße/ Rosenstraße“ werden keine speziellen Anforderungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen gestellt. Die Verbindlichkeit der „Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten“ (Rechtsverbindlich am 23. März 2005) bleibt unberührt. Gemäß § 3 dieser Satzung sind in Wohngebieten nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und nur in der Erdgeschosszone bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Werbeanlagen bzw. Markisen 0,6 m nicht überschreiten. Für Symbole können bezüglich der Höhe Ausnahmen zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen können zur Straßenseite hin zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 3 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sind und die Werbeanlagen nicht größer als 1 m² sind. Die Tragekonstruktion darf eine Höhe von 4 m nicht überschreiten.

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

Eine wichtige Komponente des Gartenstadtcharakters ist die gestalterische Qualität der privaten Vorgärten und Hausgärten. Für die Wahrnehmung aus dem öffentlichen Straßenraum ist die Zone der Vorgärten von besonderer Bedeutung. Deshalb sollen die unbebauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgärten - nicht befestigt werden, sondern als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden. Aus ökologischen Gründen soll die Bepflanzung mit überwiegend heimischen Baum- und Straucharten erfolgen. (Auf die Empfehlungen im Hinweis 3.3.7 Pflanzungen wird verwiesen).

Durch die Beschränkung des Versiegelungsgrads und durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für die Herstellung von Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen wird darüber hinaus ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Regenrückhaltung und zur Sicherung der Funktionen des Bodens geleistet.

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

Typisch für die Gartenstadt sind Einblicke aus dem öffentlichen Straßenraum in die gärtnerisch gestalteten Vorgärten. Um diese Blickbeziehungen zu wahren, sind entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen nur Hecken und/oder blickdurchlässige Einfriedungen (z.B. Einfriedungen bestehend aus einem Sockel mit Pfeilern und Metall- oder Holzausfachung, Staketenzäune oder gestaltete Metallgitterzäune) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Bezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tiefer liegende Bezugspunkt maßgebend.

In Anlehnung an die Vorgaben des Nachbarrechtes dürfen sonstige Einfriedungen zwischen den Wohnbaugrundstücken im Bereich der Hausgärten eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten. Um eine abschirmende Wirkung zu erreichen, sind an der Grenze zwischen dem Baugebiet WA 2.1 und der Grünfläche zwischen den Garagen Einfriedungen mit einer Höhe bis 1,80 m zulässig. Ferner sind im Bereich der Freifläche der Kindertagesstätte aus Sicherheitsgründen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m angemessen.

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

Die Geländehöhe innerhalb des Plangebietes ist aus gestalterischen und technischen Gründen an das Niveau der angrenzenden Straßen anzupassen, sodass die Fertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude im Erdgeschoss mindestens das Niveau der angrenzenden Straßenfläche erreichen (gemessen am höchsten Punkt der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen). Sofern entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Niveauunterschiede zwischen den Baugrundstücken aufgefangen werden müssen, können Stützmauer bis zur einer Höhe von max. 0,50 m zugelassen werden (gemessen am niedrigsten Punkt der Grundstücks-

grenze). Aufgrund der größeren Niveauunterschiede entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches können an dieser Stelle bei Bedarf ausnahmsweise Stützmauer mit einer Höhe bis 1,0 m zugelassen werden.

12.6. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

(§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Satzung der Stadt Rastatt über die Abwasserbeseitigung sieht die Versickerung oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser vor für Grundstücke, auf denen Neu- oder wesentliche Umbaumaßnahmen durchgeführt werden, sofern das Niederschlagswasser dadurch mit vertretbarem Aufwand und schadlos beseitigt werden kann. Die Voraussetzungen sind in der entsprechenden „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999 in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

13. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung zur Nachnutzung des Areals der ehemaligen Max-Jäger-Schule im Zuge einer Maßnahme der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB) wird eine Fläche reaktiviert, die im Stadtgefüge integriert ist und die bereits baulich genutzt wurde. Durch die Planung sind die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaft nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außer der denkmalgeschützten Uhr keine weiteren schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden. Da im Zuge des Umbaus des ehemaligen Schulgebäudes die Uhr samt Schlagwerk, Glocken und Ziffernblatt am bisherigen Standort im funktionstüchtigen Zustand erhalten bleibt, stehen dem Bebauungsplan „Tulpenstraße / Rosenstraße“ denkmalpflegerische Belange nicht entgegen.

Im Bebauungsplan wurden die Umweltbelange berücksichtigt, indem folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung festgesetzt wurden:

- Maßnahmen zum Schutz des Bodens durch Reduzierung der Versiegelung und Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers
- Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen durch örtliche Bauvorschriften mit Ausschluss von Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen
- Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs durch Erhalt eines großen Anteils des wertvollen Baumbestandes
- Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs und zur Verbesserung des Kleinklimas durch neue Baumpflanzungen und durch die Begrünung von Tiefgaragen, Flachdächer und flach geneigte Dächer
- Sicherung des Lebensraums einer vom Aussterben bedrohten Fledermausart (Graues Langohr) durch Ersatzmaßnahme beim Umbau der Dachräume der ehemaligen Schulgebäude

- Maßnahmen zur Anbringung von Nisthilfen für Vögel, sowie die Empfehlung zum Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung