

Rastatt

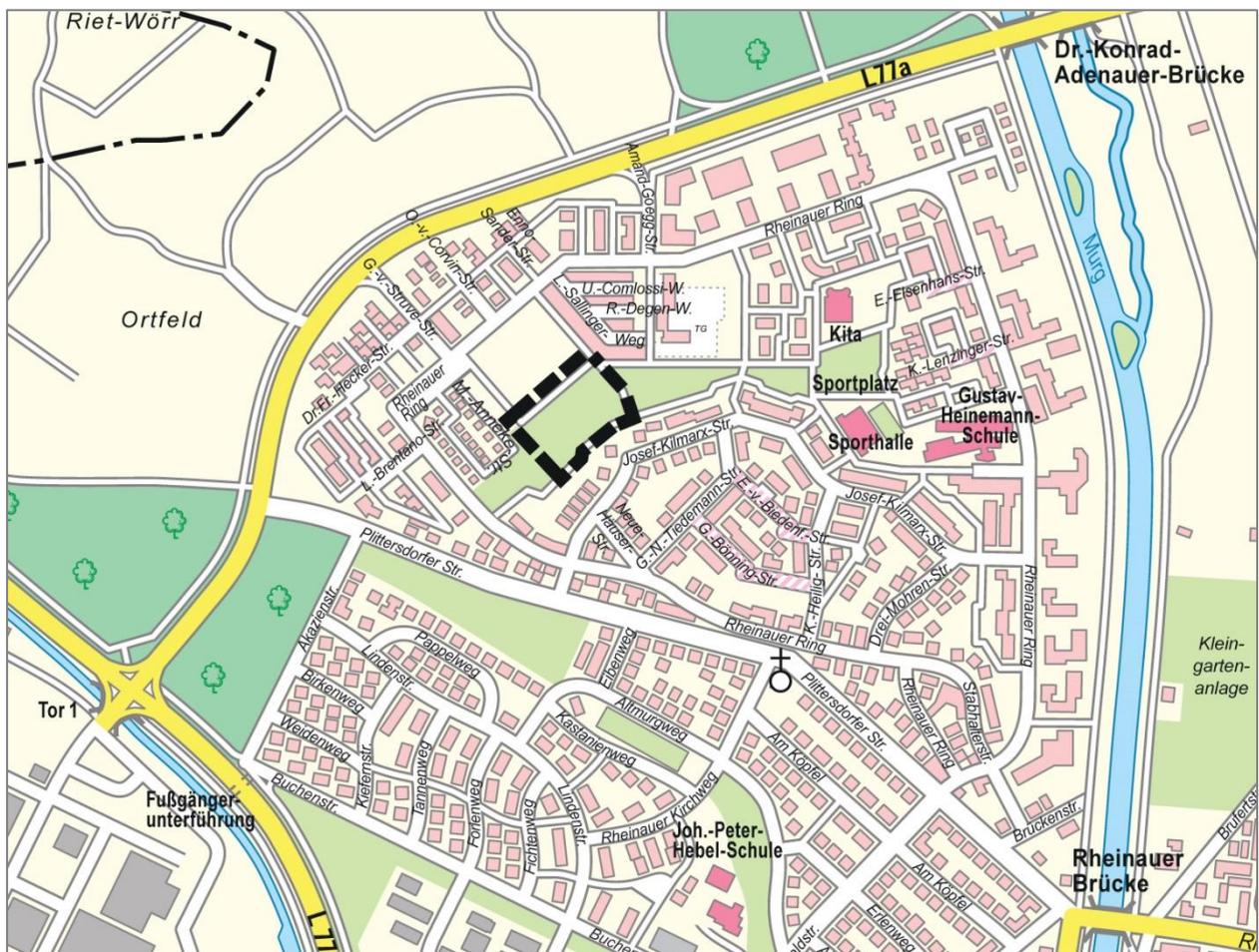
Bebauungsplan

„Rheinauer Ring 62, 1. Bauabschnitt (Kindertagesstätte)“

Qualifizierter Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss am 10. Februar 2020



Stadtplanausschnitt mit dem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Inhalt

A: Satzung	3
B: Rechtsgrundlagen	5
C: Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB).....	6
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 u.5 BauNVO)	6
4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	6
5. Maßnahmen zum Schutz von Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	6
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	7
D: Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	8
1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	8
2. Art und Höhe der Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)	8
3. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO).....	8
4. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)	8
5. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	9
6. Ordnungswidrigkeiten.....	9
E: Hinweise	10
1. Hochwasserrisiko	10
2. Grundwasser.....	11
3. Entwässerung	11
4. Auffüllungen und Aufschüttungen.....	11
5. Denkmalschutz.....	12
6. Naturschutz.....	12
7. Pflanzungen	12
8. Abfallwirtschaft	13

F: Begründung	14
1. Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	14
2. Prüfung von Alternativen	15
3. Städtebauliches Konzept für das gesamte Plangebiet.....	15
4. Festlegung des Geltungsbereichs	16
5. Durchführung eines beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
6. Übergeordnete Vorgaben und bisheriges Planungsrecht	18
7. Bestandserhebung 1. Bauabschnitt.....	21
8. Erläuterung der Planung für den 1. Bauabschnitt	22
9. Begründung der einzelnen Festsetzungen	23
10. Berücksichtigung der Umweltbelange	24
G: Verfahrensvermerke	26
H: Ausfertigung:	27

A: Satzung

Satzung

über den Bebauungsplan „Rheinauer Ring 62, 1. Bauabschnitt (Kindertagesstätte)“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 10. Februar 2020 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Rheinauer Ring 62, 1. Bauabschnitt (Kindertagesstätte)“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. Februar 2020
- der schriftliche Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. Februar 2020

(Rechtsgrundlagen/ planungsrechtliche Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften/ Hinweise/ Verfahrensvermerke/ Satzung)

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

- Begründung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. Februar 2020

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

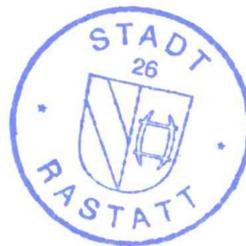
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Rheinauer Ring 62, 1. Bauabschnitt (Kindertagesstätte)“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rastatt, **13. Feb. 2020**




.....
Hans Jürgen Pütsch
Oberbürgermeister

B: 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. 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) 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), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

C: Planungsrechtliche Festsetzungen

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.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 u.5 BauNVO)

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur zulässig, wenn sie in einem Abstand von mindestens 0,5 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen stehen.

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz und Ballspielfläche bzw. „Parkanlage“ festgesetzt.

5. Maßnahmen zum Schutz von Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fußwege, gering frequentierte PKW-Parkplätze und nicht überdachte Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Auf Dachflächen und Zufahrten anfallendes Regenwasser ist über die belebte Bodenzone (Versickerungsmulden) oder vergleichbare zugelassene Reinigungssysteme zur Versickerung zu bringen.

(siehe auch örtliche Bauvorschrift Nr. 4. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Hinweis Nr. 3 Entwässerung)

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzungen von Bäumen

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 (Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 20 - 25 cm). 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 dem *Hinweis Nr.7 Pflanzungen* aufgeführt.

Pflanzungen von Hecken und Sträuchern

Entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche ist eine Hecke zu pflanzen (z.B. Hainbuche *Carpinus Betulus*).

Mit dem Bauantrag ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlage vorzulegen, in dem sich die Begrünungsmaßnahmen im Detail ergeben.

Die Pflanzungen der Außenanlagen sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes fertig zu stellen. Sie sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

D: Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Dachgestaltung

Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15°. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solar- / Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Abweichende Dachformen ohne Dachbegrünung können nur für untergeordnete Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 12 m² zugelassen werden.

2. Art und Höhe der Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Höhe der Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,60 m einschließlich Sockel bzw. Stützmauern. Als Bezugspunkt wird die jeweilige Höhe der Geländeoberfläche an der Grundstücksgrenze definiert. Bei unterschiedlichen Geländehöhen auf den benachbarten Grundstücken gilt als Bezugspunkt stets die Geländehöhe des tiefer gelegenen Grundstücks. Mit Hecken darf die maximale Höhe bis zu 1,80 m überschritten werden.

Art der Einfriedungen

Blickdichte tote Einfriedungen in Form von Mauern, Gabionen, Wänden und sonstigen Sichtschutzelementen (z.B. Holzpalissaden oder Doppelstabmattenzäune mit Kunststoff-Sichtschutz) sind unzulässig. Konstruktiv notwendige Stützmauer sind von dieser Regelung ausgenommen.

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. 7 Pflanzungen* verwiesen.

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

Das auf die Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und Zufahrten ist auf dem eigenen Grundstück über eine belebte, mindes-

tens 30 cm mächtige Oberbodenzone zu versickern, soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

Bei der Auswahl der Materialien für die Dachinstallationen ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in den Boden eingeleitet werden.

Für die Versickerung ist auf dem Baugrundstück eine ausreichend große Grünfläche vorzusehen. Diese ist vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

(siehe auch Hinweis Nr. 3 Entwässerung).

5. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO.

6. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

E: Hinweise

1. Hochwasserrisiko

Das gesamte Plangebiet wird gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einem Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) überflutet und es kann dabei zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 114,80 m ü.NN (auf Dezimeter gerundet) kommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem gesamten Geltungsbe-
reich um ein Hochwasserrisikogebiet im Sinne des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) han-
delt.

In Hochwasserrisikogebieten gilt grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 WHG gebotene all-
gemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die von Hochwasser betroffen sein kann,
im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaß-
nahmen 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.

Es sollten, auch auf Flächen die erst bei einem Extremhochwasser betroffen sind, Rege-
lungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden Beachtung finden.
Daher wird empfohlen, dass bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise
ausgeführt werden.

Die Vorschriften und Regelungen in den §§ 78 b und 78 c WHG sind zu beachten.
Auf die besonderen Regelungen zu Heizölverbraucheranlagen in § 78 c WHG wird hin-
gewiesen.

Weitere Informationen sind unter www.hochwasserbw.de und in der „Hochwasserschutz-
fibek – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung zu finden.

Des Weiteren ist zu beachten, dass im Geltungsbereich unabhängig der Hochwasserge-
fahr durch die Murg oder den Rhein auch Überflutungen in Folge von Starkregenereig-
nissen nicht auszuschließen sind.

2. Grundwasser

Der höchste Grundwasserstand (HGW) liegt bei 112,50 m ü.NN. Bei der Errichtung des Gebäudes und bei der Versickerung ist der hohe Stand des Grundwasserspiegels zu beachten und eine entsprechende Bauweise zu wählen. Die Sohle von Versickerungsmulden muss mindestens 1 m über dem mittleren Grundwasserstand (MHGW) liegen.

3. Entwässerung

Die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen hat gemäß **DWA - Arbeitsblatt 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. Zur Ermittlung der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens ist ein Baugrundgutachten erforderlich. Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch zur Herstellung der Durchlässigkeit des Muldenuntergrundes erforderlich.

Für die Versickerung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rastatt rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

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

4. Auffüllungen und Aufschüttungen

Das Gelände im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf 114,10 m ü.NN aufgefüllt.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA-Anforderungen (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 für Böden einhalten.

Im Bereich der Versickerungsfläche ist versickerungsfähiger unbelasteter Boden aufzubringen. Eine Verdichtung beim Einbau ist unbedingt zu vermeiden.

5. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Regierungspräsidium – Referat Denkmalpflege – sowie 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.

6. Naturschutz

6.1. Beschränkung der Zeiten für die Entfernung von Vegetation (Rodungsarbeiten)

Um das vorhabenbedingte Töten von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-2 BNatSchG) in Zusammenhang mit Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) auszuschließen, müssen die Arbeiten zum Entfernen bzw. der Rodung der Vegetation außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, also vom 1. Oktober bis Ende Februar.

6.2. 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.

7. 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.

8. 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.

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 bereitzustellen. Eine ebene, befestigte und für die Zahl der Behälter ausreichend bemessene Stellfläche sollte dort vorhanden sein oder eingerichtet werden.

F: Begründung

1. Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der aktuellen Bedarfszahlen müssen die Betreuungskapazitäten für Kinder und pflegebedürftige Menschen in Rastatt dringend erweitert werden. Dabei wird ein besonderer Schwerpunkt auf eine ausgeglichene Verteilung dieser Einrichtungen im Stadtgebiet und auf eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gelegt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit im Stadtteil Rheinau-Nord zeitnah ein neues Pflegeheim und eine weitere Kindertagesstätte mit vier bis sechs Gruppen zu errichten.

Um der starken Nachfrage an Baugrundstücken für junge Familien nachzukommen, sollen außerdem auf den restlichen, bisher unbebauten Flächen im Baugebiet Rheinau-Nord Einzel- und Doppelhäuser verwirklicht werden können.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele stehen die städtischen Grundstücke Flst. Nrn. 7856 und 7858 der Gemarkung Rastatt (Rheinauer Ring 62) zur Verfügung. Das Plangebiet wurde durch die Einbeziehung von Teilflächen den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen arrondiert.



Abbildung 1: Gesamtes Plangebiet „Rheinauer Ring 62“ (1. und 2. Bauabschnitt)

2. Prüfung von Alternativen

Standortentscheidung für ein Pflegeheim

Für die Errichtung eines Pflegeheimes im Stadtteil Rheinau-Nord wird ein Baugrundstück mit einer Fläche von mindestens ca. 5.000 m² beansprucht. Das Grundstück Flst. Nr. 7858 (Rheinauer Ring 62) stellt in diesem Stadtteil die einzige städtische Flächenreserve dar, die eine ausreichende Größe für die Entwicklung eines Standortes für ein Pflegeheim aufweist.

Standortentscheidung für eine Kindertagesstätte

Der Kindergartenbedarfsplan 2018 kommt, unter Berücksichtigung der Wanderungsgewinne und des sonstigen Bevölkerungszuwachses durch die Siedlungsentwicklung, nun zu dem Ergebnis, dass insbesondere kurz- und mittelfristig ein hoher Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder besteht, der nicht allein durch die bereits umgesetzten bzw. geplanten Erweiterungen der bestehenden Einrichtungen gedeckt werden kann. Infolge der Realisierung der Neubaugebiete im Norden der Stadt Rastatt (u.a. Baldenau, Rheinau-Nord 7. und 9. Änderung) muss nun kurzfristig ein weiterer Standort für eine Kindertagesstätte im Stadtteil Rheinau-Nord eingerichtet werden. Das städtische Grundstück Flst. Nr. 7856 der Gemarkung Rastatt ist die einzige planungsrechtlich festgesetzte Gemeinbedarfsfläche, die für die Erfüllung dieser Aufgabe zur Verfügung steht.

Entscheidung über eine ergänzende Wohnbebauung

Für die wohnbauliche Nutzung auf den restlichen Flächen wurden auch städtebauliche Ideen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern skizziert und in der Öffentlichkeit erörtert. Aufgrund der Struktur der umgebenden Quartiere und wegen der großen Nachfrage wurde für die weitere Planung auf den verbleibenden Flächen eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern beschlossen.

3. Städtebauliches Konzept für das gesamte Plangebiet

Da die oben dargelegten Planungen in unterschiedlichen Zeiträumen konkretisiert und umgesetzt werden sollen, wurde das Plangebiet „Rheinauer Ring 62“ in zwei Bauabschnitten unterteilt:

- Im ersten Bauabschnitt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer sechsgruppigen Kindertagesstätte auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr.

7856 der Gemarkung Rastatt geschaffen werden.

- Im zweiten Bauabschnitt soll eine Neuordnung des Grundstücks Flst. Nr. 7858 für die Errichtung eines Pflegeheimes und eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen.

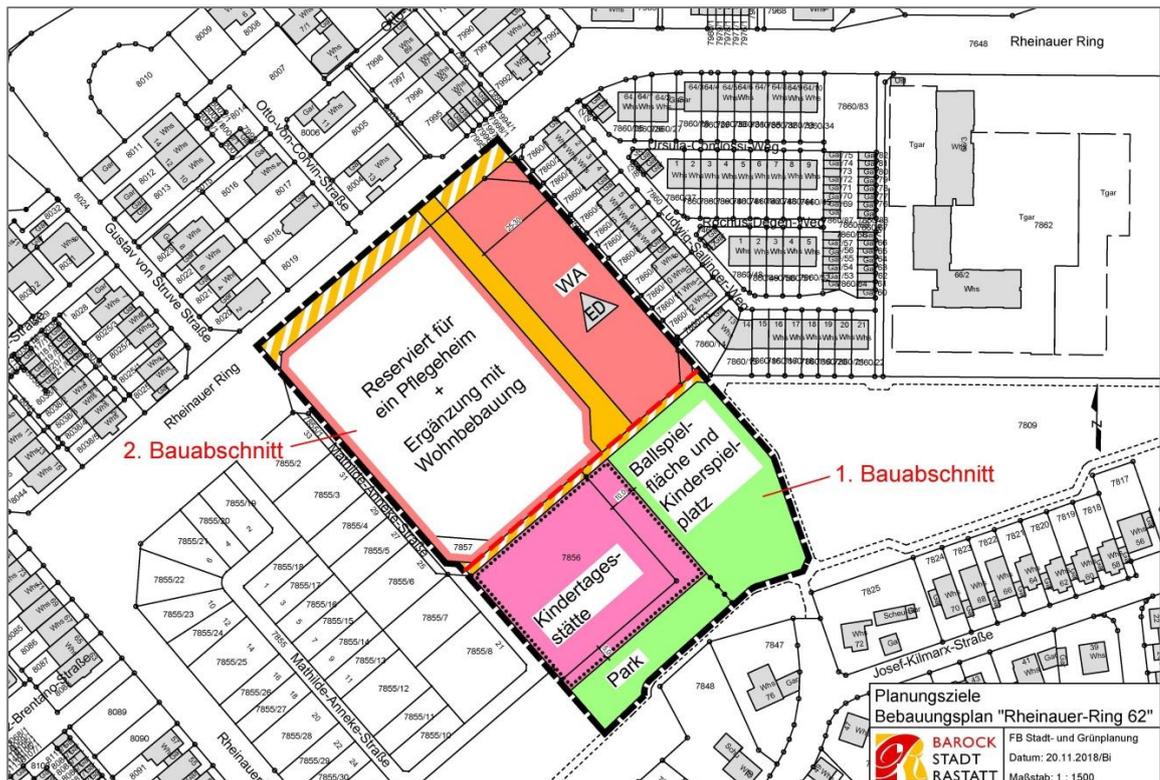


Abbildung 2: Gesamtkonzept 1. und 2. Bauabschnitt

Da das aktuelle städtebauliche Konzept von den Festsetzungen des bisher verbindlichen Bebauungsplans erheblich abweicht, ist für die Umsetzung der Planungsziele die Durchführung von Bebauungsplanverfahren erforderlich.

4. Festlegung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich „Rheinauer Ring 62, 1. Bauabschnitt (Kindertagesstätte)“ beinhaltet:

- das städtische Baugrundstück Flst. Nr. 7856 der Gemarkung Rastatt (Mathilde-Anneke-Straße)
- eine Teilfläche der benachbarten öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 7809 und

- die Fläche des angrenzenden öffentlichen Weges auf Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 7856 und 7809

Der Geltungsbereich „Rheinauer Ring 62, 2. Bauabschnitt (Pflegeheim und Wohnen)“ umfasst:

- das städtische Grundstück Flst. Nr. 7858 und
- die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 7648 (Rheinauer Ring)

5. Durchführung eines beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinauer Ring 62“ (1. und 2. Bauabschnitt) dient der Aktivierung einer bisher unbebauten Fläche im Innenbereich, sodass es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt. Die Flächen, die im 1. und 2. Bauabschnitt im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden sollen, übersteigen in der Summe nicht 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 „Rheinauer Ring 62, 1. Bauabschnitt (Kindertagesstätte)“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 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 Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

6. Übergeordnete Vorgaben und bisheriges Planungsrecht

6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein (2003) als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung festgelegt und befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

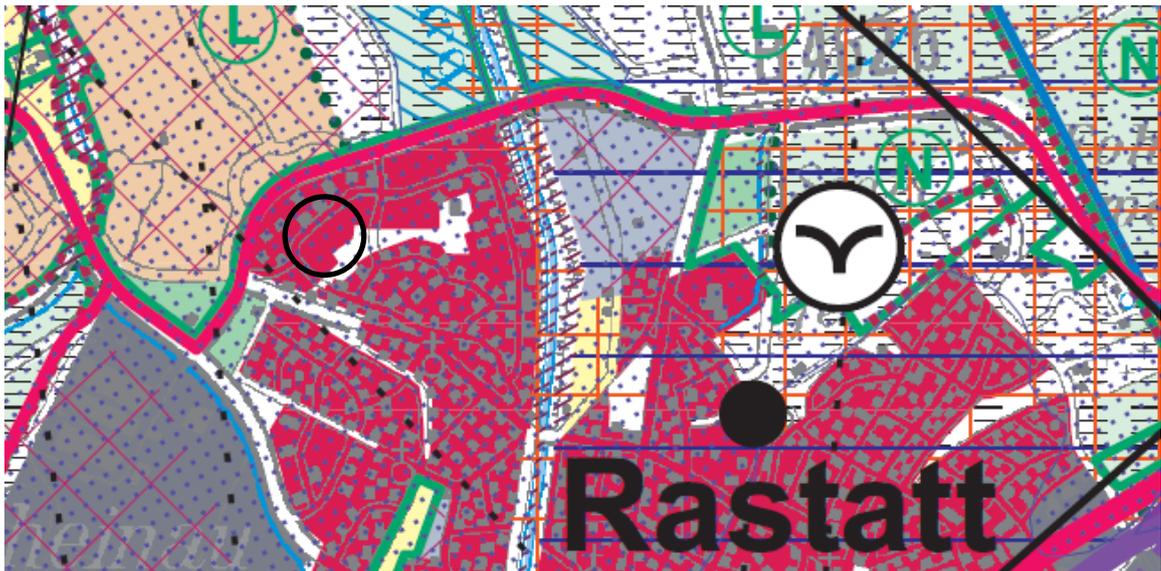


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Plangebietes ist im Siedlungskörper integriert.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (FNP 3. Änderung, wirksam seit 06.07.2006) sind die Flächen wie folgt dargestellt:

- das Grundstück Flst. Nr. 7858 als Wohnbaufläche (W)
- das Grundstück Flst. Nr. 7856 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“
- das Grundstück Flst. Nr. 7809 als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“, „Bolzplatz“ und „Parkanlage“.

Somit sind die Planungsziele des Bebauungsplans „Rheinauer Ring 62“ (1. und 2. Bauabschnitt) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (3. Änderung, wirksam seit 06.07.2006)

6.3 Bisher verbindliche Bauleitplanung

Die bisher unbebauten städtischen Grundstücke Flst. Nrn. 7858 und 7856 der Gemarkung Rastatt (Rheinauer Ring 62) befinden sich derzeit innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rheinau-Nord“ (1. Änderung rechtskräftig seit 25.10.1985, geändert durch die 5. Änderung am 06.11.1998 und durch die 8. Änderung am 19.12.2013).

Für das Grundstück Flst. Nr. 7858 ist bisher eine Bebauung mit zwei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen. Das Grundstück Flst. Nr. 7876 ist als Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung eines Kindergartens mit einem Vollgeschoss und einer GRZ=0,3 festgesetzt.

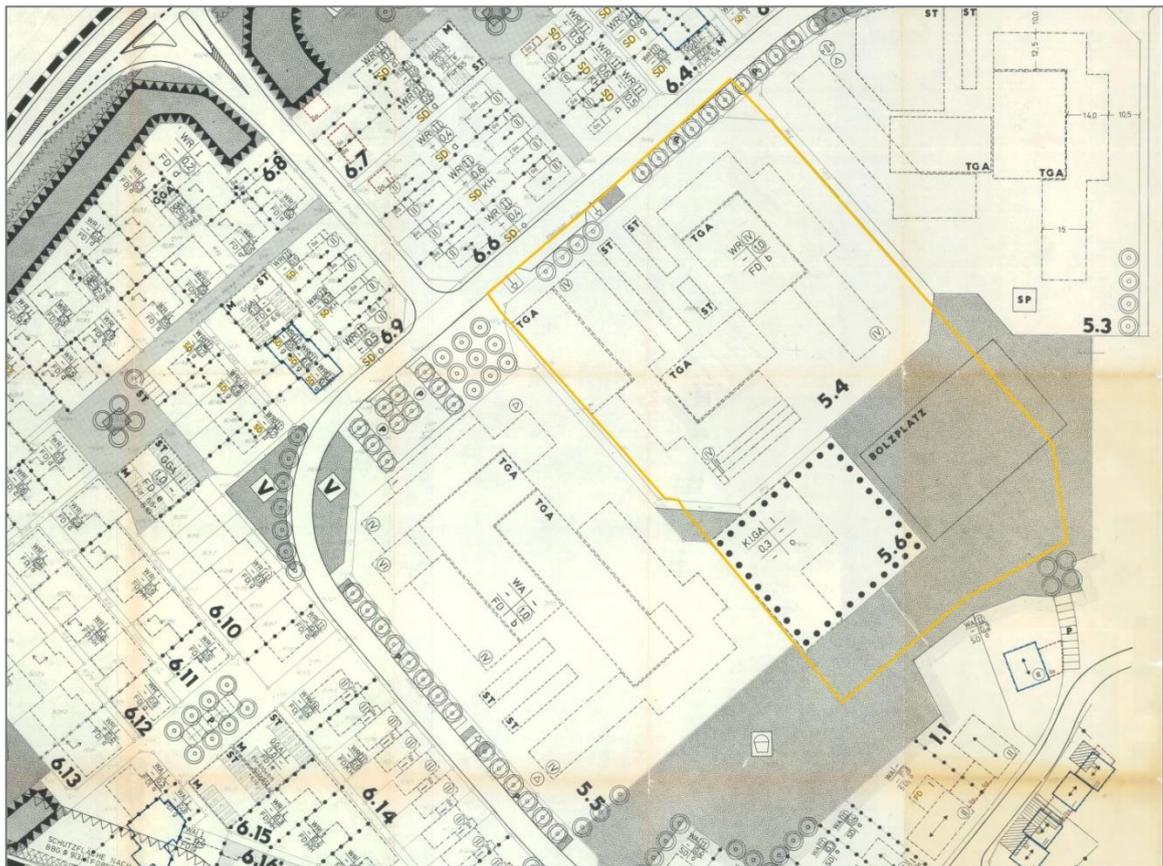


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan " Rheinau Nord, 1. Änderung", rechtskräftig seit dem 25.10.1985

Für die benachbarten Flächen wurden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans am 06.11.1996 und durch die 7. Änderung des Bebauungsplans am 04.02.2017 die Grundzüge der Planung so geändert, dass anstelle der ursprünglich vorgesehenen Mehrfamilienhäuser kleinteiligere Strukturen mit Reihenhäusern im Ludwig-Sallinger -Weg und mit Einzel- und Doppelhäusern an der Mathilde-Anneke-Straße entstanden sind.

Die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 7809, die sich innerhalb des Plangebietes befindet ist im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rheinau-Nord, 1. Änderung“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt.

6.4 Einstufung als Hochwasserrisikogebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem bei Hochwasser HQ_{100} geschützten Bereich hinter Hochwasserschutzdämmen, der bei Katastrophenhochwasser HQ_{EXTREM} oder bei Versagen der Hochwasserschutzdämme überflutet werden kann. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans steht dem Belang zur Vermeidung von Hochwassergefahren die

Notwendigkeit entgegen, den Bedarf an Kinderbetreuungs- und Pflegeplätzen im Stadtteil Rheinau-Nord zu decken. Da für die Realisierung der Vorhabens keine anderen Standorte zur Verfügung stehen und da der gesamte Stadtteil bei Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) betroffen ist, muss das Hochwasserrisiko in Kauf genommen werden.

Um Hochwasserschäden zu vermeiden wird daher empfohlen, dass vorhandene bauliche Anlagen sowie die geplante Nutzung der Hochwassergefahr angepasst werden. *(siehe auch Hinweis Nr. 1 Hochwasserrisiko)*

7. Bestandserhebung 1. Bauabschnitt

7.1 Bisherige Nutzung

Bei den Grundstücken Flst. Nrn. 7856 und 7858 handelt es sich um baureife Grundstücke, die bisher noch nicht in Anspruch genommen wurden.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 7809 ist eine öffentliche Grünfläche hergestellt.

Der planungsrechtlich festgesetzte Bolzplatz wurde nicht realisiert. Aus Gründen des Lärmschutzes ist an dieser Stelle nur eine Ballspielfläche vorhanden.

7.2 Vorhandene technische Infrastruktur

Innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Straßenflächen sind Abwasserkanäle, sowie Wasser-, Strom und Gasleitungen vorhanden.

7.3 Altlasten- / Kampfmittelverdacht

Es liegen keine Verdachtspunkte über das Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes vor. Im Zusammenhang mit der Gebäude- und Entwässerungsplanung ist die Durchführung von weiteren Bodenuntersuchungen vorgesehen.

7.4 Artenschutzrechtliche Aspekte

Bei einer Begehung im März 2019 wurde von Fachkräften der Stadt Rastatt festgestellt, dass es auf den Baugrundstücken bisher keine Anhaltspunkte gibt, die auf das Vorhandensein von geschützten Arten hindeuten.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche findet kein nennenswerter Eingriff statt, da die vorhandenen Bäume und Sträucher erhalten bleiben.

Die Belange des Artenschutzes werden auf der Ebene der Baugenehmigung abschließend behandelt.

8. Erläuterung der Planung für den 1. Bauabschnitt

8.1 Städtebauliche Konzeption

Wie die bereits vorhandene Kindertagesstätte am Rande der zentralen öffentlichen Grünfläche im Baugebiet Rheinau-Nord (Rheinauer Ring 68/30) wird auch die geplante Kindertagesstätte auf dem Grundstück Flst. Nr. 7856 (Rheinauer Ring 62) als Solitärgebäude mit einer großzügigen Eingangsfläche an der Mathilde-Anneke-Straße konzipiert.

8.2 Grünordnungskonzeption

Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen sind so angelegt, dass das Baugrundstück der Kindertagesstätte sowohl entlang der Mathilde-Anneke-Straße als auch entlang der Grenzen zur öffentlichen Grünfläche in einer angemessenen Weise begrünt wird. In diesem Sinne ist die Pflanzung von Baumreihen und Hecken entlang der Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Durch die Pflanzung einer Baumreihe an der der Mathilde- Anneke-Straße wird eine Grünverbindung zwischen der Verkehrsfläche am Rheinauer Ring und der zentralen öffentlichen Grünfläche hergestellt und die Bauflucht betont.

Die geplante Baumreihe entlang der südlichen Grenze des Baugrundstücks bildet in Kombination mit einer Heckenpflanzung eine Leitstruktur an der engsten Stelle der öffentlichen Parkanlage und trägt im Sommer zu einer natürlichen Verschattung und Kühlung der Freiflächen der Kindertagesstätte bei.

Der Übergang zwischen den Außenanlagen der Kindertagesstätte und der Ballspielfläche wird durch eine Heckenpflanzung gestaltet.

Im Übrigen soll die vorhandene Vegetation nach Möglichkeit erhalten bleiben.

8.3 Erschließung

Das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte ist über die Mathilde-Anneke-Straße erschlossen. Bei der weiteren Konkretisierung der Gebäudeplanung wird ein Konzept verfolgt, bei dem der Fuß- und Radverkehr gestärkt werden soll. Gleichzeitig sollen für die Eltern keine Anreize zur Durchfahrt durch die Mathilde–Anneke-Straße geschaffen werden.

Aus diesen Gründen sollen im Eingangsbereich der Kindertagesstätte Behindertenparkplätze und großzügige Flächen zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen angeboten werden, während für den Hol- und Bringverkehr die öffentlichen Stellplätze am Anfang der Mathilde-Anneke- Straße genutzt werden sollen.

Durch die vollständige Realisierung des 1. und 2. Bauabschnittes wird zu einem späteren Zeitpunkt das öffentliche Straßen- und Fußwegenetz, sowie das Parkplatzangebot ergänzt, sodass in der Mathilde-Anneke-Straße eine weitere Entlastung eintreten wird.

8.4 Entwässerung

Das Baugrundstück wird auf das Niveau der Mathilde-Anneke-Straße (114,10 m ü NN) aufgefüllt, sodass die Erdgeschossfußbodenhöhe der Kindertagesstätte oberhalb der Rückstauenebene liegen wird. Für das Schmutzwasser ist eine Einleitung in die vorhandene Kanalisation vorgesehen. Das auf die Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und Zufahrten wird auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht. Durch die geplante Auffüllung wird sichergestellt, dass im Bereich der Versickerungsflächen der erforderliche Abstand zum Grundwasserstand eingehalten wird. Ferner wird der natürliche Wasserkreislauf durch die Ausbildung von begrünten Flachdächern und durch die Ausführung der gering frequentierten Parkplätze und Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise unterstützt.

8.5 Konzept zur Durchführung von CEF-Maßnahmen (falls erforderlich)

Sollte sich bei der Konkretisierung der Planung für die Kindertagesstätte die Erforderlichkeit von artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen ergeben, werden diese Maßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück der Kindertagesstätte (Flst. Nr. 7856) ausgeführt und in die Gestaltung der Freiflächen integriert. Die Herstellung und Unterhaltung dieser Maßnahmen werden durch Auflagen in der Baugenehmigung gesichert.

9. 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 den Ausbau des Standortes der Kindertagesstätte im Rheinauer Ring 62 zu schaffen, ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte“ erforderlich.

- Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung wurden Regelungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstückfläche unter Beachtung der Eigenart der benachbarten Gebäude festgelegt.
- Zur Sicherung der angrenzenden Grünanlagen „Spielplatz und Ballspielfläche“ sowie „Parkanlage“ sind Festsetzungen zu Öffentlichen Grünflächen und zur Anpflanzung sowie Bindungen zum Erhalt von Bäumen vorgesehen. Zur angemessenen Begründung entlang der Mathilde-Anneke-Straße an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die Festsetzung zur Pflanzung einer begleitenden Baumreihe vorgesehen.
- 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.

10. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Realisierung der Kindertagesstätte führt dazu, dass Flächen erstmalig in Anspruch genommen werden. Daher wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe und zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund des Planungsziels unvermeidbar, wird jedoch zu Gunsten der Schaffung von notwendigen Kinderbetreuungsplätzen in Kauf genommen. Um den Eingriff in einem verträglichen Umfang zu kompensieren und die Bodenversiegelung auf ein unvermeidliches Maß zu beschränken, wird festgesetzt, dass wasserdurchlässige Beläge bei der Gestaltung der Kindergartenfläche zu verwenden sind.

Im Bereich der künftigen Außenanlagen für die Kindertagesstätte wird der vorhandene Baumbestand nach Möglichkeit erhalten und durch Neupflanzungen mit einheimischen und robusten Arten ergänzt.

Festgesetzt sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15°, die extensiv begrünt werden sollen, damit eine positive Auswirkung auf das Kleinklima und auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser erreicht werden kann.

Zur Unterstützung des Wasserkreislaufes und der natürlichen Bodenfunktionen soll das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und Fußwegen dezentral auf dem Baugrundstück versickert werden.

Sollte sich für den Artenschutz die Erforderlichkeit von CEF-Maßnahmen ergeben, werden diese Maßnahmen innerhalb des Baugrundstücks ausgeführt und durch Auflagen in der Baugenehmigung gesichert. Für die Durchführung von Baumaßnahmen wird auf der Ebene der Baugenehmigung sichergestellt, dass die artenschutzrechtlich vorgegebenen Zeiträume eingehalten werden.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Außerhalb des Gebietes werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

G: Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Rheinauer Ring 62, 1. BA (Kindertagesstätte)“ wurde im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 17. Dezember 2018
2. Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 17. Dezember 2018 und der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB am 12. Januar 2019.
3. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch Auslegung im Offenlageraum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 21. Januar 2019 bis zum 8. Februar 2019.
4. Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 2. Mai 2019
5. Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 2. Mai 2019 und der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 7. Mai 2019.
6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, vom 15. Mai 2019 bis zum 14. Mai 2019.
7. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 11. Juni 2019 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen am 12. Juli 2019.
8. Abwägung und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 10. Februar 2020.
9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am **19. Feb. 2020**

H: Ausfertigung:

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

Rastatt, 13. Feb. 2020


.....
Hans Jürgen Pütsch
Oberbürgermeister

