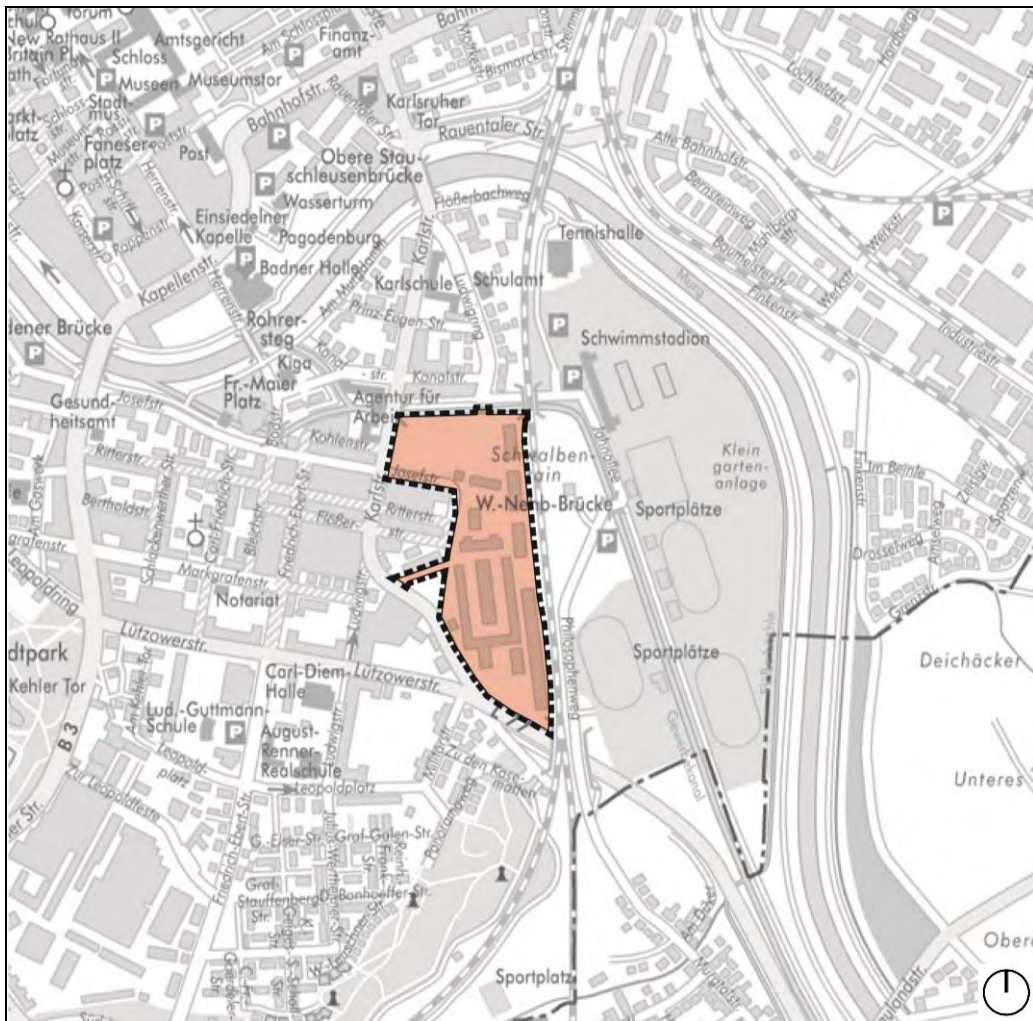


## Bebauungsplan

### "Neue Ludwigvorstadt, 2. Änderung" (ehem. Kaserne Joffre) in Rastatt

Städtebauliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften,  
Hinweise und Begründung

Fassung vom 14.10.2019



Geltungsbereich Bebauungsplan

Stadtplanausschnitt ohne Maßstab

Satzungsgeberin



**Planverfasser**



ARCHITECTS AND PLANNERS

ASTOC

ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln

**Fachplaner**

Verkehr	Modus-Consult, Karlsruhe
Schallschutz	Modus-Consult, Karlsruhe
Altlastengutachten	Arcadis, Karlsruhe
Grünordnung / Umweltbeitrag	Modus-Consult, Speyer

# 1 Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Zeichnerische Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB .....</b>	<b>28</b>
<b>6.1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>28</b>
6.1.1	Anlass der Planung.....	28
6.1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	28
6.1.3	Festlegung des Geltungsbereiches .....	29
<b>6.2</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht .....</b>	<b>29</b>
6.2.1	Aussagen des Regionalplans .....	29
6.2.2	Aussagen des Flächennutzungsplans .....	30
6.2.3	Landschaftsplan .....	30
6.2.4	Bestehende Bebauungsplanverfahren.....	30
<b>6.3</b>	<b>Bestandsbeschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>31</b>
6.3.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	31
6.3.2	Erschließung.....	31
6.3.3	Topographie .....	31
6.3.4	Altlasten .....	32
6.3.5	Eigentumsverhältnisse .....	32
<b>6.4</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>32</b>
6.4.1	Rahmenplan .....	32
6.4.2	Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO .....	34

6.4.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	34
6.4.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	35
6.4.2.3	Bauweise.....	37
6.4.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	37
6.4.2.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	39
6.4.2.6	Verkehrsflächen.....	39
6.4.2.7	Grünflächen.....	41
6.4.2.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	42
6.4.2.9	Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	42
6.4.2.10	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen .....	43
6.4.2.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	45
6.4.3	Satzung über örtliche Bauvorschriften.....	45
6.4.3.1	Dachneigungen .....	45
6.4.3.2	Einfriedungen .....	46
6.4.3.3	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen .....	47
6.4.4	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise .....	47
6.4.4.1	Werbeanlagen .....	47
6.4.4.2	Bodenbelastungen.....	47
6.4.4.3	Kulturdenkmal .....	47
6.4.4.4	Archäologische Funde und Befunde .....	48
6.4.4.5	Umgang mit Boden .....	48
6.4.4.6	Ver- und Entsorgung.....	48
6.4.4.7	Belange des Hochwasserschutzes.....	51
<b>6.5</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>52</b>
<b>6.6</b>	<b>Zusammenfassung wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>52</b>
<b>6.7</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>54</b>
6.7.1	Städtebaulicher Vertrag .....	54
6.7.2	Planverfahren .....	54
6.7.3	Flächenbilanz .....	54
<b>7</b>	<b>Satzung / Ausfertigung .....</b>	<b>55</b>

## 2 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. März 2018 (GBl. S. 65)

### 3 Städtebauliche Festsetzungen

#### 3.1 Zeichnerische Festsetzungen

- siehe beigelegten Plan im Maßstab M 1:1.000 -

#### 3.2 Textliche Festsetzungen

##### I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- |   |   |
|---|---|
| <b>1 Art der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1<br/>BauGB</b>         |
| <b>1.1 Mischgebiet, Teilflächen MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 6, MI 7 und MI 9</b>   | <b>§ 6 BauNVO</b>                         |
| <b>1.1.1 Nur ausnahmsweise zulässig sind:</b><br>Sonstige Gewerbebetriebe sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören und nicht unter Festsetzung 1.1.2 fallen.   | § 6 Abs. 2 i.V.m.<br>§ 1 Abs. 5 BauNVO    |
| <b>1.1.2 Nicht zulässig sind:</b><br>1. Vergnügungsstätten,<br>2. Gartenbaubetriebe,<br>3. Tankstellen.   | § 6 Abs. 2 i.V.m.<br>§ 1 Abs. 5 BauNVO    |
| <b>1.2 Mischgebiet, Teilfläche MI 5 und MI 8</b>  | <b>§ 6 BauNVO</b>                         |
| <b>1.2.1 Nur ausnahmsweise zulässig sind:</b><br>1. Sonstige Gewerbebetriebe sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören und nicht unter Festsetzung 1.2.2 fallen,<br>2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. | § 6 Abs. 2 i.V.m.<br>§ 1 Abs. 5 BauNVO    |
| <b>1.2.2 Nicht zulässig sind:</b><br>1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,<br>2. Vergnügungsstätten,<br>3. Gartenbaubetriebe,<br>4. Tankstellen.   | § 6 Abs. 2, 3 i.V.m.<br>§ 1 Abs. 5 BauNVO |

<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<b>2.1</b>	<b>Höhe baulicher Anlagen</b>	<b>§ 18 BauNVO</b>
<b>2.1.1</b>	<b>Mindest- und Höchstmaß der Wandhöhen:</b>  Durch Eintrag in die Planzeichnung wird die Höhe baulicher Anlagen als Mindest- ( $WH_{\min}$ ) bzw. Höchstmaß der Wandhöhe ( $WH_{\max}$ ) festgesetzt.  Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder als oberer Abschluss der Wand i.S.d. § 5 Abs. 4 LBO BW.  Als Bezugspunkt (= 0,0 m) wird dabei die Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche, gemessen jeweils am höchsten Punkt an der Grundstücksgrenze, festgesetzt.	
<b>2.2</b>	<b>Überschreitung der festgesetzten GR im MI 1</b>  Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.	<b>§ 19 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO</b>
<b>2.3</b>	<b>Überschreitung der festgesetzten GRZ im MI 2 und MI 3</b>  Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.	<b>§ 19 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO</b>
<b>2.4</b>	<b>Überschreitung der Obergrenze der GFZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO im MI 2</b>  Im Mischgebietsteilbereich MI 2 kann die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) in Mischgebieten (1,2) bis zu einem Wert von 1,85 überschritten werden.	<b>§ 20 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO</b>
<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>§ 22 BauNVO</b>
<b>3.1</b>	<b>Abweichende Bauweise</b>  Im Mischgebietsteilbereich MI 5 sowie für die drei südlichen Baufenster im Mischgebietsteilbereich MI 9 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baufenster darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen heran gebaut werden.	<b>§ 22 Abs. 4 BauNVO</b>

<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
<b>4.1</b>	<b>Unterschreiten der Baulinien im MI 1</b>  Im Mischgebietsteilbereich MI 1 dürfen die Baulinien, die entlang des Nord- bzw. Ostrands des Teilbereichs verlaufen, auf 2/3 ihrer jeweiligen Länge unterschritten werden. Die am Südrand des Teilbereichs liegenden Baulinien dürfen lediglich auf 1/5 ihrer jeweiligen Länge unterschritten werden.	<b>§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO</b>
<b>4.2</b>	<b>Ausnahmsweise Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien im MI 1, MI 2, MI 3 und MI 9</b>  In den Mischgebietsteilbereichen MI 1, MI 2 und MI3 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baulinien bzw. Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 2,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baulinie bzw. Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.  Abweichend hiervon ist <ul style="list-style-type: none"><li>- an der Nordseite der nördlichen Baufenster im Mischgebietsteilbereich MI1 kein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien und</li><li>- im Mischgebietsteilbereich MI 2 durch die lärmschutzbedingte Grundrissausrichtung nach Westen ein Überschreiten der Baulinien bzw. Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 2,5 m auf max. 60 % der jeweiligen Außenwand</li></ul> zulässig.  In den drei südlichen Baufenstern des Mischgebietsteilbereiches MI 9 ist ausschließlich ein Überschreiten der westlichen Baugrenzen zur Ausbildung von Terrassen bis zu 2,5 m auf max. 80 % der jeweiligen Grundstücksbreite zulässig.	<b>§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO</b>
<b>4.3</b>	<b>Abstandsflächen im MI 9</b>  Von der Abstandsflächenregelung gemäß § 5 LBO kann zwischen den drei südlichen Baufenstern des MI 9 abgesehen werden, wenn eine ausreichende Belichtung zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden kann. Darüber hinaus ist ein Mindestabstand von 2,00 m zwischen den Baufenstern einzuhalten, der auch nicht durch untergeordnete Bauteile überbaut werden darf.	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 5 LBO</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</b>
<b>5.1</b>	<b>Nebenanlagen in den Vorgartenzonen des MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 und MI 9</b>  In den Mischgebietsteilbereichen MI 1 bis MI 4 und MI 9 sind in den zur Josefstraße, Ferdinand-Stieffel-Straße, Josef-Julius-Mayer-Straße und Michael-Ludwig-Rohrer-Straße gelegenen Vorgartenzonen oberirdische Ne-	<b>§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO</b>



benanlagen unzulässig.

Unberührt davon sind zulässig:

- Zufahrten und Zuwegungen zu Gebäuden sowie ggf. dazu erforderliche Rampen und Treppenanlagen
- Fahrradabstellplätze, ggf. mit Überdachung
- temporäre Aufstellflächen zur Müllabholung

Die Vorgartenzonen sind definiert als der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten gebildet wird.

Die Zulässigkeit von Einfriedungen ist unter § 3 der Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen ist unter Punkt 5.2 der Textlichen Festsetzung abschließend geregelt.

**5.2 Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen im MI 1, MI 3, MI 4 und MI 6**

**§ 14 Abs. 1  
S. 3 BauNVO**

Im Mischgebietsteilbereich MI 1 sind Tiefgaragen, in den Mischgebietsteilbereichen MI 3, MI 4 und MI 6 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

**5.3 Nebenanlagen für Heizzentrale: Pufferspeicher und Schornsteine**

Im MI 2 sind in Zuordnung zur Heizzentrale Pufferspeicher und Schornsteine zulässig.

**6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**§ 9 Abs. 1  
Nr. 20 BauGB**

**6.1 Durchführung von Gehölzrodungen**

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nicht vom 01.03. bis zum 30.09.) durchzuführen.

## **6.2 Durchführung von Abriss- und Bauarbeiten**

Zum Schutz von gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen dürfen Abrissarbeiten im Bereich des U-förmigen ehem. Werkstattgebäudes (bzw. dessen Anbauten) nur im Winterhalbjahr (d.h. zwischen Mitte Oktober und Ende Februar) durchgeführt werden. Auf das Winterhalbjahr zu begrenzen sind zudem Gerüstbauarbeiten sowie Bauarbeiten im Dachstuhlbereich des U-förmigen Gebäudes und der Kommandantur. Bauarbeiten im direkten Umfeld des Turmfalken-Brutplatzes im Turm der Kommandantur dürfen nur außerhalb der Brutzeit (d.h. August bis März oder nach Kontrolle durch die Biologische Baubegleitung) vorgenommen werden. Mit sonstigen baulichen Veränderungen an den beiden Gebäuden muss im Winterhalbjahr begonnen werden. Grundsätzlich sind Abriss- und Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.

## **6.3 Erhalt Fledermausquartiere**

Die Fledermausquartiere im Dachstuhl des U-förmigen ehem. Werkstattgebäudes müssen auf mindestens 1/3 der Gebäudefläche (südlicher Gebäudeteil) erhalten bleiben. Es dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die klimatische Veränderungen innerhalb des Dachraumes hervorrufen, und Einflugsöffnungen müssen erhalten bleiben (oder gleichwertig ersetzt werden). An geeigneter Stelle sind zusätzliche Quartiere zu schaffen, z.B. durch Anbringen von Spaltenverstecken und Fledermauskästen. Die Planungen sind mit einer Biologischen Baubetreuung abzustimmen. Störungen des Dachraumes im Sommerhalbjahr sind nicht zulässig.

## **6.4 Schutz Überwinterungshabitate Zauneidechsen**

Zum Schutz von Zauneidechsen vor baubedingten Tötungen sind die Überwinterungshabitate im Winter vor Beginn der Bauarbeiten einzuzäunen (z.B. mit Amphibien-Schutzzäunen). Direkt nach Ende der Winterruhephase werden die Tiere abgesammelt und in die neu anzulegenden Habitate außerhalb des Geltungsbereichs verbracht.

## **6.5 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung**

Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist insektenfreundliche Beleuchtung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED) zu verwenden, die nach unten abstrahlt.

## **7 Grünordnerische Maßnahmen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20,  
Nr. 25a und 25b  
BauGB**

### **7.1 Öffentliche Grünflächen**

#### **7.1.1 Öffentliche Grünfläche 'Parkanlage / Kinderspielplatz'**

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkanlage/Spielplatz" ist auf maximal 30 % der Fläche eine Befestigung zulässig; dabei sind überwiegend versickerungsfähige Materialien zu verwenden.
- Die verbleibenden Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sind mindestens 19 mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume überwiegend heimischer Arten gemäß Planeintrag anzupflanzen. Auf mindestens 25 % der Gesamtfläche ist eine strukturreiche Gestaltung vorzunehmen (z.B. Anpflanzung von heimischen Sträuchern und Staudenbeeten).

#### **7.1.2 Private Grünfläche an der Bahnlinie**

- Innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Bahnlinie ist auf maximal einem Drittel der Fläche eine Befestigung zulässig; dabei sind überwiegend versickerungsfähige Materialien zu verwenden.
- Die nicht befestigten Flächen sind als extensive Grünflächen mit mageren, blütenreichen Wiesenflächen (Mahd maximal 2x jährlich) und Staudenpflanzungen anzulegen. Innerhalb der Grünflächen sind mindestens 7 mittel- bis großkronige, standortgerechte und überwiegend heimische Laubbäume gemäß Planeintrag anzupflanzen. Vier der Laubbäume können alternativ auch als Straßenbegleitbäume in direkter Zuordnung zur Privaten Grünfläche auf der öffentlichen Verkehrsfläche angepflanzt werden.

Die Lärmschutzwand ist auf mindestens der Hälfte ihrer Länge mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

#### **7.1.3 Verkehrsgrün**

- Innerhalb der Grünfläche südlich des MI 9 sind mindestens 2 mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume heimischer Arten anzupflanzen.
- Die Lärmschutzwand innerhalb der Grünfläche entlang der L 77 ist mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

### **7.2 Private Baugebiete**

#### **7.2.1 Mischgebietsteilbereich MI 1**

- Das Regenwasser von Garagen und Nebenanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück ist flächig zu versickern oder zurück zu behalten und zu bewirtschaften (z. B. Zisternen), so dass der Anteil der unmittelbar an die Ortskanalisation angeschlossenen Flächen nicht

mehr als 50 % der Grundstücksfläche beträgt.

- Flächen, unter denen Tiefgaragen angeordnet werden, sind, soweit sie nicht überbaut oder als Wege oder Stellplätze angelegt werden, mit einer Bodenschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen muss die Mindestüberdeckung des durchwurzelbaren Substrats mindestens 1,00 m betragen.
- Alle nicht bebauten oder anderweitig befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, wobei auf mindestens einem Drittel der Fläche eine strukturreiche Gestaltung (z.B. Pflanzung von Stauden und überwiegend heimischen Gehölzen) vorzunehmen ist.
- Pro angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist innerhalb des MI 1 mindestens 1 mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum überwiegend heimischer Arten anzupflanzen, so dass im gesamten MI1 insgesamt mindestens 17 Bäume gepflanzt werden müssen.
- Tiefgaragenrampen die nicht in Gebäude integriert sind, sind einzuhausen und soweit sie nicht überbaut oder als Wege oder Stellplätze angelegt werden, mit einer Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen.

### **7.2.2 Mischgebietsteilbereich MI 2**

- Alle nicht bebauten oder anderweitig befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Zusätzliche Versiegelungen zu den heute bereits bestehenden sind möglichst zu vermeiden. Ggf. nötige zusätzliche zu befestigende Oberflächen für Nebenanlagen und Stellplätze samt ihrer Erschließung sind versickerungsfähig auszugestalten bzw. das anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und zu bewirtschaften.
- Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
- Lärmschutzwände sind auf mindestens der Hälfte ihrer Länge mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

### **7.2.3 Mischgebietsteilbereich MI 3**

- Alle nicht bebauten oder anderweitig befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Zusätzliche Versiegelungen zu den heute bereits bestehenden sind möglichst zu vermeiden. Ggf. nötige zusätzliche zu befestigende Oberflächen für Nebenanlagen und Stellplätze samt ihrer Erschließung sind versickerungsfähig auszugestalten bzw. das anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und zu bewirtschaften.
- Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
- Gemäß Planeintrag sind innerhalb des MI 3 mindestens 16 mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume überwiegend heimischer Arten anzupflanzen.
- Pro angefangene 850 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist innerhalb des MI 3

darüber hinaus mindestens 1 mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum überwiegend heimischer Arten anzupflanzen.

- Bei Umbauarbeiten an der Kommandantur sind artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen zu beachten, siehe dazu Festsetzungen unter Punkt 6.

#### **7.2.4 Mischgebietsteilbereiche MI 4 und MI 5**

- Im MI 5 ist das Regenwasser von Garagen und Nebenanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück flächig zu versickern oder zurück zu behalten und zu bewirtschaften (z. B. Zisternen), so dass der Anteil der unmittelbar an die Ortskanalisation angeschlossenen Flächen nicht mehr als 50 % der Grundstücksfläche beträgt.
- Im MI 4 sind zusätzliche Versiegelungen zu den heute bereits bestehenden möglichst zu vermeiden. Ggf. nötige zusätzliche zu befestigende Oberflächen für Nebenanlagen und Stellplätze samt ihrer Erschließung sind versickerungsfähig auszugestalten bzw. das anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und zu bewirtschaften.
- Alle nicht bebauten oder anderweitig befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, wobei auf mindestens einem Drittel der Fläche eine strukturreiche Gestaltung (z.B. Pflanzung von Stauden und überwiegend heimischen Gehölzen) vorzunehmen ist.
- Je Grundstück ist mindestens 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Bei Umbauarbeiten am U-förmigen Werkstattgebäude des MI 4 sind artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen zu beachten, siehe dazu Festsetzungen unter Punkt 6.

#### **7.2.5 Mischgebietsteilbereich MI 6**

- Mindestens ein Drittel der Gesamtfläche des MI 6 ist gärtnerisch anzulegen. Davon ist wiederum mindestens ein Drittel strukturreich zu gestalten (z.B. Pflanzung von Stauden und überwiegend heimischen Gehölzen).
- Innerhalb des MI 6 ist mindestens 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung verboten. Sollte die Versickerung in den oben genannten Bereichen weiterhin geplant sein, muss die Schadlosgkeit nachgewiesen werden.

#### **7.2.6 Mischgebietsteilbereich MI 7**

- Das Regenwasser von Garagen und Nebenanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück ist flächig zu versickern oder zurück zu behalten und zu bewirtschaften (z. B. Zisternen), so dass der Anteil der unmittelbar an die Ortskanalisation angeschlossenen Flächen nicht

mehr als 50 % der Grundstücksfläche beträgt.

- Alle nicht bebauten oder anderweitig befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, wobei auf mindestens einem Drittel der Fläche eine strukturreiche Gestaltung (z.B. Pflanzung von Stauden und überwiegend heimischen Gehölzen) vorzunehmen ist.
- Innerhalb des MI 7 sind mindestens 2 klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
- Gemäß Planeintrag sind innerhalb des MI 7 entlang der Karlstraße mindestens 4 mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume überwiegend heimischer Arten anzupflanzen.

### **7.2.7 Mischgebietsteilbereich MI 8**

- Das Regenwasser von Garagen und Nebenanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück ist flächig zu versickern oder zurück zu behalten und zu bewirtschaften (z. B. Zisternen), so dass der Anteil der unmittelbar an die Ortskanalisation angeschlossenen Flächen nicht mehr als 50 % der Grundstücksfläche beträgt.
- Alle nicht bebauten oder anderweitig befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, wobei auf mindestens einem Drittel der Fläche eine strukturreiche Gestaltung (z.B. Pflanzung von Stauden und überwiegend heimischen Gehölzen) vorzunehmen ist.

### **7.2.8 Mischgebietsteilbereich MI 9**

- Alle nicht bebauten oder anderweitig befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Gemäß Planeintrag sind innerhalb des MI 9 mindestens 19 mittelkronige, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.
- Bei der Befestigung von Freiflächen sind auf mindestens 50 % der Fläche versickerungsfähige Materialien zu verwenden.
- Lärmschutzwände sind auf mindestens der Hälfte ihrer Länge mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

## **7.3 Verkehrsflächen**

### **7.3.1 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum**

- Alle Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

### **7.3.2 Öffentliche Verkehrsflächen**

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 5 der vorhandenen Bäume entlang der Josefstraße südlich des MI 1 zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Gemäß Planeintrag sind zudem zwei mittel- bis großkronige, standortgerechte

Laubbäume überwiegend heimischer Arten neu anzupflanzen.

- Gemäß Planeintrag sind darüber hinaus innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 22 weitere mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume überwiegend heimischer Arten anzupflanzen.

## 7.4 Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1  
Nr. 25b BauGB

**7.4.1** Von den Festsetzungen der Baumstandorte kann in der Lage ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung - Wechsel von freien und gerichteten Baumstellungen - nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**7.4.2** Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten berücksichtigen. V.a. bei der Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen sind heimische Gehölzarten bevorzugt zu verwenden. Sofern es die Standortverhältnisse erfordern, sind auch Sorten der heimischen Gehölzarten sowie weitere Laubgehölzarten zulässig.

Zum Spektrum der potenziell natürlichen Vegetation gehören die nachfolgend aufgelisteten Pflanzenarten.

### Bäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Silber-Weide (*Salix alba*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Korb-Weide (*Salix viminalis*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

### Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Zwei- und Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*)  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)  
Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)  
Grau-Weide (*Salix cinerea*)  
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)  
Mandel-Weide (*Salix triandra*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

**7.4.3** Anzupflanzende 'mittel- bis großkronige Laubbäume' sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen.

- 7.4.4** Bei der Anlage von mageren, blütenreichen Wiesenflächen und Staudenpflanzungen sowie bei der Begrünung der Lärmschutzwände sind bevorzugt Pflanzenarten zu verwenden, die attraktiv auf Nachtfalter wirken und somit zu einer Verbesserung der Nahrungsgrundlage für Fledermäuse beitragen. Wichtig ist eine Mischung der verschiedenen Pflanzenarten, damit sie sich mit ihren Blütezeiträumen ergänzen. Auch im Bereich von weiteren privaten und öffentlichen Grünflächen wird eine Ansaat bzw. Pflanzung der folgenden Pflanzenarten empfohlen\*:

Krautige Pflanzen

Abendduft-Leimkraut (*Silene italica*)  
Abendleukoje (*Matthiola incana*)  
Borretsch (*Borago officinalis*)  
Duft-Nachtkerze (*Oenothera odorata*)  
Gartenreseda (*Reseda odrata*)  
Gemeine Nachtviole (*Hesperis matronalis*)  
Gemshorn (*Matthiola bicornis*)  
Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*)  
Gewöhnliches Leimkraut (*Silene vulgaris*)  
Goldlack (*Cheiranthus cheirii*)  
Königslilie (*Lilium regale*)  
Lauch (*Allium spec.*)  
Mehrjähriges Silberblatt (*Lunaria redivia*) Minze (*Mentha spec.*)  
Nickendes Leimkraut (*Silene nutans*)  
Phlox (*Phlox paniculata Hybr.*)  
Rote Lichtnelke (*Silene dioica*)  
Salbei (*Salvia officinalis*)  
Seifenkraut (*Saponaria officinalis*)  
Sternbalsam (*Zaluzianskya capensis*)  
Türkenbund (*Lilium martagon*)  
Wunderblume (*Mirabilis jalapa*)  
Wegwarte (*Cichorium intybus*)  
Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*)  
Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*)  
Wilder Majoran, Dost (*Origanum vulgare*)  
Zitronenmelisse (*Melissa officinalis*)  
Zitronen-Taglilie (*Hemerocallis citrina*)  
Ziertabak (*Nicotiana glauca*)

Sträucher

Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Sommerlieder (*Buddleja davidii*)

Kletterpflanzen und Bodendecker

Duftgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)  
Jelängerjelieber (*Lonicera caprifolium*)  
Immergrün (*Vinca minor*)

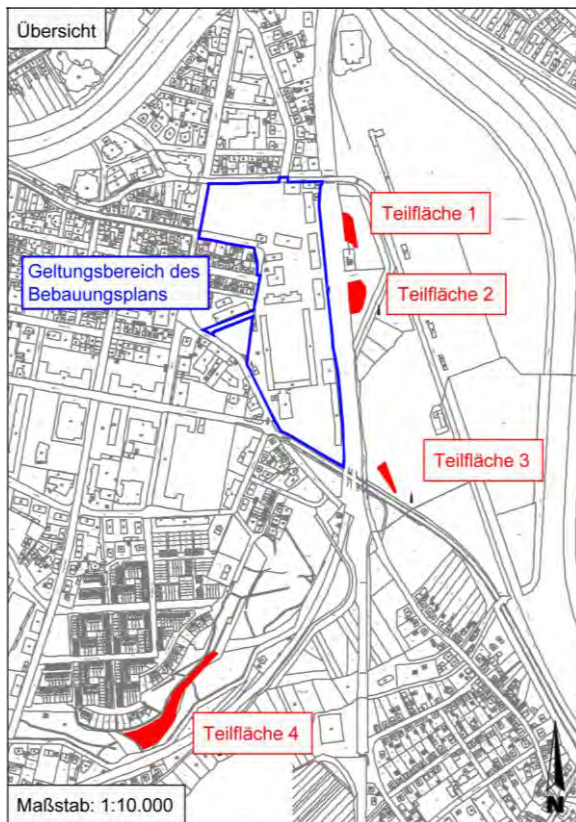
\*Liste nach NABU (2013): Gärtnern für Fledermäuse

- 7.4.5** Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
- 7.4.6** Alle zur Gestaltung oder zum Ausgleich auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungs- bzw. Hochbaumaßnahmen bei privaten Grundstücken als abgeschlossen nachzuweisen.



### 7.4.7 Festsetzungen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### Nahrungsflächen für Fledermäuse und Reptilien



Auf den gekennzeichneten Teilflächen 1 bis 4 wurden auf einer Gesamtgröße von ca. 7.000 m<sup>2</sup> Nahrungsflächen für Fledermäuse angelegt.

Innerhalb der Fledermaus-Nahrungsflächen 1, 2 und 3 wurden Strukturen für Reptilien angelegt.

Durch ein Monitoring ist der Erfolg der Maßnahmen im Jahr 2, 5 und 15 der unteren Naturschutzbehörde mittels einer Dokumentation aufzuzeigen.

### 8 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1  
Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind folgendermaßen zu belasten:

- GR Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Fuß- und Radverkehr zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- F Die Fläche ist mit einem Fahrrecht für den Kfz-Verkehr zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- L Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

### 9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24  
BauGB

- 9.1 1. Die vorhandenen Gebäude innerhalb der Mischgebietsteilbereiche MI 2, MI 4 und im nördlichen Baufenster des MI 9 sind mindestens mit ihrer bestehenden Kubatur als Schallschutz dauerhaft zu erhalten. Entlang der östlichen Bauflucht der vorhandenen Gebäude im Mischgebietsteilbereich MI 2 sind zwischen dem nördlichen und dem mittleren sowie

zwischen dem mittleren und dem südlichen Gebäude Wandscheiben und/oder geschlossene Gebäudeteile anzuordnen, deren Oberkanten mindestens auf Traufhöhe der vorhandenen Gebäude liegen. Die Wandscheiben/Gebäude sind bündig an die vorhandene Bebauung anzuschließen. In den Wandscheiben sind Durchfahrten zur Erschließung der Stellplätze vorgesehen, die mit Toren ausgestattet werden. Die Tore sind geschlossen zu halten und dürfen nur zum Zweck der Durchfahrt geöffnet werden.

Sollte die Bebauung in den Mischgebietsteilbereichen MI 2, MI 4 und im nördlichen Baufenster des MI 9 beabsichtigt oder aufgrund von höherer Gewalt entfallen, so ist der Schallschutz mit einer Höhe von mindestens 19,0 m über Geländeneiveau innerhalb des MI 2 bzw. mit einer Höhe von mindestens 10,0 m über Geländeneiveau innerhalb des MI 4 bzw. mit einer Höhe von mindestens 10,0 m über Geländeneiveau innerhalb des nördlichen Baufensters im MI 9 neu zu erstellen. Als Bezugspunkt (= 0,0 m) wird dabei die Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche, gemessen jeweils am höchsten Punkt an der Grundstücksgrenze, festgesetzt.

2. Im Mischgebietsteilbereich MI 2 ist zwischen dem nördlichen vorhandenen Gebäude und der im nördlichen Baufenster vorgesehenen Bebauung eine Lärmschutzwand, deren Oberkante mindestens auf Traufhöhe des niedrigeren vorhandenen Gebäudes liegt, anzuordnen. Die Lärmschutzwand ist bündig an die vorhandene Bebauung anzuschließen.
3. Zwischen dem Mischgebietsteilbereich MI 2 (südliches vorhandenes Gebäude) und dem Mischgebietsteilbereich MI 9 (künftiges Parkhaus) ist eine Lärmschutzwand von mindestens 10,0 m Höhe m über Geländeneiveau anzuordnen. Als Bezugspunkt (= 0,0 m) wird dabei die Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche, gemessen jeweils am höchsten Punkt an der Grundstücksgrenze, festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist bündig an die südöstliche Ecke der vorhandenen oder erweiterten Bebauung anzuschließen.
4. In den Mischgebietsteilbereichen MI 7 und im Bereich des Verkehrsgrüns südlich von MI 8 ist eine Lärmschutzwand von mindestens 3,0 m Höhe über dem vorhandenen Geländeneiveau anzuordnen. Sie beginnt an der südwestlichen Ecke des Baufensters in MI 7 und verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereichs bis zur südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs. Die Lärmschutzwand ist bündig an die im MI 7 vorgesehene Bebauung anzuschließen.
5. Im Mischgebietsteilbereich MI 9 ist östlich des Baufenster entlang des Geltungsbereiches eine Lärmschutzwand von mindestens 10,0 m Höhe über Geländeneiveau anzuordnen. Sie beginnt an der südöstlichen Ecke des künftigen Parkhauses und endet mit dem südlichsten Baufenster des MI 9.

- 9.2** 1. Innerhalb des Mischgebietsteilbereichs MI 2 und MI 9 dürfen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden der Bebauung keine Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Wohnungen so ausgerichtet werden, dass die an den betroffenen Fas-

saden liegenden Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen an diesen Fassaden weniger als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht beträgt.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. ausnahmsweise im Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

2. Innerhalb der Mischgebietsteilbereiche MI 1, MI 7 und MI 9 dürfen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden der Bebauung keine Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Wohnungen so ausgerichtet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen an diesen Fassaden weniger als 60 dB(A) in der Nacht beträgt.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. ausnahmsweise im Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

- 9.3 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung für den Beurteilungszeitraum Nacht dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Januar 2018) auszubilden.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmt sich nach der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘, Teil 1: Mindestanforderungen‘ und Teil 2 ‚Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen‘ vom Januar 2018. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Dabei bestimmt sich das Bau-Schalldämm-Maß nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Satorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, etc.

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach  
DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5

Nach der DIN 4109-2, Kapitel 4.5.5 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ‚Maßgebliche Außenlärmpegel‘ getrennt für den Tag und die Nacht ermittelt.

Der Maßgebliche Außenlärmpegel Nacht wird dabei unter Berücksichtigung einer erhöhten nächtlichen Störwirkung unter Berücksichtigung eines Zuschlags ermittelt und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, angesetzt. Maßgeblich ist immer die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt.

In vorliegendem Fall ermittelt sich der Maßgebliche Außenlärmpegel aus der **energetischen Summe des Verkehrslärms** (Straße und Schiene) unter **Addition eines Zuschlags von 3 dB(A)**.

Die Maßgeblichen Außenlärmpegel werden dabei folgenden Lärmpegelbereichen zugeordnet:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
[-]	[dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80

**Tabelle 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Januar 2018**

Die Außenbauteile von Gebäudeseiten sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitten entsprechend den Anforderungen aus den Lärmpegelbereichen, die sich aus dem maßgebenden Außenlärmpegel für den Beurteilungszeitraum Tag bzw. Nacht ergeben, nach der DIN 4109 (Januar 2018) auszubilden. Die Lärmpegelbereiche an den Fassadenabschnitten in den Mischgebietsteilbereichen MI 2 bis MI 6 sowie MI 9 sind in der Planzeichnung mit römischen Ziffern angegeben.

In den Mischgebietsteilbereichen MI 1, MI 7 und MI 8 sind die Außenbauteile von Gebäudeseiten in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen entsprechend den Anforderungen aus den Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 (Januar 2018) auszubilden. Die Lärmpegelbereiche in den Zonen sind in der Planzeichnung mit römischen Ziffern angegeben.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung, der tageszeitlichen Nutzung und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Von der Ausführung der Außenbauteile nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. ausnahmsweise im Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die

Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zusätzlich wird für Neubauten sowie im Falle von genehmigungsbedürftigen baulichen Umbauten von Bestandsgebäuden der Einbau von schalldämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen.

## 4 Örtliche Bauvorschriften

### II Satzung über örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO BW

#### § 1 Bestandteile dieser Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 2-6.

#### § 2 Dachneigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1  
LBO BW

Im Mischgebietsteilbereich MI 1 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 8° zulässig.

In den Mischgebietsteilbereichen MI 5 sind gemäß Planeintrag nur Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 8° sowie Pultdächer mit einer Neigung bis zu 20° zulässig.

In den übrigen Mischgebietsteilbereichen sind bei Satteldächern auch Dachneigungen bis zu 45° zulässig.

#### § 3 Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3  
LBO BW

Im gesamten Mischgebiet (MI 1 bis MI 9) darf die Gesamthöhe der Einfriedungen 2,00 m nicht überschreiten. In den Vorgartenzonen sind Einfriedungen nur mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Werden Einfriedungen als Hecke ausgebildet, ist die Verwendung von Koniferen unzulässig.

Im MI 1 ist die heute bestehende gebietsabgrenzende Einfriedung mit Mauerpfosten und Zaunfeldern entlang der Karlstraße und Josefstraße soweit möglich beizubehalten. An den beiden Zufahrten zur Dionys-Mellert-Straße wird sie unterbrochen.

Einfriedungen im Bereich des Gewässerschutzstreifens an der Nordkante des Mischgebietsteilbereichs MI1 müssen mindestens 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zurückbleiben.

Einfriedungen in folgenden Vorgartenzonen sind als Laubhecken auszubilden:

- im MI 1 zur öffentlichen Grünfläche im Osten
- im MI 2 zur Michael-Ludwig-Rohrer-Straße
- im MI 3 nördlich des ehem. Kino sowie östlich und südlich der ehem. Kommandantur
- im MI 4 zur Josef-Julius-Mayer-Straße und Ferdinand-Stieffell-Straße
- im MI 8 zur Michael-Ludwig-Rohrer-Straße
- im südlichen Abschnitt des MI 9 (südliche drei Baufenster)

Darüber hinaus sind im MI 3 Einfriedungen im Übergang zu den angrenzenden öffentlichen Parkierungs- und Verkehrsflächen im Bereich der

Michael-Ludwig-Rohrer-Straße unzulässig.

Im MI 4 sowie im gegenüberliegenden nördlichen Abschnitt des MI 9 (ehem. Turnhalle) sind Einfriedungen in den zur Michael-Ludwig-Rohrer-Straße gelegenen Vorgartenzonen unzulässig.

Die Vorgartenzonen sind definiert als der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und der Linie, die durch die jeweils straßenseitig orientierte Hauswand gebildet wird.

**§ 4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

**§ 74 Abs. 2 Nr. 2  
LBO BW**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (notwendige Stellplätze, § 37 Abs. 1 LBO BW) wird in den Mischgebietsteilbereichen MI5, MI7, MI8 für Neubauten auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (notwendige Stellplätze, § 37 Abs. 1 LBO BW) wird im Mischgebietsteilbereich MI1 für Neubauten auf 1,25 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze je Gebäude eine Bruchzahl, so wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

**§ 5 Ordnungswidrigkeit**

**§ 75 Abs. 3  
LBO BW**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO BW handelt, wer entgegen den Festsetzungen dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften handelt.

**§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO BW mit ihrer Veröffentlichung in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan „Neue Ludwigvorstadt, 2. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

## 5 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

### III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

**§ 9 Abs. 6  
BauGB**

#### 1 Höhenlage der DB-Strecke 4242 (Wintersdorfer Gleis)

Zur Bemessung der Mindesthöhe des Schallschutzwalls westlich der DB-Strecke 4242 (Wintersdorfer Gleis) ist deren Höhenlage in der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches nachrichtlich wiedergegeben. Die Schienenoberkante befindet sich auf einer Höhe von 120,50 m ü. .

#### 2 Gestaltung von Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete

Für die Errichtung von Werbeanlagen wird auf die Satzung der Stadt Rastatt über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten hingewiesen.

#### 3 Erhebliche Bodenbelastungen / Altlasten

Eingriffe in den Untergrund auf der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche im MI 6 mit erheblichen Bodenbelastungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörden, derzeit Umweltamt des Landkreises. Grundsätzlich sind während der baulichen Eingriffe besondere Arbeitssicherheitsmaßnahmen vorzusehen, die mit der zuständigen Bauberufsgenossenschaft abgestimmt werden müssen. Die baulichen Eingriffe sind durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten.

Für die inzwischen umgenutzte und weitgehend bebaute Hauptfläche der ehem. Kaserne Joffre besteht bis auf Weiteres grundsätzlich Entsorgungsrelevanz bei Hinweisen auf Bodenbelastungen bei künftigen Eingriffen in den Untergrund.

Des Weiteren ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

#### 4 Kulturdenkmal

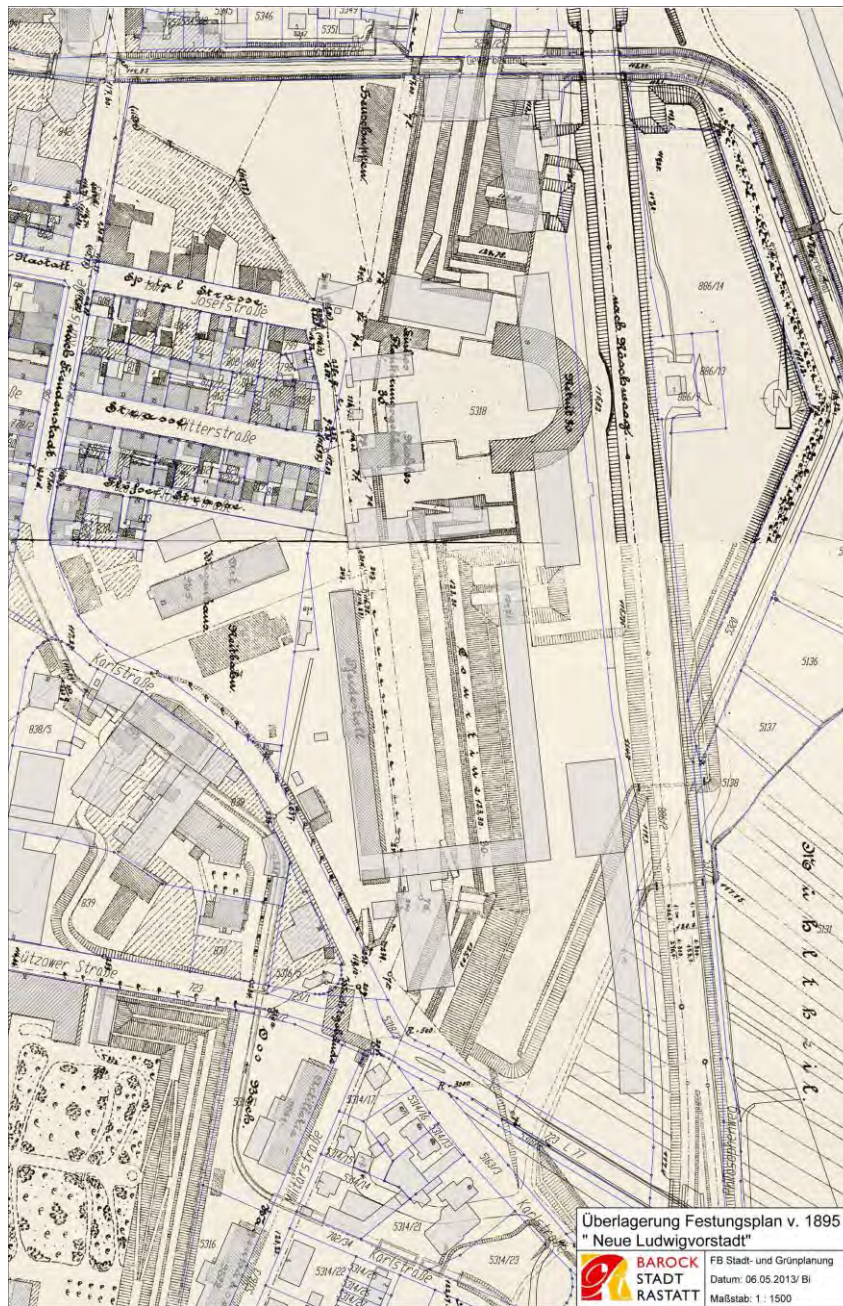
Bei den in der Planzeichnung gekennzeichneten Anlagen und Gebäuden handelt es sich um Kulturdenkmäler gemäß § 2 DSchG BW. An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 Abs. 1 DSchG BW).

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale, ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen a. N. eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.



## 5 Archäologische Funde oder Befunde

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bis dahin unbekannte archäologische Funde oder Befunde zutage kommen, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen a. N.) umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalfachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Nachfolgende Darstellung zeigt eine Überlagerung des Katasterplans mit dem Festungsplan von 1895.



## **6 Umgang mit Boden**

Bei der Entsiegelung sind zur Herstellung von künftigen Grünflächen / Freiflächen Verdichtungen des Unterbodens zu beseitigen und durch Oberbodenauftrag eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen.

Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht im nassen Zustand der Böden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (insbesondere DIN 19731 Nr. 7.2 und 7.3) sind einzuhalten. Von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens sollte in trapezförmigen Mieten bis maximal 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden, abflusslose Senken sind zu vermeiden, bei längerer als halbjährlicher Zwischenlagerung ist die Miete zu begrünen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische Auflockerungen durchgeführt werden.

## **7 Ver- und Entsorgung**

In den Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Die Leitungstrassen sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu berücksichtigen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH.

## **8 Hochwassergefährdung**

Durch ein mobiles Hochwasserschutzsystem der Stadt Rastatt, ist lediglich noch eine kleine Teilfläche im Norden im Bereich der Josefstraße als Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzustufen. Hierfür gelten weiterhin die Bestimmungen der §§ 76 und 78 WHG sowie § 65 WG.

Alle übrigen Flächen des Geltungsbereiches sind jedoch bei einem Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) weiterhin überschwemmungsgefährdet. Deshalb wird empfohlen, bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen.

## **9 Normen**

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen genommen wird, können diese während der Dienststunden beim Fachbereich Stadt- und Grünplanung im Rathaus Herrenstraße 15, Rastatt, eingesehen werden.

## **10 Emissionen aus dem Bahnbetrieb der Deutschen Bahn AG**

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

## 6 Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### 6.1 Erfordernis der Planaufstellung

#### 6.1.1 Anlass der Planung

Seit dem Abzug der französischen Streitkräfte Mitte der 1990er Jahre ist das Gelände der ehemaligen Kaserne Joffre in Rastatt ungenutzt. Das Areal befindet sich im Rastatter Stadtviertel Ludwigvorstadt und ist weniger als 1000 m von der nordwestlich gelegenen Innenstadt entfernt.

Trotz seiner attraktiven Lage hat sich die Nachnutzung des Geländes in den vergangenen Jahren als schwierig erwiesen. Aufgrund der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude, die teilweise einen sehr hohen Instandsetzungsbedarf aufweisen, konnte von der Stadt Rastatt als Trägerin der Planungshoheit und dem Bund als Eigentümer der Flächen und Gebäude längere Zeit keine abgestimmte Nachnutzungsstrategie gefunden werden.

Im Sommer 2010 wurde im Auftrag des Staatlichen Hochbauamtes Baden-Baden vom Büro ASTOC Architects and Planners, Köln eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für das Gelände erarbeitet. Am 19.07.2010 wurde die Studie vom Gemeinderat der Stadt Rastatt als Entwicklungskonzept beschlossen. Basierend auf dem Entwicklungskonzept erfolgte am 20.12.2010 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue Ludwigvorstadt“. Der Bebauungsplan "Neue Ludwigvorstadt" (ehemalige Kaserne Joffre) erlangte am 05.12.2013 Rechtskraft.

Nach dem Satzungsbeschluss wurden die Erschließungsanlagen im Detail geplant und mit der Umsetzung begonnen. Außerdem wurden Bauanträge eingereicht, von denen einige bereits genehmigt wurden. Im Zuge der Detailplanung hatte sich gezeigt, dass einige Anpassungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig wurden. Diese wurden gebündelt in einer ersten Bebauungsplanänderung abgearbeitet. Der Bebauungsplan „Neue Ludwigvorstadt, 1. Änderung“ (ehemalige Kaserne Joffre) erlangte am 04.02.2017 Rechtskraft.

Am 26.06.2017 hat der Gemeinderat der Stadt Rastatt die Durchführung eines weiteren Änderungsverfahrens beschlossen. Die Gründe hierfür waren vorwiegend Änderungsbedarfe der bisherigen Erschließungssystematik sowie der aus den Objektplanungen ausgelöste Mehrbedarf an privaten Stellplatzanlagen, die nach dem bisherigen Stand der Bebauungsplanunterlage nicht abgebildet werden konnten.

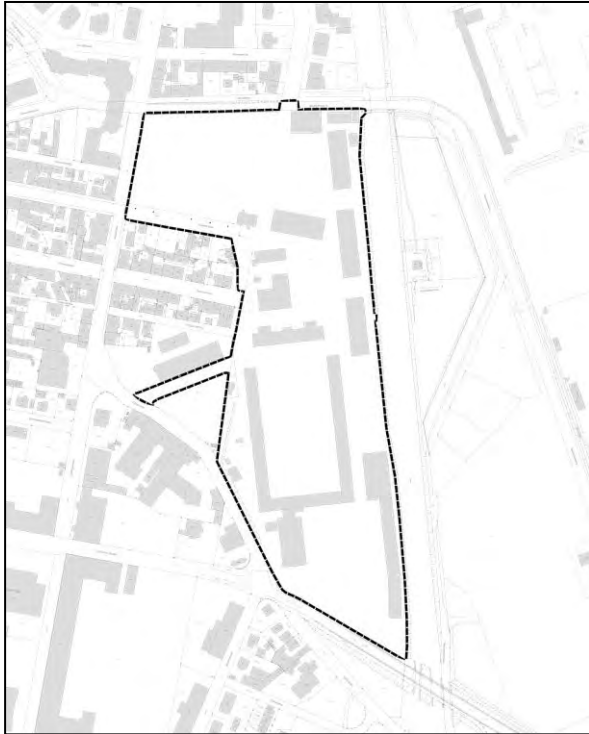
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Gegenüber der ersten Fassung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die oberirdisch überbaubare Grundfläche in der Summe nicht weiter erhöht. Eine eigene Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Zuge des Verfahrens nicht durchgeführt. Gemäß § 2 Abs 4 BauGB und § 2a BauGB wurde aber bereits mit der Erarbeitung des Bebauungsplans „Neue Ludwigvorstadt“ eine ausführliche Umweltprüfung durchgeführt.

#### 6.1.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Neue Ludwigvorstadt“ bildet für den angestrebten Prozess die planungsrechtliche Grundlage und soll zukünftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebiets gewährleisten.

Leitbild für diese Entwicklung ist der im Jahr 2012 im Auftrag der „Joffre-Park Entwicklungs GmbH“, Offenburg von ASTOC Architects and Planners, Köln fortgeschriebene und vom Gemeinderat der Stadt Rastatt am 24.09.2012 beschlossene Rahmenplan, der konkrete städtebauliche und freiräumliche Aussagen zum gesamten Areal der ehemaligen Kaserne Joffre trifft.

### 6.1.3 Festlegung des Geltungsbereiches



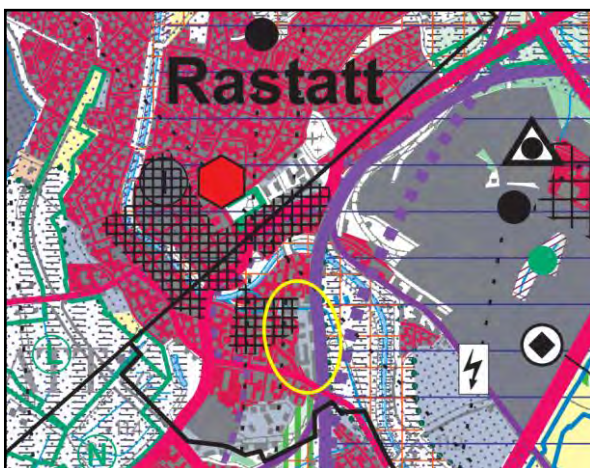
Das Areal befindet sich im Rastatter Stadtviertel Ludwigvorstadt. Der Geltungsbereich ist im Norden vom Gewerbekanal und im Osten von den Gleisflächen des Hauptgleises (DB-Strecke 4000 Mannheim-Basel-Konstanz) sowie des sog. Wintersdorfer Gleises (DB-Strecke 4242) begrenzt. Im Süden und Südwesten verläuft der Geltungsbereich entlang der Nordgrenze der Lützworstraße (L 77) und im weiteren Verlauf entlang der Ostgrenze Karlstraße. In Höhe der Diana-Werke knickt der Geltungsbereich nach Norden ab und verläuft entlang der ehemaligen westlichen Kasernengrenze. Südlich des ehem. SWI-Gebäudes sichert der Geltungsbereich zusätzlich einen ca. 20 m breiten Korridor, der bei Bedarf zukünftig als weitere Anbindung des Gebietes an die Karlstraße genutzt werden kann. Nördlich der Ritterstraße verspringt die Geltungsbereichsgrenze geringfügig nach Westen, verläuft entlang der West bzw. Südgrenze des Flurstücks der Josefstraße und von dort entlang der Ostgrenze der Karlstraße in Richtung Norden.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von 7,57 ha und umfasst die Flurstücke der ehemaligen Kaserne Joffre. Zur ausreichenden Sicherung der verkehrlichen Erschließung umfasst der Geltungsbereich zusätzlich das Flurstück der östlichen Josefstraße Nr. 190/9, eine kleine Teilfläche des Gewerbekanalflurstücks Nr. 190 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 834 (ehem. SWI-Gelände).

## 6.2 Bestehendes Planungsrecht

### 6.2.1 Aussagen des Regionalplans

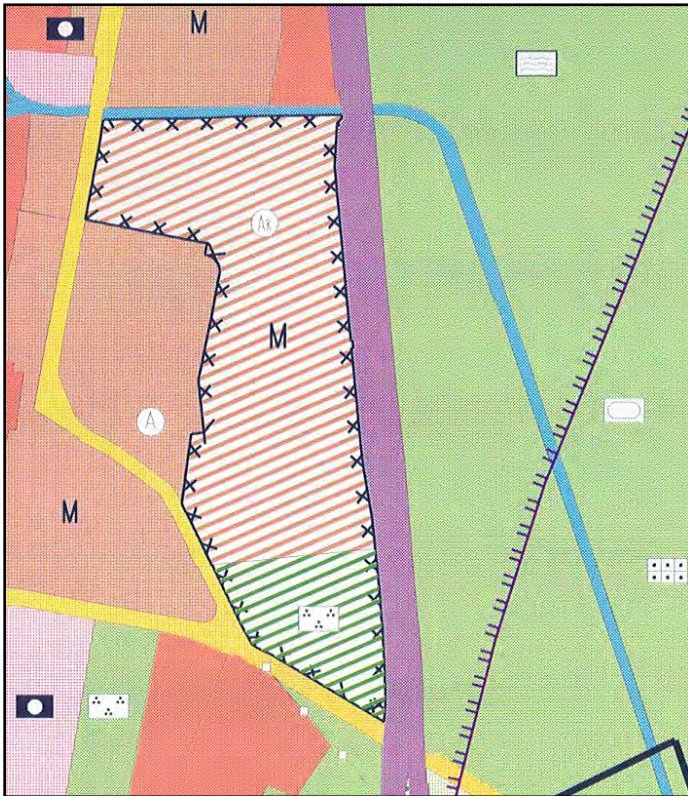
Die Stadt Rastatt ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein aus dem Jahr 2003 (Teilfortschreibung Juli 2006) als Mittelzentrum ausgewiesen. Als solches ist in der Stadt Rastatt die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche und des gehobenen Bedarfs der ihr zugeordneten Mittelbereiche zu sichern und weiter auszubauen. Weiterhin bildet die Stadt Rastatt einen wichtigen Knoten im Netz der landesweiten und regionalen Entwicklungsachsen, innerhalb derer die Siedlungsentwicklung und damit die Schaffung zusätzlicher Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig konzentriert werden soll (Grundsatz 2.2.4, Ziel 2.3.2).



Für den räumlichen Umgriff des Geltungsbereiches werden in der Raumnutzungskarte des Regionalplans die Festlegungen „Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung“ getroffen (siehe Abbildung). Der Regionalplan führt dazu aus, dass die Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen außerhalb des Siedlungsbestandes grundsätzlich innerhalb dieser Bereiche erfolgen soll (Vorschlag 2.4.2 (8)).

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen damit dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Die Festlegungen des Regionalplans werden durch den Bebauungsplan weiter ausdifferenziert.

## 6.2.2 Aussagen des Flächennutzungsplans



Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (3. Änderung Juli 2006) stellt den räumlichen Umgriff des Geltungsbereiches als „gemischte Baufläche (geplant)“ dar. Der südliche Teil des geplanten „Parks an der Bastion 30“ wird als „Allgemeine Grünfläche / Parkanlage“ dargestellt. Zusätzlich ist der Bereich als „Fläche mit erheblicher Bodenbelastung“ gekennzeichnet.

Die angestrebten und im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die gekennzeichnete Bodenbelastung wurde im Rahmen eines Bodengutachtens näher untersucht und innerhalb des Umweltberichtes zur ersten Fassung des vorliegenden Bebauungsplanes abgehandelt.

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden durch den Bebauungsplan fortgeführt und weiter vertieft.

## 6.2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (AGL ÖTIGHEIM / SAARBRÜCKEN 2009) sind die Flächen des Geltungsbereichs überwiegend als geplante Bauflächen dargestellt, auf denen Innenverdichtungspotenzial ausgenutzt werden kann. Im Süden des Geltungsbereichs sind geplante Grünflächen dargestellt; hier besteht Entsiegelungspotenzial. Hinsichtlich der im FNP dargestellten Bodenbelastung konkretisiert der Landschaftsplan, dass die Flächen des Geltungsbereichs bei einer Nutzungsänderung oder Änderung der Exposition genauer zu überprüfen sind.

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen damit dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

## 6.2.4 Bestehende Bebauungsplanverfahren

Das Gelände der ehemaligen Kaserne Joffre befand sich bis zur Rechtskraft der ersten Fassung des vorliegenden Bebauungsplanes weitgehend im unbeplanten Außenbereich. In Teilen war es von den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen "Dörfel Ost" und "Kaserne Joffre" erfasst.

Mit dem Bebauungsplan „Neue Ludwigvorstadt“ wurden die Flächen der ehemaligen Kaserne Joffre vollständig überplant und damit die vorlaufenden Planungsverfahren innerhalb der betroffenen Teilbereiche obsolet. Der Bebauungsplan "Neue Ludwigvorstadt" (ehemalige Kaserne Joffre) erlangte am 05.12.2013 Rechtskraft. Aufgrund der erforderlichen Änderungsbedarfe (siehe Kapitel 6.1.1 „Anlass der Planung“ der Begründung) erlangte der Bebauungsplan „Neue Ludwigsvorstadt, 1. Änderung“ (ehemalige Kaserne Joffre) am 04.02.2017 Rechtskraft.

Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan „Neue Ludwigvorstadt, 2. Änderung“ werden auch diese obsolet.

## **6.3 Bestandsbeschreibung des Plangebiets**

### **6.3.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Mit dem Abzug der französischen Streitkräfte wurden sämtliche Gebäudenutzungen auf dem Kasernenareal aufgegeben. Einige wenige Gebäude wurden zu Lagerzwecken zwischengenutzt. Das Gelände war damals noch vollständig umzäunt und zum Schutz vor Vandalismus der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Durch die schrittweise Entwicklung ist das Gebiet nun erstmals vollständig zugänglich und wird damit wieder Teil des Stadtquartiers.

Die nördliche Teilfläche des Geltungsbereichs wurde bereits vor mehreren Jahren in weiten Teilen freigeäumt.

Entlang der Bahnstrecke schließen sich südlich die drei ebenfalls ungenutzten Mannschaftsgebäude an. Sie bilden die östliche Begrenzung des ehemaligen zentralen Platzbereiches der Kaserne. Im Uhrzeigersinn gruppieren sich um den zentralen Platzbereich die ehemalige Kommandantur, das Kasino, das Kino sowie ein Werkstattgebäude. Auch diese Gebäude sind ungenutzt.

Südlich der Kommandantur befindet sich das markante U-förmige ehemalige Werkstattgebäude mit mehreren Anbauten. Westlich des Werkstatthofes befinden sich die ehemalige, teils verfallene Turnhalle sowie mehrere aufgelassene Sportflächen.

Als erhaltenswert sind insbesondere die ehemaligen Mannschaftsgebäude, die prägenden Bauwerke um den zentralen Platzbereich sowie das U-förmige Werkstattgebäude und die östlich davon gelegene Turnhalle einzustufen.

### **6.3.2 Erschließung**

Die Josefstraße als ehemaliger Kaserneneingang ist westlich des Plangebietes an die Karlstraße (Haupt-sammelstraße) angebunden, die wiederum eine unmittelbare Verbindung zur Bahnhofstraße (B 3 / B 36) im Norden und zur Lützowerstraße (L 77) im Süden herstellt. Zu Zeiten der militärischen Nutzung bestand im Süden des Kasernenareals eine weitere Zufahrtsmöglichkeit im Bereich der Kreuzung Lützowerstraße / Karlstraße. Diese ist heute aufgrund ihrer problematischen Lage innerhalb des Knotenbereichs geschlossen. Das Wohngebiet, das im Westen an die Kaserne angrenzt (Ritterstraße und Flößerstraße), wird durch verkehrsberuhigte Mischflächen über die Karlstraße erschlossen. Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeiten zum ehemaligen Kasernengelände bestehen von hier aus nicht.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich eine Haltestelle der Regiobuslinie 241 („Niederbühler Tor“, ca. 150 m entfernt) sowie zwei Haltestellen der Stadtbuslinie 236 („Josefstraße“ und „Agentur für Arbeit“, beide ca. 250 m entfernt). Alle drei Haltestellen werden jeweils mindestens im Stundentakt bedient.

Der Rastatter Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 1000 m und kann damit noch fußläufig oder direkt mit der Regiobuslinie 241 erreicht werden. Der Bahnhof bietet sowohl Anbindungen an das regionale S-Bahnnetz des Karlsruher Verkehrsverbunds als auch an den DB-Regional- und Fernverkehr.

Die Hauptradverkehrsachse, die die zentralen Rastatter Innenstadtbereiche sowie den Bahnhof mit den südlich gelegenen Stadtteilen verbindet, verläuft heute entlang der stark befahrenen Karlstraße. Zukünftig ist geplant, diese nach der Oberen Stauschleusen-Brücke über den Ludwigring und den Gewerbekanal durch das ehemalige Kasernengelände in Richtung Süden zu führen.

### **6.3.3 Topographie**

Das vom Geltungsbereich erfasste Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 117 m ü. NHN. und ist weitgehend eben. Lediglich zur im Südwesten höher gelegenen Karlstraße weist das Gelände eine ca. 2 bis 4 m breite Böschung mit einem Höhenversprung von bis zu 2 m auf.

### 6.3.4 Altlasten

Bislang wird die gesamte Fläche im Bodenschutzkataster des Landkreises Rastatt als Verdachtsfläche geführt. Der gesamte Geltungsbereich wurde im Zuge der ersten Fassung des vorliegenden Bebauungsplanes einem umfangreichen Bodengutachten unterzogen. Die diesbezüglichen Auswirkungen auf die Planung wurden im Rahmen des Umweltberichtes zur ersten Fassung des vorliegenden Bebauungsplanes (s. Punkt 6.5) abgehandelt. Nach Abschluss des Gutachtens und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde (LRA Rastatt) konnte die zu kennzeichnende Altlastenfläche auf den Bereich "Neue Tankstelle" begrenzt werden. Hierfür wurde eine Flurstücksteilung herbeigeführt (siehe Punkt 6.4.4.2 „Bodenbelastungen“).

### 6.3.5 Eigentumsverhältnisse

Der innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Teilbereich des Flurstücks Nr. 5318 sowie das Flurstück Nr. 834/1 (Bezeichnungen zum Zeitpunkt des ursprünglichen Satzungsbeschlusses vom 05.12.2013) befanden sich im Eigentum der „Joffre-Park Entwicklungs GmbH“, Offenburg und wurden privat weiter veräußert.

Das ebenfalls vom Geltungsbereich erfasste Straßenflurstück Nr. 190/9 (Josefstraße), die Teilfläche des Flurstücks Nr. 190 (Gewerbekanal) sowie des Flurstücks Nr. 834 (ehem. SWI-Gelände) befinden sich im Eigentum der Stadt Rastatt.

## 6.4 Planungskonzept

### 6.4.1 Rahmenplan

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt stimmte dem städtebaulichen Rahmenplan zur Nachnutzung des Areals der ehemaligen Kaserne Joffre in seiner Sitzung am 24.09.2012 als Grundlage für die weitere Bauleitplanung zu. Dabei wurde der Rahmenplan sowohl unter räumlichen als auch inhaltlichen Gesichtspunkten als hinreichend robustes Gerüst für die künftige städtebauliche Planung anerkannt. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass es durch den erforderlichen Übergang in einen größeren Maßstabbereich und die hierdurch bedingte größere Detailgenauigkeit in bestimmten sachlichen oder räumlichen Bereichen zu Modifikationen und erforderlichen Anpassungen der städtebaulichen Konzeption kommen kann.

#### *Übergeordnete Einbindung*

Der Rahmenplan sieht vor, das Plangebiet in verträglicher Ergänzung des umliegenden Stadtquartiers „Dörfel“ zu einem neuen, lebendigen Stadtbaustein weiterzuentwickeln. Dabei werden sowohl die baulichen als auch die Freiraum- und Verkehrswegestrukturen künftig so angelegt, dass bestehende Lücken im übergeordneten städtischen System geschlossen und neue stadträumliche Qualitäten für die Bewohner- und Nutzerschaft geschaffen werden.

Eine durchgängig in Nord-Südrichtung verlaufende „**Abfolge aus Park- und Freiraumtaschen**“ schließt die bisher bestehende Lücke zwischen der innerstädtischen Grünachse am Ludwigring und dem südlich entlang der ehemaligen Festungsanlage verlaufenden Grünzug am Südring. Zur besseren Vernetzung der Freiräume wird die ehemals bestehende Brücke zwischen Ludwigring und Kasernengelände wiederhergestellt und entlang des Gewerbekanal eine Promenade mit Anbindung an die Karlstraße gebaut. An der Südspitze des Plangebiets strebt die Stadt Rastatt mittelfristig einen weiteren Brückenschlag über die Lützowerstraße in Parallellage zur Brücke der DB-Strecke Nr. 4242 zum Südring an (vgl. Hinweis i. d. Planzeichnung).

Der damit geschaffene Lückenschluss stellt zukünftig auch eine wichtige Ergänzung im städtischen Radwegenetz der Stadt Rastatt dar. Bisher verläuft die **Hauptradverkehrsachse**, die die zentralen Rastatter Innenstadtbereiche sowie den Bahnhof mit den südlich gelegenen Stadteilen verbindet, entlang der stark befahrenen Karlstraße. Mit den oben beschriebenen Brückenneubauten ist es möglich, diese nach der



Oberen Stauschleusen-Brücke über den Ludwigring und den Gewerbekanal durch das ehemalige Kasernengelände in Richtung Süden weiter zu führen.

Von zentraler Bedeutung für die städtebaulichen Entwicklungen im Plangebiet ist es weiterhin, möglichst frühzeitig einen ausreichenden **Lärmschutz zur parallelverlaufenden Bahnlinie** auszubilden. Dies soll einerseits über den Erhalt und die Wiedernutzung der bestehenden Gebäude entlang der Bahnlinie sowie mit Hilfe von abschnittsweise zu errichtenden Lärmschutzbauwerken geschehen (s. Kap. 6.4.2.10 Schallschutzmaßnahmen). Im Schutze dieser Vorkehrungen ist es möglich, die einzelnen Bau- bzw. Umnutzungsfelder im Plangebiet sukzessiv zu entwickeln. Zugleich kommt ein verbesserter Lärmschutz zu den stark befahrenen Bahnanlagen auch dem umliegenden Stadtquartier zu Gute.

#### *Erschließungssystem*

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Norden an die Karlstraße anbindende Josefstraße. Sie führt entlang des ehem. Kinos und bindet dann an die vom nördlichen bis zum südlichen Ende des Plangebietes verlaufenden Michael-Ludwig-Rohrer-Straße. Alle Teilbereiche können entweder direkt über die Josefstraße bzw. Michael-Ludwig-Rohrer-Straße oder über ein an die Josefstraße bzw. Michael-Ludwig-Rohrer-Straße angegliedertes abgestuftes System aus **untergeordneten Umfahrungsschleifen** (Dionys-Mellert-Straße im MI 1 und Zusammenschluss aus Josef-Julius-Mayer-Straße und Ferdinand-Stieffell-Straße um den Teilbereich MI 4) und **untergeordneten Stichstraßen** (Johann-Peter-Frank-Straße, Luise-Le-Beau-Straße sowie Rudolf-Katzenberger-Straße) angefahren werden. Sie bilden somit das Rückgrat für das zukünftige Erschließungssystem. Einzige Ausnahme stellt das Grundstück an der Kreuzung Lützowerstraße / Karlstraße (MI 7) dar, das direkt von der Karlstraße aus erschlossen wird.

Sollte im Endausbau aus verkehrstechnischen Gründen der Bedarf bestehen, könnte das Plangebiet zusätzlich über das ehem. SWI-Gelände in Höhe der Diana-Werke in Anbindung an die Karlstraße erschlossen werden (GRFL-Fläche gemäß Planeintrag). Somit würde dann ein innerer Straßenring entstehen, an dem alle untergeordneten Straßen anschließen.

Ein abgestuftes **System aus Fuß- und Radwegeverbindungen** schafft abwechslungsreiche und attraktive Durchwegungsmöglichkeiten innerhalb des ehemaligen Kasernenareals und dient zugleich der fußläufigen und radverkehrlichen Vernetzung der einzelnen Teilbereiche mit den umgebenden Stadtvierteln.

#### *Bau- und Umnutzungsfelder*

Im **Nördlichen Teilbereich** (MI 1) ist im Schwerpunkt die Ansiedlung von Wohnnutzungen geplant. Der unmittelbare räumliche Bezug zur neuen Grünachse und zum Gewerbekanal sowie die gute fußläufige Anbindung zur Innenstadt machen diese Wohnlage insbesondere für junge Familien attraktiv. Im Kern sind hier bis zu 4-geschossige Stadthautypen, in den Randlagen bis zu 4-geschossige Riegelgebäude vorgesehen. Neben Mehrfamilienwohnen sind auch Kombinationen mit Sonderwohnformen (z.B. Altenwohnen, Hotel) und Büro- und Dienstleistungsnutzungen denkbar.

Die bestehenden **Mannschaftsgebäude** (MI 2) sollen ebenso wie das nördlich davon gelegene Lagergebäude erhalten und umgenutzt werden. Abgewandt von der Bahnstrecke sollen hier im Schwerpunkt Wohnungen unterschiedlicher Größenordnung mit ausgeprägter West-Orientierung entstehen. Die der Michael-Ludwig-Rohrer-Straße zugewandten Erdgeschossbereiche eignen sich darüber hinaus für eine Ergänzung mit Büro- und Geschäftsnutzungen.

Der **zentrale Kasernenbereich** (MI 3) mit seinem charakterprägenden Gesamtensemble soll sich zukünftig zum neuen Mittelpunkt des Gebietes entwickeln. Planerisch gewünscht ist hier langfristig die Ansiedlung von kulturellen und gastronomischen Angeboten, kombiniert mit Büro- und individuellen Wohnnutzungsformen in den Obergeschossen der Gebäude. Die Ansammlung denkmalgeschützter Gebäude an dieser Stelle macht ein abgestuftes Umnutzungskonzept über einen längeren Zeitraum erforderlich.

Der südlich angrenzende **Bereich des ehemaligen Werkstattthofs** (MI 4 und MI 5) soll mittelfristig ebenfalls umgenutzt bzw. nachverdichtet werden. Ziel ist es, den bestehenden Werkstattcharakter in die Weiterentwicklung zu integrieren und damit einen weiteren prägenden Baustein des ehemaligen Kasernengeländes zu erhalten.

Im Innern der U-förmigen Bebauung sollen 2,5-geschossige Wohngebäude ergänzt werden. Der städtebauliche Rahmenplan sieht hier die Errichtung von Patio- bzw. Reihenhaustypen vor. Diese sind über einen inneren Stichweg erschlossen. Durch eine gezielte Öffnung der randseitigen Werkstattbebauung an drei Stellen wird das Innere der Wohnanlage mehrfach mit dem Umfeld verbunden und eine attraktive Durchwegung des Teilbereichs ermöglicht.

Das Stützenraster der ehem. Werkstätten erlaubt eine bedarfsweise Teilung der Gebäuderiegel. Auf diese Weise können individuelle Nutzungseinheiten gebildet und diese sowohl zu Wohn- als auch zu nicht störenden kleingewerblichen Zwecken wie z.B. als Büros, Agenturen oder Studios genutzt werden. Darüber hinaus bietet eine mögliche Zusammenlegung einzelner Abschnitte mit den Wohngrundstücken im Innern des ehemaligen Werkstatthofes (nach dem Prinzip Vorder- und Hinterhaus) zusätzliche Flexibilitäten in der Nutzung.

Im **westlich angrenzenden Teilbereich** (MI 6) wird das bestehende denkmalgeschützte Lagergebäude erhalten und soll passend zum Umfeld ebenfalls eine kleingewerbliche Nachnutzung erhalten. Der nördliche Grundstücksbereich dient vorläufig der Bereitstellung zusätzlicher Stellplatzflächen.

Mit der Bebauung des **Grundstücks am Knoten Lützowerstraße / Karlstraße** (MI 7) erhalten die markanten Bestandsgebäude auf den gegenüberliegenden Kreuzungsseiten ein adäquates städtebauliches Pendant. Angestrebt wird eine gewerblich geprägte Nutzung, die sich zur Kreuzung hin orientiert und in ihrer baulichen Ausprägung der dortigen Stadteingangssituation Rechnung trägt.

Die dahinterliegenden kleinteiligen **Wohnnutzungen** im MI 8 runden die bauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Kasernenareal nach Süden hin ab. Der mit dem Rahmenplan im Plangebiet angestrebte breite Wohnungsmix soll hier um einen weiteren Bebauungstypus ergänzt werden. Im Schutz der höheren, östlich und westlich angrenzenden Gewerbenutzungen und einer zur Lützowerstraße hin zu errichtenden Lärmschutzwand ist die Realisierung von etwa zehn freistehenden bis zu 2,5-geschossigen Einfamilien- bzw. Doppelhäusern geplant.

Ähnlich wie die Mannschaftsgebäude entfaltet die bestehende **denkmalgeschützte Turnhalle** (MI 9) aufgrund ihrer steilen Dachneigung und der daraus resultierenden hohen Firstlage für das Plangebiet eine wichtige schallschützende Wirkung. Die Turnhalle bleibt in ihrer äußeren baulichen Hülle erhalten und soll zukünftig als Quartiersgarage mit ca. 60-80 privaten Stellplätzen dienen. Geplant ist, zu diesem Zweck eine neue Zufahrtsrampe an der Nordseite der Turnhalle zu errichten. Nachdem das ursprünglich an dieser Stelle befindliche langgestreckte Remisengebäude aus baulichen Gründen nicht mehr zu erhalten war, soll nun im südlichen Bereich des MI 9 wieder eine weitgehend geschlossene Bebauung ermöglicht werden, die ihre Frei- bzw. Gartenbereiche im Sinne der geplanten in Nord-Südrichtung verlaufenden Grünstrukturen (s. Kap. 6.4.2.7 „Grünflächen“) zur Michael-Ludwig-Rohrer-Straße hin orientiert.

## 6.4.2 Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

### 6.4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sinne eines nachhaltigen Flächenrecyclings soll das sich gegenwärtig im unbeplanten Außenbereich befindliche Areal der ehemaligen Kaserne Joffre durch Wiedernutzung eines Großteils der bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude sowie durch die Schaffung von Neubebauungsmöglichkeiten und die Anlage von Grün- und Freiflächen als Stadterweiterungsfläche reaktiviert werden. Zentrale Aufgabe des Bebauungsplans ist es, das brachliegende Areal in ein attraktives, lebendiges, gemischtgenutztes Stadtquartier (mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung) zu überführen, das sich nahtlos an die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen des Stadtviertels Ludwigvorstadt anschließt.

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Nachnutzung des zentralen Kasernenbereichs und setzt dazu ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest, das in neun Teilflächen (MI 1-9) unterteilt ist.

Das Mischgebiet soll zukünftig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ergibt sich

aus den im Rahmenplan anvisierten städtebaulichen Zielsetzungen sowie dem angestrebten Erhalt der in weiten Teilen denkmalgeschützten Baustruktur. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung als wichtigen Quartiersbaustein nur schwer vereinbaren lassen. Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Auch hier ist sowohl für den zentralen Kasernenbereich als auch für die angrenzenden wohngeprägten Stadtviertel erfahrungsgemäß mit unerwünschten Beeinträchtigungen zu rechnen. Weiterhin sollen sog. Trading-Down-Effekte und damit eine Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets vermieden werden. Für die Ansiedlung der im vorliegenden Mischgebiet ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich in Rastatt eine Reihe anderer Flächen an, die in weniger engem Zusammenhang mit einer empfindlichen Wohnnutzung stehen und eine adäquatere verkehrliche Erschließung aufweisen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben in allen Mischgebietsteilbereichen steht ebenfalls im Zusammenhang mit der im Mischgebiet angestrebten Wohnnutzung als wichtigen Quartiersbaustein. Der Stadt Rastatt soll hier die Möglichkeit eröffnet werden, im Einzelfall zu prüfen, ob entsprechende gewerbliche Nutzungen einen nicht störenden Charakter aufweisen und sich mit der gewünschten Nutzungsmischung im Gebiet vereinbaren lassen.

Mit der baulichen Wiedernutzung des ehemaligen Kasernenareals beabsichtigt die Stadt Rastatt auch ein möglichst vielfältiges Wohnungsangebot in innenstadtnaher Lage zu schaffen. Der Wohnnutzungsanteil innerhalb des festgesetzten Mischgebiets soll deshalb in einer möglichst breiten Mischung aus unterschiedlichen Mehrfamilien- und Einfamilienhaustypen umgesetzt werden können. Aus diesem Grund setzt der Rahmenplan in zwei ausgewählten, räumlich begrenzten Teilbereichen einen Schwerpunkt auf Einfamilienhausbebauungen: der Mischgebietsteilbereich MI 5 bildet gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen einen Nutzungszusammenhang mit dem Mischgebietsteilbereich MI 4. Aufgrund seiner städtebaulich geschützten Lage im Inneren der U-Bebauung soll im MI 5 ein größerer Schwerpunkt auf das Wohnen gelegt, während alternativ zur Wohnnutzung auch Geschäfts- und Büronutzungen in der äußeren U-Bebauung untergebracht werden können. Auch im Mischgebietsteilbereich MI 8 soll ein größerer Schwerpunkt auf das Wohnen gelegt werden. In baulich abgeschirmter Lage zwischen den Mischgebietsteilbereichen MI 7 und MI 9 ermöglicht der Rahmenplan hier die Realisierung von etwa zehn freistehenden bis zu 2,5-geschossigen Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. Für beide Teilbereiche gilt deshalb, dass nicht störende gewerbliche Nutzungen und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglichst in den übrigen Mischgebietsteilbereichen untergebracht werden sollten. Im MI 5 und MI 8 sind sie deshalb nur ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im MI 5 und MI 8 aufgrund der mit derartigen Nutzung einhergehenden Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen ausgeschlossen. Für die Ansiedlung dieser Nutzungen stehen ggf. die übrigen Mischgebietsteilbereiche zur Verfügung.

#### **6.4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### *Grundflächen, Geschossflächen und Höhe baulicher Anlagen*

Mit Ausnahme des MI 1 wird das Maß der baulichen Nutzung für alle Mischgebietsteilbereiche durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie eines Mindest- bzw. Höchstmaßes der Wandhöhe (WH max bzw. WH min) geregelt. Bei der Festlegung dieser Werte erfolgte eine Orientierung an der denkmalgeschützten Bestandsbebauung sowie den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans.

Im Falle der denkmalgeschützten Gebäude sichern die festgesetzten Wandhöhenmaße zusammen mit der in den örtlichen Bauvorschriften vorgeschriebenen Dachneigung die bauliche Silhouette im Geltungsbereich. Im Falle einer Zerstörung einzelner Gebäude wäre somit ein Aufbau in Anlehnung an die ursprüngliche Kubatur möglich.

In den Mischgebietsteilbereichen MI 1, MI 5, MI 7, MI 8 und MI 9 werden zusätzlich zu den Wandhöhenmaßen auch Festsetzungen zum Mindest- bzw. Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse getroffen. Da in diesen Mischgebietsteilbereichen die Errichtung von Neubauten geplant ist, soll durch das Zusammenspiel dieser Festsetzungen ein maßstäbliches Einfügen der neuen Gebäude in die Umgebung erreicht werden.

Abweichend von den übrigen Mischgebietsteilbereichen wird im MI 1 das Maß der baulichen Nutzung über eine konkrete Festsetzung der Obergrenzen von Grund- bzw. Geschossflächen in Quadratmetern geregelt. In einigen Bereichen werden für die Baukörper auch abgestaffelte Wandhöhenmaße festgesetzt. Die differenziertere Festsetzungsweise im MI 1 entspringt dem Wunsch der Stadt Rastatt, in diesem städtebaulich exponierten Teilbereich Bebauungsformen zu sichern, die den Darstellungen des Rahmenplans möglichst nahe kommen.

#### *Überschreitung der zulässigen Grundfläche im MI 1 durch Tiefgaragen und sonstige unterirdische Nebenanlagen*

Durch die geplante Errichtung der Tiefgaragen ist in einigen Teilen des Planungsgebiets mit einer Überschreitung der in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgegebenen Grenzen der zulässigen Grundflächen durch Tiefgaragen und sonstige unterirdische Nebenanlagen zu rechnen. Die Baunutzungsverordnung sieht dazu in § 19 Abs. 4 S. 4 vor, dass im Einzelfall von diesen Grenzen abgesehen werden kann, wenn Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen würde. In Anwendung des § 19 Abs. 3 BauNVO enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung mit der im Mischgebietsteilbereich MI 1 eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Wert von 0,9 insbesondere durch Tiefgaragen und deren Zufahrten ermöglicht werden soll.

Mit Blick auf die innenstadtnahe Lage des Planungsgebiets und im Einklang mit der Bauvorschrift zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (vgl. Kap. 6.4.3.4) sollen im Planungsgebiet möglichst viele der pflichtigen Stellplätze in privaten Tiefgaragen nachgewiesen werden. Städtebauliches Ziel ist es, ein attraktives Lebens- und Wohnumfeld zu schaffen. Das Innere des Teilbereichs MI 1 wird deshalb weitgehend von oberirdischen Kfz-Anlagen freigehalten, um unverbaute und grünordnerisch zu gestaltende Freiflächen auf den Baugrundstücken zu sichern.

Durch die Festsetzung einer Überdeckung der Tiefgaragen mit einer Bodenschicht von mindestens 0,80 m und der damit verbundenen Möglichkeit einer großflächigen Begrünung bleiben auch die natürlichen Funktionen des Bodens teilweise erhalten. Der Boden wird in diesen Bereichen nicht oberflächlich versiegelt und das Oberflächenwasser kann somit einsickern und wieder verdunsten. Ebenso ist durch die Überdeckung der Tiefgaragen eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen möglich. Dies wiederum hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima und somit auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes.

Somit können bei Einhaltung der in den Grünordnungsfestsetzungen vorgeschriebenen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen und sonstige unterirdische Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 toleriert werden.

#### *Überschreitung festgesetzte GRZ im MI 2 und MI 3*

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung mit der in den Mischgebietsteilbereich MI 2 und MI 3 eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Wert von 0,9 durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten ermöglicht werden soll. Hintergrund ist, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die öffentlichen Nutzungen auf den privaten Grundstücken bereitgestellt werden können.

Im Mischgebietsteilbereich MI 3 sichert die Festsetzung der Bereiche innerhalb derer diese Anlagen errichtet werden können (Fläche für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zusätzlich, dass die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte GRZ-Obergrenze für Mischgebiete bezogen auf den gesamten Mischgebietsteilbereich eingehalten wird.

Die Baugrundstücke im Mischgebietsteilbereich MI 2 besitzen aufgrund ihrer Lage unmittelbar an den öffentlichen Platz- bzw. Grünflächen einen hohen Freiraumbezug. Der Rahmenplan leistet auf diese Weise einen Ausgleich für die kompakten Grundstückszuschnitte, die sich aus ihrer bestandsbedingten Lage unmittelbar an der Bahnlinie ergeben. Die Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ stellt auch hier sicher, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden können.

#### *Überschreitung der Obergrenze der GFZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO im MI 2*

Bedingt durch die kompakten Grundstückszuschnitte überschreitet die in weiten Teilen denkmalgeschützte Bestandsbebauung im Mischgebietsteilbereich MI 2 auch die Obergrenze der GFZ in Mischgebieten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO (1,2). Durch mögliche zukünftige Dachausbauten in den ehem. Mannschaftsgebäuden könnte sich diese Überschreitung weiter erhöhen, ohne dass an dieser Stelle zusätzliches Bauvolumen ergänzt wird. Mit Blick auf den bereits oben dargelegten hohen Freiraumbezug der Grundstücke sichert die Festsetzung ein Verstoß gegen § 17 Abs. 1 BauNVO ab, der lediglich aufgrund des lagebedingten Grundstückszuschnitts zustande kommen würde.

### **6.4.2.3 Bauweise**

#### *Abweichende Bauweise im MI 9*

In Anlehnung an die ursprünglich dort vorhandene Remise (vgl. Städtebaulicher Rahmenplan vom 26.04.2013) soll im südlichen Abschnitt des Mischgebietsteilbereichs MI 9 wieder eine weitgehend geschlossene Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Raumkante geschaffen werden. Daher wird in diesem Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Im städtebaulichen Rahmenplan vom 26.04.2013 sind innerhalb des Hofes (MI 5) des U-Gebäudes Reihenhäuser vorgesehen. Diese sollen in ihrer Anordnung die langen Fluchten des umgebenden Gebäudes aufnehmen, allerdings in unterteilter Form um einerseits nicht mit dem denkmalgeschützten Bestand zu konkurrieren, andererseits um eine attraktive Durchwegung über ein zentrales Wegekreuz zu ermöglichen (siehe Kap. 6.4.1 „Rahmenplan“ der Begründung). Um die vorgesehene Bebauungstypologie realisieren zu können, wird im Mischgebietsteilbereich MI 5 ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt.

### **6.4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

#### *Baulinien und Baugrenzen*

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im gesamten Mischgebiet durch eine in sich abgestimmte Kombination aus Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Bei der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen sind grundsätzlich zwei entgegenstehende Ziele gegeneinander abzuwägen. Einerseits die Zielstellung mit dem Bebauungsplan die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans zu betreiben und dabei die bauliche Kubatur der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude zu sichern. Andererseits die Absicht zukünftigen Bauherren Spielräume für eine individuelle Gestaltung der Einzelvorhaben zu lassen.

Der Bebauungsplan setzt überall dort Baulinien fest, wo die gemäß städtebaulichem Rahmenplan zur erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude sowie die geplante Neubebauung für den zukünftigen Stadtraum wichtige städtebauliche Fluchten ausbilden. Bei einer Bebauung der jeweiligen Baufenster muss gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO auf diesen Linien gebaut werden.

Alle übrigen Begrenzungen der Baufenster werden als Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen bei einer Bebauung der jeweiligen Baufenster Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenzen nicht überschreiten, ggf. kann jedoch hinter den Baugrenzen zurückgeblieben werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

#### *Unterschreiten der Baulinien im MI 1*

Im Mischgebietsteilbereich MI 1 sieht der Rahmenplan eine aufgelockerte Bebauung mit Stadthäusern vor. Zu ihren Rändern bildet diese stadträumlich signifikante Baufluchten aus. Dementsprechend werden an der Nord-, Ost- und Südgrenze des Teilbereichs Baulinien festgesetzt. Zur Ausbildung der gewünschten Baufluchten ist es ausreichend, wenn ein bestimmter Anteil der Baulinie baulich besetzt wird. Um der nachfolgenden Gebäudeplanung einen ausreichenden Spielraum zu lassen, erlaubt der Bebauungsplan deshalb ein anteiliges Unterschreiten der Baulinien. Am Südrand des MI 1 sieht der Rahmenplan ein Abstaffeln der Gebäude auf maximal 3 Geschosse vor, um gegenüber der Bebauung südlich der Josefstraße zu vermitteln. Dementsprechend ist hier der Anteil, an dem die Baulinie unterschritten werden kann, deutlich geringer.

Im Mischgebietsteilbereich MI 1 ist ein Abstaffeln der Gebäude in den oberen Geschossen städtebaulich wünschenswert. Der Zuschnitt der Baufenster im Bebauungsplan eröffnet deshalb die Möglichkeit, die Baulinien in Abhängigkeit zur Gesamtgeschossigkeit eines Gebäudes in den oberen Geschossen zu unterschreiten.

#### *Ausnahmsweise Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien im MI 1, MI 2, MI 3 und MI 9*

Zur Sicherung der äußeren Kubatur der Wahrnehmbarkeit der historischen Gebäude wurden im gesamten Mischgebiet die Baufenster bewusst eng gefasst. Um in den Mischgebietsteilbereichen MI 1, MI 2, MI 3 und MI 9 eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude zu ermöglichen, erlaubt die Festsetzung ausnahmsweise eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 2,5 m, sofern der Anteil der vor die Baulinie bzw. Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Abweichend hiervon sind an der Nordseite der nördlichen Baufenster im Mischgebietsteilbereich MI1 keine Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien zulässig, da hier das Lichtraumprofil des Weges von Fahrzeugen zur Wartung des Gewässerrandstreifens gewährleistet sein muss.

Bei den Bestandsgebäuden im Mischgebietsteilbereich MI2 ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 2,5 m zulässig sofern der Anteil der vor die Baulinie bzw. Baugrenze vortretenden Gebäudeteile 60% der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Die ehemaligen Mannschaftsgebäude sind durch ihre unmittelbare Lage an der Bahnlinie und durch Ihre schallschützende Funktion für die westlich liegenden Bereiche grundriss-technisch so organisiert, dass eine komplette Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Westen anzustreben ist. Durch diese einseitige Ausrichtung begründet sich die Erhöhung der Überschreitung durch untergeordnete Bauteile auf 60%.

Zur Ausbildung von Terrassen im südlichen Abschnitt des Mischgebietsteilbereich MI 9 wird wegen des engen Baufensterzuschnitts ein Überschreiten der westlichen Baugrenzen bis zu 2,5 m auf max. 80% der jeweiligen Grundstücksbreite zugelassen.

#### *Abstandsflächen im MI 9*

Aus dem gleichen Grund wird auch von der Abstandsflächenregelung gemäß § 5 LBO abgesehen. Durch die Ost/West-Ausrichtung der Baukörper ist keine Einschränkung bei der Belichtung zu erwarten.

Um eine ausreichend breite Durchwegung zwischen den jeweiligen Endhäusern zu sichern, wird ein Mindestabstand von 2,00 m, der nicht durch untergeordnete Bauteile überbaut werden darf, festgesetzt.

#### **6.4.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

##### *Nebenanlagen*

Die Gestalt und die Kubatur der denkmalgeschützten Bebauung sollen auch zukünftig die stadträumliche Atmosphäre im Plangebiet entscheidend prägen. Um die Baukörper entsprechend zur Geltung kommen zu lassen und zur Wahrung eines harmonischen Straßenbildes werden deshalb oberirdische Nebenanlagen in den Vorgartenzonen der Mischgebietsteilbereiche MI 1 bis MI 4 sowie nördlichen Teil des MI 9 ausgeschlossen.

Aufgrund der dortigen Gebäudeausrichtung und der geplanten in Nord-Südrichtung verlaufenden Abfolge aus Park- und Freiraumtaschen werden aus stadtgestalterischen Gründen im südlichen Bereich des MI 9 in den Vorgartenzonen Nebenanlagen ebenfalls ausgeschlossen.

Da in den übrigen Grundstücksbereichen Nebenanlagen grundsätzlich zulässig sind, ist die Festsetzung zu Gunsten der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts angemessen.

##### *Stellplatzorganisation im MI 1, MI 3, MI 4 und MI 6*

Notwendige Stellplätze für die geplanten Wohnnutzungen sind im Mischgebietsteilbereich MI 1 möglichst vollständig in Tiefgaragen unterzubringen. Städtebauliches Ziel ist es, das Innere des Teilbereichs weitgehend von oberirdischen Kfz-Anlagen freizuhalten um so weitgehend unverbaute und grünordnerisch zu gestaltende Freiflächen auf den Baugrundstücken zu sichern.

Sofern durch Tiefgaragen Sockel ausgebildet werden, ist auf die gestalterische Ausbildung und den Übergang zu den angrenzenden Straßenräumen und Verkehrsflächen zu achten.

Zur öffentlichen Grünfläche östlich des MI 1 ist ein Grenzabstand der Tiefgarage von mindestens 2 Metern einzuhalten. Entlang der Nordkante des MI1 dürfen unterirdische Stellplätze nur bis zur Flucht der nördlichen Baufenster ausgebildet werden, um dort einen klaren Abschluss zu formulieren und um die Befahrbarkeit des Weges für Wartungsarbeiten am Gewässerrandstreifen zu gewährleisten.

Im Mischgebietsteilbereich MI 3 ist aufgrund der angestrebten, vielfältigen Nachnutzungsformen der denkmalgeschützten Bestandsbebauung von einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen auszugehen. Um eine geordnete und für die Umgebung möglichst störungsfreie Abwicklung der Parkverkehre zu gewährleisten, soll bereits auf Bebauungsplanebene die Anordnung der Stellplätze und Garagen sowie ihrer Zu- und Abfahrten von den umlaufenden Verkehrsstraßen konzeptionell vorgegeben werden. Auf den zukünftigen Baugrundstücken wird hierfür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Stellplätze und Garagen sind außerhalb dieser festgesetzten Fläche unzulässig. Zusätzlich werden die Bereiche geregelt in denen Zu- und Abfahrten anzuordnen sind (s. Kap. 6.4.2.6 „Verkehrsflächen“).

Weiterhin sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche des Mischgebietsteilbereichs MI 4 gemäß städtebaulichem Rahmenplan von Kfz-Stellplätzen freigehalten und möglichst als Gartengrundstücke genutzt werden. Zur Sicherung dieses Planungsziels ist die Anordnung von Stellplätzen deshalb nur entlang der Josef-Julius-Mayer-Straße im Norden des Teilbereichs zulässig.

##### *Heizzentrale im MI 2*

Im Mischgebietsteilbereich MI 2 ist für die Versorgung der umgebenden Bebauung eine Heizzentrale vorgesehen. Um eine entsprechende technische Einrichtung zu ermöglichen, sind hierfür Pufferspeicher und Schornsteine in direkter Zuordnung zur Heizzentrale zulässig.

#### **6.4.2.6 Verkehrsflächen**

##### *Öffentliche Verkehrsflächen*

Alle für den Kfz-Verkehr erforderlichen Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Den Abgrenzungen der Verkehrsflächen liegt eine vom Büro Modus-Consult, Karlsruhe im April 2011 erstellte und mit der Stadt Rastatt abgestimmte verkehrs-

technischen Untersuchung zu Grunde, in der die Leistungsfähigkeit und ausreichende Dimensionierung aller gebietsinternen Erschließungsanlagen sowie der Anschlüsse an das bestehende Verkehrsnetz nachgewiesen wurde.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Norden an die Karlstraße anbindende Josefstraße. Sie führt entlang des ehem. Kinos und bindet dann an die vom nördlichen bis zum südlichen Ende des Plangebietes verlaufenden Michael-Ludwig-Rohrer-Straße. Alle Teilbereiche sind entweder direkt über die Josefstraße bzw. Michael-Ludwig-Rohrer-Straße oder über ein an die Josefstraße bzw. Michael-Ludwig-Rohrer-Straße angegliedertes abgestuftes System aus untergeordneten Umfahrungsschleifen und untergeordneten Stichstraßen erschlossen. Je nach ihrer quartiersinternen Funktion ist für diese Verkehrsflächen ein Ausbau als verkehrsberuhigte Mischfläche bzw. als Wohnweg vorgesehen.

Sofern aus verkehrstechnischen Gründen im Endausbau der Bedarf bestünde, kann das Plangebiet zusätzlich über das ehem. SWI-Gelände in Höhe der Diana-Werke erschlossen werden. Die Fläche befindet sich heute im städtischen Eigentum. Da aus heutiger Sicht der tatsächliche Bedarf einer weiteren Gebietszufahrt nicht abschätzbar ist, wird daher an dieser Stelle ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die Ferdinand-Stieffell-Straße dient insbesondere der Umfahrung und Erschließung des westlichen und südlichen Teils des U-Gebäudes (MI 4). Zusätzlich ermöglicht sie die Zufahrt zu den Mischgebietsteilbereichen MI 6 und den nördlichen Grundstücken des MI 8.

Im Osten des Plangebiets bildet die Michael-Ludwig-Rohrer-Straße eine durchgängig von der Nord- bis zur Südgrenze des Geltungsbereichs verlaufende Erschließungsspanne. Über diese Erschließungsspanne können alle Grundstücke in paralleler Lage zur Bahntrasse (MI 2, Ostflanke des U-Gebäudes in MI 4 und MI 9) angefahren werden. Langfristig stellt die von der Nord- bis zur Südgrenze des Geltungsbereichs verlaufende Straßenfolge auch einen wichtigen Lückenschluss im gesamtstädtischen Radverkehrssystem dar (s. Kap. 6.4.1 „Städtebaulicher Rahmenplan“).

Bei der Dionys-Mellert-Straße, Luise-Le-Beau-Straße sowie Johann-Peter-Frank-Straße handelt es sich um Wohnstraßen, bzw. -stiche, die jeweils und ausschließlich der internen Erschließung einzelner Mischgebietsteilbereiche (MI 1, MI 5 und MI 8) dienen.

Zur Vermeidung unerwünschter Parksuchverkehre im Bereich der Ritter- und Flößerstraße soll im Zuge der Neuordnung der Zufahrtsituation zum ehem. Kasernengelände die durchgängige Befahrbarkeit zwischen Josef- und Ritterstraße für den Kfz-Verkehr aufgehoben werden. Die Zufahrt zu den anliegenden Flurstücken Nr. 797 und 798 erfolgt zukünftig ausschließlich von Norden, die Zufahrt zum Garagengebäude auf dem Flurstück Nr. 815/2 ausschließlich von Süden. Die Durchgängigkeit für den Fuß- und Radverkehr bleibt dagegen weiterhin erhalten.

#### *Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"*

Zur Verbesserung der fußläufigen und radverkehrlichen Vernetzung des Plangebietes mit dem bestehenden Stadtquartier „Dörfel“ werden im Westen des Geltungsbereichs zwei Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Der nördliche Lückenschluss stellt eine direkte Verbindung zwischen der Josef-Julius-Mayer-Straße und Flößerstraße her. Südlich des U-Gebäudes wird von der Ferdinand-Stieffell-Straße eine direkte Zuwegung zur Karlstraße gesichert.

Ebenfalls zur Verbesserung der quartiersinternen Wegevernetzung ist eine weitere Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zwischen dem Ende des Wohnstiches im Mischgebietsteilbereich MI 8 (Johann-Peter-Frank-Straße) und der nördlich davon verlaufenden Umfahrungsschleife (Ferdinand-Stieffell-Straße) festgesetzt.

#### *Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün (Vg)*

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Teil des Geltungsbereiches einen Bereich als entsprechend zu bepflanzendes Verkehrsgrün fest. Sie bleibt funktional dem Verkehrszweck zugeordnet und einer dementsprechenden Nutzung, z.B. zur Ausbildung von Böschungen oder als Standort für Straßenschilder, zu-



gänglich. Darüber hinaus ist in diesem Bereich auch die Zuwegung zur mittelfristig geplanten Fußgänger- und Radverkehrsbrücke vorgesehen.

Zum Ausgleich bzw. zur Minderung der durch die Planung verursachten Auswirkungen sowie zur Grüngestaltung werden im Rahmen der Festsetzung Vorgaben zur Bepflanzung dieser Flächen gemacht. Neben der allgemeinen Eingrünung des Plangebiets steht dabei jedoch auch die Wiederherstellung von linearen Grünstrukturen mit Leitlinienfunktion für Fledermaus-Flugrouten entlang der Lützowerstraße im Vordergrund.

#### *Regelung der Zu- und Abfahrtsbereiche im MI 1, MI 3 und MI 7*

Notwendige Stellplätze für die geplanten Wohnnutzungen werden im Mischgebietsteilbereich MI 1 möglichst vollständig in Tiefgaragen untergebracht. Städtebauliches Ziel ist es, das Innere des Teilbereichs weitgehend von oberirdischen Kfz-Anlagen freizuhalten und so weitgehend unverbaute und grünordnerisch zu gestaltende Freiflächen auf den Baugrundstücken zu sichern. Zur Sicherung dieses Planungsziels ist eine Zufahrt zu den Grundstücken nur über die internen öffentlichen Verkehrsflächen erlaubt.

Zur möglichst störungsfreien Abwicklung der Parkverkehre im Mischgebietsteilbereich MI 3 (s. Kap. 5 „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“) werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zwei Bereiche festgesetzt in denen zwingend Zu- und Abfahrten von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Michael-Ludwig-Rohrer-Straße und Josef-Julius-Mayer-Straße) herzustellen sind. Über diese Zu- und Abfahrten können alle auf den rückwärtigen, westlichen Teil des Baugrundstücks anzuordnenden Stellplätze angefahren werden. Alle übrigen dem öffentlichen Stadtraum zugewandten Bereiche des Mischgebietsteilbereichs MI 3 sollen so weit wie möglich von Parkierungsanlagen freigehalten werden. Aus diesem Grund werden entlang der umlaufenden Verkehrsstraßen mehrere Bereiche festgesetzt, in den Zu- und Abfahrten nicht zulässig sind.

Gemäß Rahmenplan wird der Mischgebietsteilbereich MI 7 als einzige von außerhalb des Geltungsbereichs über die Karlstraße erschlossen. Dies entspricht einerseits der städtebaulichen Orientierung des Gebäudes, andererseits wird so nicht erforderlicher Kfz-Verkehr aus dem Plangebiet ferngehalten. Zu diesem Zweck wird das Grundstück um bis zu 2,0 m über das durchschnittliche Plangebietsniveau angehoben. Eine Zufahrt über die Ferdinand-Stieffell-Straße ist deshalb weder möglich noch erwünscht.

### **6.4.2.7 Grünflächen**

Die Anlage der in Nord-Südrichtung verlaufenden Abfolge aus öffentlichen und privaten „Park- und Freiraumtaschen“ ist ein zentrales Anliegen des städtebaulichen Entwurfs (s. Kap. 6.4.1 „Städtebaulicher Rahmenplan“). Sie stellt nicht nur einen bedeutenden Lückenschluss in der gesamtstädtischen Grün- und Wegevernetzung dar, sie ist auch ein wichtiges Element der Grünflächenversorgung für die Neunutzung der Kaserne als Wohn- und Arbeitsstandort.

#### *Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz*

Bestandteile der parkähnlich gestalteten Grünflächen sind demnach auch Spielflächen für verschiedene Altersgruppen und unterschiedlich gestaltete Aufenthaltsbereiche zur Kommunikation sowie zum Ausruhen und Verweilen. Ebenfalls Bestandteil der Grünflächen ist ein verzweigtes Wegesystem, das die verschiedenen Aktionsbereiche miteinander verbindet und die einzelnen Teilbereiche der Grünachse mit der Umgebung vernetzt.

Durch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz im nordöstlichen Bereich der Grünachse wird die Anlage der im Rahmenplan dargestellten Spielflächen planungsrechtlich gesichert.

Um eine hohe Qualität der Grünflächen hinsichtlich ihrer Funktionen sowohl als Aufenthaltsort für den Menschen als auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Befestigung sowie zu den vorzunehmenden Bepflanzungen (Bäume, strukturreiche Gestaltung) getroffen.

### *Private Grünfläche*

Speziell innerhalb der privaten Grünfläche direkt westlich der Bahnlinie wird eine extensivere Gestaltung und Nutzung angestrebt, um so u.a. Nahrungsflächen für Fledermäuse in direkter Nähe zu ihrem Quartier zu sichern und somit einen Teilausgleich der durch die Planung verursachten Auswirkungen zu erbringen.

#### **6.4.2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minderung der durch die Planung verursachten Auswirkungen werden Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen getroffen. Hierdurch wird der Verlust an Fläche mit natürlichen Bodenfunktionen, an Infiltrationsfläche für das Grundwasser sowie an Fläche mit Biotopentwicklungspotenzial minimiert.

Durch die getroffenen zeitlichen Vorgaben zum Bauablauf und zu Gehölzrodungen sowie durch den Abfang und die Umsiedlung der Zauneidechsen vor Baubeginn sollen Tötungen oder erhebliche Störungen der Tiere durch die Bautätigkeiten vermieden werden. Ihre Habitate werden durch die getroffenen Festsetzungen soweit möglich erhalten oder teils innerhalb, teils außerhalb des Geltungsbereichs wiederhergestellt.

Die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung wird festgesetzt, um Anlockeffekte auf Insekten z.B. aus den nahegelegenen Grünflächen östlich der Bahnlinie und somit die Gefahr ihrer Tötung zu minimieren. Ziel ist ein Erhalt der Insektenfauna, auch mit Hinblick auf Ihre Bedeutung als Nahrungsgrundlage u.a. für Fledermäuse.

Einige Habitatfunktionen können aufgrund der zu erwartenden Nutzungsintensität und der daraus resultierenden Störungen innerhalb des Gebietes nicht erhalten bleiben. Deshalb werden auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs Nahrungshabitate für Fledermäuse entwickelt (magere, blütenreiche Wiesen), innerhalb derer zudem spezielle Strukturen für Zauneidechsen angelegt werden (Lesesteinhaufen und Totholzhaufen innerhalb sandiger, vegetationsarmer Flächen).

#### **6.4.2.9 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Bebauungsplan werden die aus städtebaulichen Gründen und für die jeweilige Versorgung / Erschließung notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Darüber hinausgehende, städtebaulich nicht relevante, Rechte (z. B. Zutrittsrechte zur Inspektion der Leitungen) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und können auf privatrechtlichem Weg gesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt die mit den jeweiligen Rechten zu belastenden Flächen fest. Eine Begründung dieser Rechte muss außerhalb des Planungsverfahrens durch

- Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis,
- Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder
- einer Grunddienstbarkeit (§ 1090 BGB)

erfolgen.

In den Mischgebietsteilbereichen MI 1, MI 4, MI 5 und MI 6 werden Geh- (G) und Fahrrechte für den Rad- (R) und Kfz-Verkehr (F) festgesetzt. Sie verbessern einerseits die fußläufige und radverkehrliche Anbindung der jeweiligen Mischgebietsteilbereiche an die Umgebung und tragen andererseits zu einer attraktiveren Durchwegung des gesamten ehemaligen Kasernenareals zu Gunsten der Allgemeinheit bei. In den Mischgebietsteilbereichen MI 4 und MI 5 wurde die grundsätzliche Machbarkeit der an drei Stellen erforderlichen Öffnung der denkmalgeschützten U-Bebauung in den Erdgeschossbereichen im Vorfeld der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe (Ref. 26 Denkmalpflege) abgestimmt.

Um die optionale Erschließung über das ehem. SWI-Gelände (siehe Kap. 6.4.1 „Rahmenplan“ der Begründung) zu sichern, wird in Verlängerung der Josef-Julius-Mayer-Straße ein Geh- (G) und Fahrrecht für den Rad- (R) und Kfz-Verkehr (R) und einem Leitungsrecht (L) gemäß Planeintrag festgesetzt.

In den Mischgebietsteilbereichen MI 3, MI 7 und MI 8 wird ein Leitungsrecht für einen bestehenden Schmutzwasserkanal festgesetzt.

#### **6.4.2.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung, Darlegung, Bewertung und Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet, zur Untersuchung schalltechnischer Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung sowie daraus resultierend Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen erstellt. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich stark befahrener Straßen (Karlstraße im Westen, Lützowerstraße im Süden) und Schienenwege (Bahnstrecken 4000 und 4242) sowie in der Nachbarschaft schallemittierender gewerblicher Nutzungen und Sportanlagen.

Aus den Planungsvorgaben sowie der Lage des Plangebiets im Umfeld wurden die nachfolgend erläuterten Themen untersucht und bewertet:

##### *1. Verkehrslärm im Plangebiet:*

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 vor allem im Beurteilungszeitraum „Nacht“ deutlich überschritten. Auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms erforderlich.

##### *2. Veränderung des Straßenverkehrslärms durch das Vorhaben an vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen:*

Durch die Aufsiedelung des Plangebiets erhöhen sich die Geräuscheinwirkungen an den vorhandenen Immissionsorten. Zur Bewertung dieser Erhöhung wird auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zurückgegriffen, in dem festgestellt wurde, dass durch eine Zunahme des Verkehrslärms im vorhandenen Straßennetz dann kein Anspruch auf Schallschutz entsteht, wenn trotz einer erheblichen Geräuschzunahme (mind. 3 dB(A)) an den Immissionsorten weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Dies ist nach Auffassung des Gerichts dann der Fall, wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiet eingehalten werden. Im vorliegenden Fall trifft dies an den Immissionsorten zu, an denen die Zunahme erheblich ist. An den übrigen Immissionsorten findet keine erhebliche Zunahme statt. Insofern ist aus der Erhöhung ein Anspruch auf Schallschutz an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen abzuleiten.

##### *3. Gewerbelärm im Plangebiet und an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen:*

Unter Zugrundelegung von pauschalen Ansätzen der Schallabstrahlung ist durch die Geräuscheinwirkungen vorhandener und vorgesehener gewerblicher Nutzungen weder im Plangebiet noch an vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen kein schalltechnischer Konflikt zu erwarten.

##### *4. Sportlärm im Plangebiet:*

Durch die Nutzung des Freibads und anderer Sportanlagen ist kein schalltechnischer Konflikt im Plangebiet zu erwarten.

Daraus ergeben sich für die einzelnen Mischgebietsteilbereiche folgende Anforderungen:

Für das gesamte Gebiet relevant ist der Schutz vor den Emissionen der Bahnlinie im Osten. Entlang der Bahnlinie im Bereich der Mischgebietsteilbereiche MI 2 und MI 9 soll eine geschlossene Schallschutzlinie entstehen, dafür werden die bestehenden Volumen der Mannschaftsgebäude, das nördlichste Gebäude sowie die Turnhalle in Ihrer Kubatur erhalten und dienen somit dem Schallschutz. Zusätzlich müssen die Lücken zwischen diesen Gebäuden geschlossen werden, dies kann über "Zwischenbauten" zwischen den Mannschaftsgebäuden geschehen und / oder durch Lärmschutzwände jeweils mit festgesetzten Mindesthöhen, die sich an den Traufhöhen der angrenzenden Gebäude orientieren, geschehen. Damit wird eine weitgehende Einhaltung des Orientierungswerts am Tag erreicht. Durchfahrten zu den Bereichen östlich dieser Gebäude müssen aus Schallschutzgründen mit geschlossen zu haltenden Toren ausgestattet sein. Weiterhin ist in diesen Bereichen eine Grundrissorientierung nötig. Aufenthaltsräume dürfen in diesen Bereichen nicht zu den markierten Fassaden hin orientiert sein, vor denen der Beurteilungspegel höher ist als die Schwellenwerte der Gesundheitsbeeinträchtigung (70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht). Damit ergibt sich eine klare Ausrichtung der Gebäude nach Westen.

Auch das U-Gebäude dient als Schutz für die innen liegende Neubebauung, dementsprechend muss es auch mindestens in seiner Kubatur erhalten werden.

In den Mischgebietsteilbereichen MI 7 und im Bereich des Verkehrsgrüns südlich von MI 8 ist eine Lärmschutzwand von mindestens 3,0 m Höhe über dem vorhandenen Geländeniveau anzuordnen. Sie beginnt an der südwestlichen Ecke des Baufensters in MI 7 und verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereichs bis zur südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs. Die Lärmschutzwand ist bündig an die im MI 7 vorgesehene Bebauung anzuschließen. Bei der Bebauung selbst dürfen aufgrund der Verkehrslärmemissionen an der West- und Südfassade keine Fenster von Schlafräumen angeordnet werden.

Die übrigen Mischgebietsteilbereiche MI 1, MI 3, MI 5, MI 6, MI 7 und MI 8 sind in Lärmpegelbereiche gegliedert, da hier noch nicht absehbar ist, in welcher Reihenfolge und in welchen Schritten eine Bebauung ablaufen wird. Die Außenbauteile von Gebäudeseiten sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitten bzw. Baufenstern entsprechend den Anforderungen aus den Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 (Januar 2018) und unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Nutzung der Räume auszubilden. Die Lärmpegelbereiche an den Fassadenabschnitten in den Mischgebietsteilbereichen MI 2 bis MI 6 sind in der Planzeichnung mit entsprechenden Ziffern angegeben. Von der Ausbildung der Außenbauteile nach der Planzeichnung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben, oder wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, vorgelagerte Wintergärten, hinterlüftete Glasfassaden oder vergleichbare Maßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume der Beurteilungspegel des Verkehrslärms die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet.

Mit der Kombination dieser Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass die angestrebten Nutzungen unter den genannten Auflagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans realisierungsfähig sind und sich die gewünschte Wohnqualität erreichen lässt. Außerdem unterstützt das Schallschutzkonzept mit der Integration der Bestandsbaukörper einen möglichst weitgehenden Erhalt der historischen Bausubstanz und damit auch dem Charakter der ehemaligen Kaserne.

#### **6.4.2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Festsetzungen zur strukturreichen Gestaltung von Gärten und öffentlichen Grünanlagen relevant. Bei der Pflanzung von Gehölzen sind heimische Arten zu bevorzugen, da diese der heimischen Fauna die besten Lebensbedingungen bieten. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen jedoch auf Teilflächen auch besondere Standortverhältnisse vor (keine natürlichen Böden, teilweise nur kleine Gärten, Baumstandorte im Bereich versiegelter Flächen), weshalb auf diesen Flächen zur Sicherstellung einer dauerhaften Vitalität der dort gepflanzten Gehölze auch weitere, nicht heimische Laubgehölze zulässig sind.

Aufgrund der vorwiegenden Stellplatznutzung im MI 6 ist hier die Festsetzung zur Begrünung abweichend von den anderen Mischgebietsteilbereichen in absoluten Anteilen zur Gesamtfläche geregelt. Ziel ist es den Versiegelungsgrad an dieser Stelle zu beschränken und durch die Begrünung einen visuellen Ausgleich zur Stellplatznutzung zu schaffen.

### **6.4.3 Satzung über örtliche Bauvorschriften**

#### **6.4.3.1 Dachneigungen**

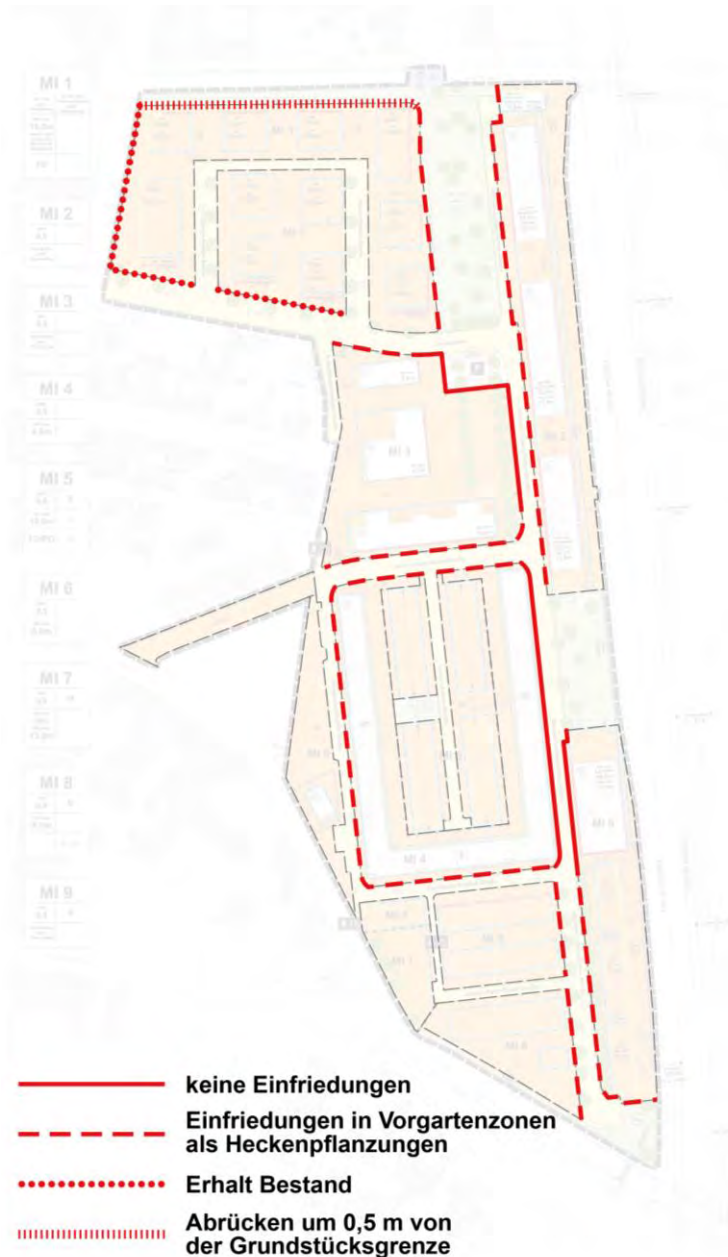
Der städtebauliche Rahmenplan sieht für den Mischgebietsteilbereich MI 1 unterschiedlich ausgeprägte Stadthäuser vor, die einerseits einen zeitgenössisch modernen Charakter aufweisen, sich aber andererseits in ihrer baulichen Ausprägung zurückhaltend gegenüber dem denkmalgeschützten Umfeld und der Bebauung der Nachbarquartiere äußern. Die Vorschrift von Flachdächern in diesem Teilbereich dient der Umsetzung der Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans.

