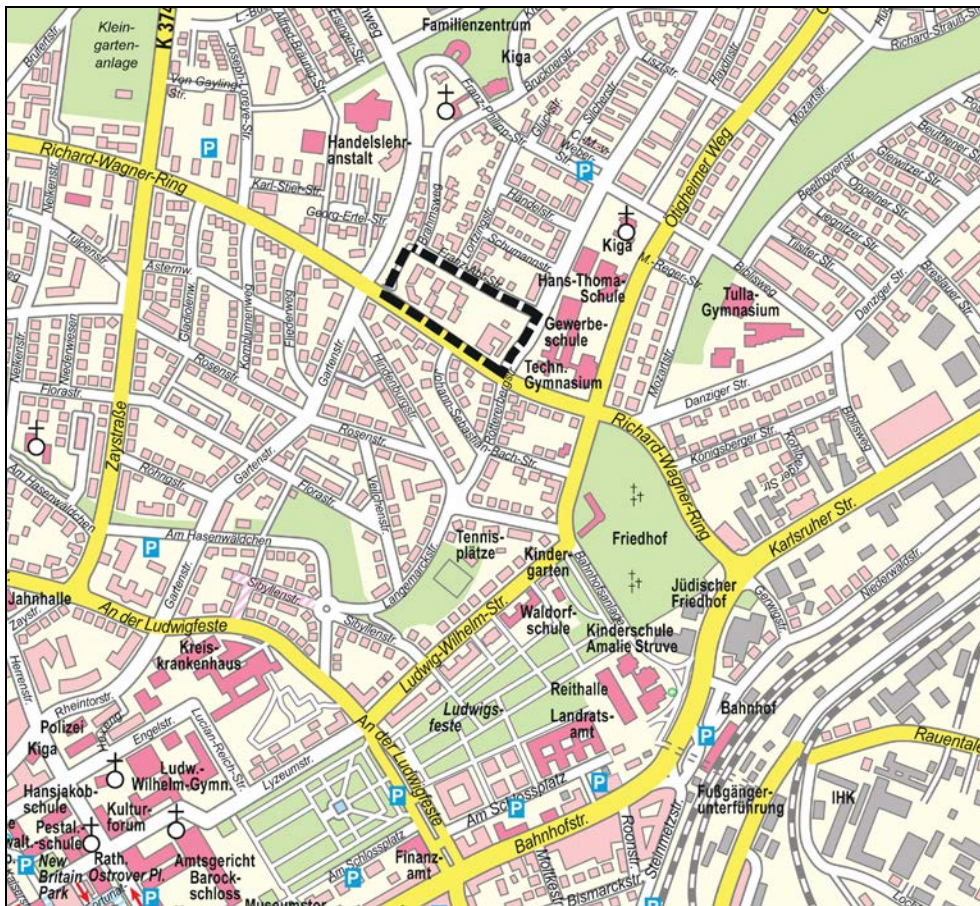


Bebauungsplan

„Südlich der Franz-Abt-Straße, 1. Änderung“ in Rastatt

Gesamttext in der Fassung vom 18. Juni 2018

- Satzung und Ausfertigung
- Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke
- Textlicher Teil des Bebauungsplans
- Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans



1. Inhalt

1.	Inhalt	2
2.	Satzung / Ausfertigung	4
3.	Rechtsgrundlagen	6
4.	Verfahrensvermerke	7
5.	Textlicher Teil des Bebauungsplans „Südlich der Franz-Abt-Straße, 1. Änderung“	8
A.	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	8
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	8
5.	Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
6.	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	9
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) / Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)	9
B.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO	11
1.	Dachform (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)	11
2.	Materialien für die Gebäudeoberflächen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)	11
3.	<i>Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)</i>	11
4.	<i>Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser</i>	11
C.	Hinweise	12
1.	Denkmalschutz	12
2.	Bodenbeschaffenheit	12

3.	Altablagerungen	12
4.	Abfallwirtschaftliche Belange	12
5.	<i>Hinweise zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser</i>	13
6.	Fernmeldenetz	13
7.	<i>Schallschutz</i>	14
8.	Außenanlageplan	14
6.	Begründung der 1. Änderung	15
A.	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	15
B.	Festlegung des Geltungsbereichs und der Verfahrensart	16
C.	Vorbereitende Bauleitplanung	17
D.	Beschreibung der Bestandssituation	18
E.	Erläuterung und Begründung der einzelnen Änderungen	19
F.	Abwägung und Berücksichtigung der Umweltbelange	21

2. Satzung / Ausfertigung

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 26. Juli 2018 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in den jeweils rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südlich der Franz-Abt-Straße, 1. Änderung“ in Rastatt als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. Juni 2018 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden der zeichnerische und der textliche Teil des bisher verbindlichen Bebauungsplans „Südlich der Franz-Abt-Straße“ durch den geänderten zeichnerischen Teil und den ergänzten textlichen Teil des Bebauungsplans „Südlich der Franz-Abt-Straße, 1. Änderung“ in der Fassung vom 18. Juni 2018 ersetzt.

Durch das In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Südlich der Franz-Abt-Straße, 1. Änderung“ erlischt die Rechtskraft der seit dem 17. August 1992 verbindlichen Fassung des zeichnerischen und textlichen Teils des Bebauungsplans „Südlich der Franz-Abt-Straße“ durch Überplanung.

§ 3

Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans „Südlich der Franz-Abt-Straße, 1. Änderung“ in Rastatt sind:

- der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 18. Juni 2018
- der textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 18. Juni 2018

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- die Begründung der 1. Änderung in der Fassung vom 18. Juni 2018
- die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Jochen Lehmann, Juli 2017)
- die artenschutzrechtliche Überprüfung des Vorkommens der Zauneidechse und Abarbeitung der Artenschutzbelange Vögel (Jochen Lehmann, September 2017)
- die Dokumentation durchgeführter CEF-Maßnahmen (Jochen Lehmann, Februar 2018)

§ 4

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.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Südlich der Franz-Abt-Straße, 1. Änderung“ in Rastatt tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausfertigung:

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

Rastatt, den 01. Aug. 2018



Oberbürgermeister
Hans Jürgen Pütsch

Rechtskraft mit ortsüblicher Bekanntmachung am 09. Aug. 2018

3. Rechtsgrundlagen

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

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

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

4. Verfahrensvermerke

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Franz-Abt-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 18. Dezember 2017
- Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses, sowie des Ortes und der Dauer der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB am 23. Dezember 2017
- Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 2. Januar 2018 bis einschließlich 2. Februar 2018
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10. Januar 2018 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am 12. Februar 2018
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 23. April 2018
- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses vom 23. April 2018, sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28. April 2018
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 7. Mai 2018 bis 8. Juni 2018
- Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 26. Juli 2018
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am **09. Aug. 2018**

5. Textlicher Teil des Bebauungsplans

„Südlich der Franz-Abt-Straße, 1. Änderung“

- Die Ergänzungen im Vergleich zu der ursprünglich verbindlichen Fassung des Bebauungsplans „Südlich der Franz-Abt-Straße“ sind in kursiver Schrift hervorgehoben. -

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

2.1 Die Grundflächen- und die Geschosflächenzahl sind im Plan festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.

2.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) ist als Höchstgrenze im Plan festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Siehe zeichnerisch festgesetzte Fläche im Lageplan.

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

4.1 Stellplätze und Garagen sind *nur* innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Entlang der Franz-Abt-Straße können Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie mit Rasengittersteinen ausgeführt werden.

5. Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Zu- und Abfahrten sind von der Franz-Abt-Straße und vom Richard-Wagner-Ring aus möglich.

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 6.1 Im Bereich der Franz-Abt-Straße ist in der Nähe der Lortzingstraße eine Transformatorstation vorzusehen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) / Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

7.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

- 7.1.1 Die nicht überbauten Flächen müssen als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
Je 150 m² Grünfläche ist ein hochstämmiger, großkroniger Baum zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens 25 - 30 cm.
- 7.1.2 Je vier ebenerdige Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger, großkroniger Baum zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens 25 - 30 cm.
- 7.1.3 Eventuell notwendige Lärmschutzwälle sind mit einheimischen Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.
- 7.1.4 Der Böschungsbereich entlang des Richard-Wagner-Ringes ist eine ökologisch bedeutsame Brachfläche mit gut ausgebildeter Spontanvegetation. Er bietet Lebensraum für zahlreiche Wildpflanzen und ist deshalb weitgehend zu erhalten. Notwendige Eingriffe sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Eine gärtnerische Nutzung kann nur nach Vorlage eines Pflege- und Entwicklungsplanes erfolgen.

7.2 Begrünung von Gebäuden

- 7.2.1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 7.2.2 *Nicht überbaute Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm zu versehen und intensiv zu begrünen.*

7.3 Gestaltung von Stellplätzen und untergeordneten Wegen

- 7.3.1 Ebenerdige Stellplätze und untergeordnete Wege sind mit Rasengittersteinen, fugenoffenen oder wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

7.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

- 7.4.1 *Die erforderliche Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und März durchgeführt werden.*
- 7.4.2 *Vorhandene Gehölze und insbesondere ältere Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden und in der Planung der Außenanlagen integriert werden.*
- 7.4.3 *Die Gestaltung der Außenanlagen soll überwiegend mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen und mit extensiv genutzten Grünflächen mit insektenanlockenden und samentragenden Stauden erfolgen.*
- 7.4.4 *Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 500 m² mit einer speziellen Ansaat von insektenanlockenden und samentragenden Blühmischungen zu begrünen wie beispielsweise Rispen-Flockenblume, Tauben-Skabiose, Natternkopf, Wilde Karde, Dill, Koriander, Königskerze, Mauerpfeffer-Arten, Lavendel, Thymian und andere (planinterne CEF-Maßnahme, z.B. als Begrünung von Tiefgaragen).*
- 7.4.5 *Innerhalb des Plangebietes wurden im Februar 2018 spezielle Nisthilfen für die planungsrelevanten Vogelarten (Haussperling und Star) installiert und dokumentiert. Diese Nisthilfen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (siehe Anlage „Dokumentation durchgeführter CEF-Maßnahmen / Jochen Lehmann, September 2018“)*

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Dachform (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Satteldach, Dachneigung wie Planeinschrieb

2. Materialien für die Gebäudeoberflächen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die Materialien der Gebäudeoberflächen sind aufeinander abzustimmen.

Die Materialwahl soll sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren.

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

3. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohngebäude, die nach dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans errichtet werden, wird die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wie folgt erhöht:

- für Wohneinheiten mit einer Bruttogrundfläche > 80 m² sind 1,5 Stellplätze/ Wohnung nachzuweisen

- für Wohneinheiten mit einer Bruttogrundfläche < 80 m² sind 1,0 Stellplätze/ Wohnung nachzuweisen.

4. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ ist zu beachten.

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über eine belebte, mindestens 30 cm mächtige Oberbodenzone zu beseitigen, soweit dies mit vertretbarem Aufwand technisch und schadlos möglich ist.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke sind zu vermeiden. Beläge sind wasser-durchlässig auszubilden.

Gering frequentierte PKW-Parkplätze (z. B. Mitarbeiterparkplätze) können wasserdurchlässig gestaltet werden. Hierbei sind wasserdurchlässige Beläge mit hoher Reinigungswirkung zu verwenden.

Für zentrale Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Realisierung der Planung bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 DSchG Baden-Württemberg unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73712 Esslingen a. N. zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis vier Werktage nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Frist zustimmt.

2. Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich Murg-Schuttfächer/Rheinaue. Die bindige Deckschicht ist geringmächtig ausgebildet; bereichsweise fehlt sie und an der Oberfläche stehen dann holozäne Kiese und Sande an. Örtlich muss mit künstlichen Aufschüttungen gerechnet werden.

Den tieferen Untergrund bilden mächtige Kiessande des Rheins.

Bei Gründung auf "gewachsenen" Kiessand sind keine außergewöhnlichen baugrundbedingten Probleme zu erwarten.

Auf einen zeitweise hohen Grundwasserstand wird hingewiesen.

3. Altablagerungen

In dem Gebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

4. Abfallwirtschaftliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub der Deponierung vorzuziehen sind. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege, usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten zu prüfen.

5. Hinweise zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ geregelt. Weiterhin gibt es für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Regelwerke:

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

6. Fernmeldenetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich -den zuständigen Stellen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. (Deutsche Telekom Technik GmbH, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg / Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel)

7. Schallschutz

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung wurden im Jahr 2017 in dem Abschnitt des Richard-Wagner-Ringes südlich des Plangebietes Verkehrsmengen von ca. 9.100 Fahrzeugen täglich angesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren sind deshalb Nachweise über den Schallschutz im Hochbau gemäß DIN 4109 zu erbringen.

8. Außenanlageplan

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

6. Begründung der 1. Änderung

A. Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 6184/6 der Gemarkung Rastatt zwischen der Franz- Abt-Straße und dem Richard-Wagner-Ring ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 44 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage beabsichtigt.

Diese Fläche ist bisher unbebaut und befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlich der Franz Abt Straße“ (Rechtskraft seit dem 17.08.1992.)



Abb. 1: Bebauungsplan „Südlich der Franz-Abt-Straße“ (rechtsverbindlich seit dem 17.08.1992) / unmaßstäblich

Die geplante Gebäudegruppe erstreckt sich in zwei Bereichen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen (im westlichen Teil: max. II Vollgeschosse mit steilem Satteldach und im östlichen Teil: max. III Vollgeschosse mit flachem Satteldach).

Um diese bisher unbebaute Fläche zu aktivieren und um die Errichtung einer Wohnanlage mit einer einheitlicher Gestaltung zu ermöglichen, soll die Trennlinie zwischen den Bereichen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen um ca. 30 m nach Westen verschoben werden, sodass sie mit der Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 6184/2 und 6184/6 zusammenfällt. Diese Maßnahme kann nur im Zuge einer Änderung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlich der Franz-Abt-Straße“ erfolgen. Darüber hinaus sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans so ergänzt werden, dass eine angemessene Anzahl an privaten Stellplätzen hergestellt werden kann.

Da sich nach der Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplans die Rechtsgrundlagen inzwischen mehrfach geändert haben, sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten alle planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften auf die derzeit geltenden Rechtsvorschriften umgestellt werden.

B. Festlegung des Geltungsbereichs und der Verfahrensart

Das Plangebiet ist begrenzt durch die Franz-Abt-Straße im Norden, durch die Röttererbergstraße im Osten, durch den Richard-Wagner-Ring im Süden und durch den Weg entlang der Oberkante der Böschung am Rödernweg im Westen. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des seit dem 17.08.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlich der Franz-Abt-Straße“ und umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 1,81 ha.

Durch die oben beschriebenen Änderungen werden die Grundzüge der bisherigen Bauleitplanung nicht berührt. Das Verfahren dient der Aktivierung einer bisher mindergenutzten Fläche im Innenbereich, sodass es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt. Die Grundfläche, die festgesetzt werden soll, ist kleiner als 20.000 m². Die Änderung des Bebauungsplans begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und berührt keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Da die Voraussetzungen in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB somit erfüllt sind, wird das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Franz-Abt-Straße, 1. Änderung“/ unmaßstäblich

C. Vorbereitende Bauleitplanung

In der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (Wirksamkeit am 6. Juli 2006) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

D. Beschreibung der Bestandssituation

Auf der Grundlage des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlich der Franz-Abt-Straße“ ist der westliche Teil des Geltungsbereichs mit einer Gruppe von Reihenhäusern und mit einer Gruppe von Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage bebaut. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs (Röttererbergstraße 9) ist eine gewerbliche Nutzung in Form eines Ateliers für Grabgestaltung mit Ausstellungsf lächen vorhanden. Dabei handelt es sich um eine bestandsgeschützte Nutzung aus der Zeit vor der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Franz-Abt-Straße“. Die restliche Fläche (Flst. Nr. 6184/6 der Gemarkung Rastatt) liegt derzeit brach und soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplans aktiviert werden.



Abb. 3: Luftbild (2017) mit Darstellung des Geltungsbereichs / unmaßstäblich

Das Plangebiet liegt weder in einem festgestellten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, noch in einem Bereich, der laut den aktuellen Hochwassergefahrenkarten bei einem Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) überschwemmt wird.

Kenntnisse über Kampfmittelverdachtspunkte, Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Im Sommer 2017 wurden die unbebauten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung unterzogen. Anschließend wurden im Herbst 2017 die Vorkommen der Zauneidechse und der Vögel genauer überprüft. Auf den untersuchten Flächen wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Zur Sicherung von Nistmöglichkeiten für Vögel wurden vor der Freilegung der Baugrundstücke Nistkästen auf benachbarte Flächen innerhalb des Plangebietes angebracht (siehe Dokumentation durchgeführter CEF-Maßnahmen / Jochen Lehmann, Februar 2018).

E. Erläuterung und Begründung der einzelnen Änderungen

Durch dieses Verfahren wird der bisher verbindliche zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch den zeichnerischen Teil in der Fassung vom 18. Juni 2018 ersetzt, in dem folgende Änderungen vorgenommen wurden:

- die Abgrenzung zwischen den Teilbereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen wurde um ca. 30 m nach Westen verschoben, sodass sie mit der Grenze zwischen den Grundstücken Flst. Nrn. 6184/2 und 6184/6 zusammenfällt.
Dadurch soll auf dem Grundstück Flst. Nr. 6184/6 der Gemarkung Rastatt die Realisierung einer Wohnanlage mit einheitlicher Gestaltung ermöglicht werden.
- Der Abstand zwischen der Baugrenze und der Böschungsoberkante entlang des Richard-Wagner-Rings wurde von 5 m auf 3 m reduziert, damit mehr Raum insbesondere für die Ausbildung von Balkonen und Terrassen zur Verfügung stehen kann.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde der textliche Teil wie folgt ergänzt:

- In den örtlichen Bauvorschriften wurden Vorgaben zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung aufgenommen. In diesem Sinne sollen bei Neubauten für Wohnungen mit einer Bruttogrund-

fläche von mehr als 80 m² 1,5 Stellplätze/ Wohnung nachgewiesen werden.

Diese Vorschrift ist aufgrund der gestiegenen Anzahl von Fahrzeugen je Haushalt erforderlich und soll einer Verschärfung des bereits vorhandenen Parkdrucks im Quartier entgegenwirken.

- Um insbesondere die Errichtung von Tiefgaragen mit ausreichender Kapazität zu ermöglichen, wurde die Festsetzung *Nr. 2.1. Grundflächenzahl* so erweitert, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden darf.
- Um auch die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen in ausreichender Zahl zu unterstützen, wurde in der Festsetzung *Nr. 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen* ein Ausnahmetatbestand eingeführt, sodass entlang der Franz-Abt-Straße Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können, wenn sie mit Rasengittersteinen ausgeführt werden.
- Um die Qualität der Freiräume und einen hohen Vegetationsanteil trotz einer Unterbauung mit Tiefgaragen zu sichern, wurde das Pflanzgebot *Nr. 7.2. Begrünung von Gebäuden* durch eine Vorschrift ergänzt, wonach nicht überbaute Dachflächen von Tiefgaragen - mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Feuerwehraufstellflächen und Spielplätzen - mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm zu versehen und intensiv zu begrünen sind.
- Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften durch Maßnahmen zur Versickerung erweitert. Infolgedessen soll bei Neubauten das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück über eine belebte, mindestens 30 cm mächtige Oberbodenzone versickert werden.
- Um im Zusammenhang mit der Versickerung des Niederschlagswassers den Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu vermeiden, wurde vorgeschrieben, dass Dachflächen, sowie Dachinstallationen, Dachrinnen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink, Titanzink, Blei und Aluminium) unzulässig sind.
- Darüber hinaus wurden im Zuge der Überarbeitung die Hinweise im textlichen Teil des Bebauungsplans aktualisiert.

F. Abwägung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine brachliegende Baufläche im Innenbereich für die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum aktiviert. Diese Maßnahme trägt zur Deckung des Wohnraumbedarfes in Rastatt unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur bei. Gleichzeitig soll die Schaffung einer ausreichenden Anzahl von privaten Stellplätzen dafür sorgen, dass sich der Parkdruck auf den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht erhöht.

Während der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde fristgerecht eine Stellungnahme abgegeben, in der eine stärkere Erhöhung der Stellplatzverpflichtung angeregt wurde. Im Zuge der Planung wurden die Belange der Entlastung des öffentlichen Straßenraumes bereits berücksichtigt, indem die bisher maßgebliche Stellplatzverpflichtung von 1 Stellplatz je Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze für Wohnungen mit einer Brutto-grundfläche von mehr als 80 m² erhöht wurde. Dadurch wurden die Anforderungen für Neubauten im Plangebiet im Vergleich zu den bisher verbindlichen Vorschriften deutlich erhöht. Im Rahmen der Abwägung wurden in diesem Zusammenhang private und öffentliche Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Eine weitere Erhöhung der Stellplatzverpflichtung würde eine intensivere Inanspruchnahme des Bodens auf den Baugrundstücken bewirken und würde somit dazu führen, dass weniger Flächen für Grünordnungsmaßnahmen, insbesondere für Strauch- und Baumpflanzungen zur Verfügung stehen. Außerdem würde dadurch der Nutzungsdruck zur Herstellung von privaten Stellplätzen in den Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen steigen, sodass das Straßenbild und die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes beeinträchtigt wären. Gleichzeitig würde eine weitere Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auch eine Zunahme der Zufahrten mit sich bringen, mit der Folge, dass an diesen Stellen öffentliche Stellplätze entfallen würden. Dies würde zu einer weiteren Verschärfung des Parkdruckes in der Umgebung der benachbarten Schulen führen. Einer weiteren Erhöhung der Stellplatzverpflichtung stehen städtebauliche, umweltbezogene und verkehrstechnische Belange entgegen, sodass diese Anregung nicht berücksichtigt werden konnte.

Um insbesondere die Herstellung von Tiefgaragen zu ermöglichen, wurde die Festsetzung der Grundflächenzahl bereits erweitert. Um die negativen Auswirkungen dieser zusätzlichen Versiegelung zu kompensieren, wurden gleichzeitig Maßnahmen zur intensiven Begrünung der nicht überbauten Dachflächen von Tiefgaragen, zur Ausbildung von ebenerdigen Stellplätzen

an der Franz-Abt-Straße mit Rasengittersteinen und zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzungen ist davon auszugehen, dass von der 1. Änderung des Bebauungsplans keine unangemessenen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Juli und September 2017 untersucht. Es konnte nachgewiesen werden, dass auf den zu bebauenden Flächen keine Zauneidechsen vorkommen. Des Weiteren wurden die potenziell betroffenen planungsrelevanten Vogelarten (Bluthänfling, Haussperling und Star) betrachtet. Zur Sicherung der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden innerhalb des Plangebietes Nistkästen aufgehängt und dokumentiert. Zur Sicherung der Nahrungsgrundlage für Vögel ist eine Gestaltung der Außenanlagen überwiegend mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen und mit extensiv genutzten Grünflächen mit insektenanlockenden und samentragenden Stauden vorgesehen und die Ansaat spezieller samenreicher Blümmischungen empfohlen.