Die Vorschrift der Dachneigungen in den Mischgebietsteilbereich MI 5 basiert auf den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans. Die Gebäude innerhalb der denkmalgeschützten U-Bebauung sollen sich bewusst der umgebenden Bauform unterordnen. Dementsprechend sind in diesem Mischgebietsteilbereich nur flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 20° zulässig.

Die Vorschrift der Dachneigungen in den übrigen Mischgebietsteilbereichen trägt im Wesentlichen dazu bei, die Silhouette der denkmalgeschützten Gebäude im Geltungsbereich zu sichern. Hier sind Dachneigungen bis zu 45° zulässig. Im Falle einer Zerstörung der Gebäude wäre somit ein Aufbau in Anlehnung an die ursprüngliche Kubatur möglich.

### 6.4.3.2 Einfriedungen

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines attraktiven, lebendigen, gemischtgenutzten Stadtquartiers. Im Plangebiet sollte daher ein insgesamt offener stadträumlicher Charakter vorherrschen.



Aus diesem Grund sind innerhalb des gesamten Mischgebietes Einfriedungen in den Vorgartenzonen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen wird die Gesamthöhe von Einfriedungen auf maximal 2,00 m festgesetzt. Mit Blick auf die angestrebten Nutzungsarten wird davon ausgegangen, dass eine solche Höhenbegrenzung einen ausreichenden Spielraum, z.B. als Sichtschutz in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, lässt.

Die denkmalgeschützten Gebäude sollen eine größtmögliche stadträumliche Wirkung entfalten. Aus diesem Grund sind im MI 3 Einfriedungen im Übergang zu den öffentlichen Parkierungs- und Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt auch im MI 4 sowie im gegenüberliegenden nördlichen Abschnitt des MI 9 für die Vorgartenzone zur Michael-Ludwig-Rohrer-Straße.

Um die in Nord-Südrichtung angestrebte „Abfolge aus „Park- und Freiraumtaschen“ zu betonen und um auch hier den zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäuden gerecht zu werden, sind im Bereich der Vorgartenzonen entlang der Josefstraße, Michael-Ludwig-Rohrer-Straße, Josef-Julius-Mayer-Straße und Fer-

dinand-Stieffell-Straße in weiten Teilen Einfriedungen nur in Form von Schnitthecken (bis zu einer Höhe von 1,20 m) zulässig.

Einfriedungen angrenzend an den Gewässerschutzstreifen an der Nordkante des Mischgebietsteilbereichs MI 1 müssen mindestens 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zurückbleiben um das Lichtraumprofil des Weges für die Wartung zu gewährleisten.

### **6.4.3.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Gemäß § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Im vorliegenden Fall wird diese Verpflichtung für Neubauten in den Mischgebietsteilbereichen MI 5, MI 7 und MI 8 auf 1,5 Stellplätze und im MI 1 auf 1,25 Stellplätze erhöht. Dabei sollen mindestens 0,25 Stellplätze jeweils bevorzugt ebenerdig ausgeführt werden. Grund hierfür ist der bereits heute vorhandene Parkdruck im Umfeld. Die jüngste Entwicklung von Wohnungsbaugebieten in den angrenzenden Stadtvierteln hat gezeigt, dass hier von einem erhöhten Bedarf ausgegangen werden muss. Die Bauvorschrift trägt diesem Sachverhalt im Sinne einer frühzeitigen Vorbeugung Rechnung.

Für die denkmalgeschützte Bestandsbebauung gilt dagegen weiterhin die Vorgabe des § 37 Abs. 1 LBO, da hier Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur oberirdisch angeordnet und beispielsweise keine Tiefgaragen errichtet werden können. Einen Ausgleich wird die im Mischgebietsteilbereich MI 9 geplante Umnutzung der ehem. Turnhalle als Quartiersgarage leisten. Hier sollen etwa 60 - 80 zusätzliche private Stellplätze geschaffen werden, die insbesondere für die Nutzungen in den denkmalgeschützten Gebäuden zur Verfügung gestellt werden.

### **6.4.4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

#### **6.4.4.1 Werbeanlagen**

Um einem stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbild zu großer oder an ungeeigneten Stellen angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, hat die Stadt Rastatt eine Satzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten erlassen. Diese besitzt auch innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Gültigkeit. Dementsprechend wird an dieser Stelle auf die Satzung der Stadt Rastatt über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten hingewiesen.

#### **6.4.4.2 Bodenbelastungen**

Auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Joffre wurden in der Vergangenheit erst durch das Landratsamt Rastatt und danach im Jahr 2011 vom Büro Arcadis, Karlsruhe im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Untersuchungen des Untergrunds auf mögliche Schadstoffverunreinigungen durchgeführt.

Nach den Ergebnissen dieser Untersuchungen ist im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle eine Mineralölverunreinigung vorhanden, die bis in den Grundwasserleiter hineinreicht. Das Landratsamt hat diese Fläche als Altlast ausgewiesen. Wegen der geringen Immissionen in das Grundwasser hinein gibt es jedoch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit keinen Sanierungsbedarf. Da Altlasten aus formalen Gründen immer auf Flurstücke bezogen sind, wurde die Einstufung als Altlast auf das gesamte Flurstück übertragen. Daher wurde der belastete Tankstellenbereich als eigenes Flurstück heraus parzelliert.

Der Bebauungsplan weist auf diesen Sachverhalt durch eine entsprechende Umgrenzung des betreffenden Bereiches nachrichtlich hin.

Der Umgang mit sonstigen Altlasten wird unter Punkt 3 „Erhebliche Bodenbelastungen / Altlasten“ der Hinweise beschrieben.

#### **6.4.4.3 Kulturdenkmal**

Bei den in der Planzeichnung gekennzeichneten Anlagen und Gebäuden handelt es sich um Kulturdenkmäler gemäß § 2 DSchG BW. An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 Abs. 1 DSchG BW).

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege wurden im Vorfeld der Planaufstellung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe (Ref. 26 Denkmalpflege) abgestimmt. Das Regierungspräsidium hat die städte-

baulichen Planungen auf dem ehemaligen Kasernenareal begrüßt und vor dem Hintergrund, dass die vorhandenen Kulturdenkmale weitestmöglich erhalten und einer denkmalgerechten Umnutzung zugeführt werden, dem vorgesehenen Abriss des Wachhauses am ehemaligen Kaserneneingang in der Josefstraße zugestimmt.

Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass bauliche Eingriffe, wie auch Veränderungen des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen a. N. abzustimmen sind und einer eigenen denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

#### **6.4.4.4 Archäologische Funde und Befunde**

Das Areal liegt im Bereich der ehemaligen Festungsanlagen, daher sind bei der Durchführung von Erdarbeiten bis dahin unbekannt archäologische Funde oder Befunde wahrscheinlich. Funde sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen a. N.) umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalfachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

#### **6.4.4.5 Umgang mit Boden**

Da bei der Konversion der ehemaligen Kaserne große Flächen entsiegelt und zu öffentlichen bzw. privaten Grünflächen entwickelt werden, sind umfangreiche Erdarbeiten zu erwarten. Für die künftige Vegetation sind bestehende Verdichtungen des Unterbodens zu beseitigen und durch Oberbodenauftrag eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht im nassen Zustand der Böden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (insbesondere DIN 19731 Nr. 7.2 und 7.3) einzuhalten. Von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens sollte in trapezförmigen Mieten bis maximal 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden, abflusslose Senken sind zu vermeiden, bei längerer als halbjährlicher Zwischenlagerung ist die Miete zu begrünen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische Auflockerungen durchgeführt werden.

#### **6.4.4.6 Ver- und Entsorgung**

##### *Versorgung*

Die Versorgung wird durch die star.Energiewerke GmbH & Co. KG, dem Versorgungsunternehmen der Stadtwerke Rastatt, gesichert.

##### *Regenwasserentsorgung (siehe auch Anhang D)*

Die bestehende Entwässerung des Kasernengeländes erfolgt bislang im südlichen Teil im Mischsystem mit Vorflut in die Ritterstraße und im nördlichen Teil im Trennsystem in die Karlstraße. Die topografischen Verhältnisse weisen insgesamt nur geringe Oberflächenneigungen nördlich und südlich in Richtung verlängerte Josefstraße auf.



Das Bebauungsplangebiet wird künftig vollständig im Trennsystem erschlossen. Dabei entwässert der überwiegende Teil des Regenwassers (aus MI 2, MI 3 teilweise, MI 4, MI 5, MI 8, MI 9) über neue Sammelleitungen im Verlauf der öffentlichen Verkehrsstraßen und des am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Geh- und Radweges, zur vorhandenen Regenwasserleitung in der Karlstraße. Das Regenwasser des Teilgebietes MI 1 wird in den bestehenden Regenwasserkanal in der Josefstraße geleitet, ein Teil des Teilgebietes MI 3 wird an den Regenwasserkanal in der Ritterstraße und das höher liegende Teilgebiet MI 7 direkt am RW-Kanal in der Karlstraße angeschlossen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das ehemalige Kasernengelände wurde ein östlicher Anschluss der Flößerstraße an das neue Regenwassernetz des Bebauungsplangebietes zur Verbesserung der dortigen hydraulischen Leistungsfähigkeit hergestellt (Vermaschung).

Die direkte Einleitung von gefasstem Regenwasser in den am Nordrand des Gebietes verlaufenden Gewerbekanal ist aufgrund der Wasserspiegellhöhe dort nicht möglich. Der Anschluss größerer Flächen an die bestehenden Regenwasserkanäle in der Josef- und in der Ritterstraße scheidet ebenfalls aufgrund der Höhenlage der dortigen Kanäle sowie deren fehlender hydraulischer Leistungsfähigkeit aus.

Die Stadt Rastatt hat in der Studie zur „Überprüfung zweier Regenwasserkanalnetze rechts und links der Murg“ vom 05.10.11 bereits die Belastungen aus dem ehemaligen Kasernenareal mitberücksichtigt. Dabei wurden die voraussichtlichen Einleitmengen in den Schachtelbach und in die Murg ermittelt. Das nunmehr erarbeitete Entwässerungskonzept entspricht im Wesentlichen der dort untersuchten Berechnungsvariante 4. Für die in o. g. Studie ausgewiesenen Einleitmengen wurde die wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

Da der Boden im ehemaligen Kasernenareal anthropogen verändert ist, wird die konzentrierte und technische Versickerung von Oberflächenwasser nicht vorgesehen.

Eine Ausnahme bildet jedoch das Versickern der Flächen des ruhenden Verkehrs und deren Zufahrten (öffentliche und private Stellplätze sowie Garagenzufahrten). Diese sind mit Rasengittersteinen, Rasen- und Gitterpflaster oder Drännpflaster mit einem Öffnungsanteil von mind. 20 % zu befestigen. Außerdem ist das Regenwasser von Garagen und Nebenanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück flächig zu versickern oder zurück zu behalten und zu bewirtschaften (z. B. Zisternen), so dass der Anteil der unmittelbar an die Ortskanalisation angeschlossenen Flächen nicht mehr als 50 % der Grundstücksfläche beträgt.

Es ist deshalb ein modifiziertes Trennsystem herzustellen, bei der das Oberflächenwasser auf Parkierungsflächen, deren Zufahrten sowie der Garagen und Nebenanlagen dezentral versickert wird, während die sonstigen Dach- und Straßenwässer dem Kanalnetz und somit der Murg zugeführt werden.

Aufgrund der privaten Bebauung, der Reduzierung und Entsiegelung der Parkflächen, und dem Anlegen mehrerer Grünzüge reduziert sich der vorhandene Versiegelungsgrad von derzeit ca. 90 % auf ca. 50 % erheblich.

Durch die Entsiegelung reduziert sich das Abflussvolumen wesentlich und trägt u. A. positiv zum Hochwasserschutz bei.

Das Entwässerungskonzept wurde nach dem Arbeitsblatt ATV A 118 erstellt.

Für die Bemessung des Regenwasserabflusses wird von einem Bemessungsregen mit der Dauer  $T=15$  min und der Überschreitungshäufigkeit von  $n=0,5$  ausgegangen.

Die Bemessungsregenspende wird mit  $r_{15,2} = 153,3$  l/s \* ha (aus dem „Kostratlas“ - Starkniederschlagshöhen für die BRD vom Deutschen Wetterdienst) zugrunde gelegt.

#### *Schmutzwasserentsorgung*

Ein städtischer Mischwasserkanal (überwiegend DN 350 - 500) durchquert das ehemalige Kasernengelände, aus dem Bereich Militärstraße südlich des Bebauungsplangebietes kommend, in den Teilgebieten MI 7, MI 8, MI 4 sowie MI 3 und mündet in den Mischwasserkanal am östlichen Ende der Ritterstraße. Dieser Kanal diente früher zur vollständigen Aufnahme der Schmutz- und Regenwässer aus dem südlichen Teil der Kaserne.

Der MW-Kanal wird auch künftig als Hauptsammler für das Schmutzwasser des ehemaligen Kasernengeländes dienen. Dabei werden an drei bestehenden Schächten Sammelleitungen, welche das Schmutzwasser aus den Gebäuden aufnehmen und weiterleiten, an diesen Hauptsammler angeschlossen. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das ehemalige Kasernenareal ist der städtische MW-Kanal aufgrund seines schlechten baulichen Zustandes durch Erneuerung zu sanieren.

Das Schmutzwasser des östlichen Teiles des Teilgebietes MI 1 wird direkt in den naheliegenden vorhandenen Schmutzwasserkanal der Josefstraße entwässert.

Der Ermittlung des Schmutzwasserabflusses liegen das ATV- Arbeitsblatt A 118 und die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten des Landes Baden-Württemberg zugrunde.

Für das häusliche Abwasser wird ein Schmutzwasseranfall von 4 l/s je 1.000 Einwohner angenommen und eine Einwohnerdichte von 100 E/ha. Für die Ermittlung des Fremdwasserabflusses wird ein Abfluss von 0,15 l/s ha zugrunde gelegt.

Zur Kontrolle und Reinigung erhalten alle Wohnhäuser einen Kontrollschacht für Schmutzwasser und Oberflächenwasser.

#### *Müllentsorgung*

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind so dimensioniert, dass der überwiegende Teil der Grundstücke direkt mit dem Müllfahrzeug angefahren werden können. Eine Ausnahme bilden die Gebäude an der Luise-Le-Beau-Straße, Johann-Peter-Frank-Straße sowie am nördlichen Abschnitt der Michael-Ludwig-Rohrer-Straße. Hier ist sicherzustellen, dass die Müllcontainer am Tag der Abholung an den Einmündungen der genannten Verkehrsstraßen zentral bereitgestellt werden können. Dies soll bereits frühzeitig auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden. In der Planzeichnung werden hierzu Müllabholstandorte als zeichnerischer Hinweis dargestellt.

#### 6.4.4.7 Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet wird durch ein mobiles Hochwasserschutzsystem der Stadt Rastatt, bis auf eine kleine Teilfläche im Norden im Bereich der Josefstraße, nicht mehr als Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) betrachtet. Die folgende Karte zeigt einen Überblick über die Flächenausbreitung eines Hochwassers HQ<sub>100</sub> der Murg unter Berücksichtigung des genannten Hochwasserschutzsystems – für die blau dargestellte Teilfläche gelten weiterhin die Bestimmungen der §§ 76 und 78 WHG sowie § 65 WG.



Sämtliche nicht blau dargestellten Flächen des Plangebietes befinden sich nicht mehr im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG). Jedoch liegen sie weiterhin in einem Bereich, der bei Extremhochwasserereignissen HQ<sub>extrem</sub> an der Murg überschwemmungsgefährdet ist.

Auf dieses Hochwasserrisiko wird hingewiesen. Es ist zu beachten, dass auch auf Flächen, die erst bei einem Extremhochwasser betroffen sind, die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung bei Bauvorhaben zu beachten sind. Bauliche Anlagen sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Es werden die weiterführenden Informationen unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) → Eigenvorsorge → Unternehmen und die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung empfohlen.

Des Weiteren gilt grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 WHG gebotene allgemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren

verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Nach den Kompaktinformationen „Städtebau und Bauleitplanung bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft und des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (Stand: Mai 2014) muss auch in HQ<sub>extrem</sub>-Bereichen außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete die Bauleitplanung Hochwasserrisiken im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigen. Die HQ<sub>extrem</sub>-Gebiete sollen in den Bauleitplänen vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 a, § 9 Abs. 6 a BauGB).

## **6.5 Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Gegenüber der ersten und zweiten Fassung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die oberirdisch überbaubare Grundfläche in der Summe nicht weiter erhöht. Eine eigene Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Zuge des Verfahrens nicht durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 a BauGB wurde aber bereits mit der Erarbeitung des Bebauungsplans „Neue Ludwigvorstadt“ eine ausführliche Umweltprüfung durchgeführt. Sich daraus ergebene Festsetzungen sind dabei in den Bebauungsplan eingeflossen.

## **6.6 Zusammenfassung wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die städtebauliche Planung trägt mit ihren Festsetzungen den Planungsgrundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung, indem bisher brachliegende Flächen innerhalb des Stadtgebietes wieder nutzbar gemacht werden. Sie trägt damit wirksam zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen für bauliche Nutzungen bei.

Gleichzeitig erfährt das Planungsgebiet durch die Festsetzung eines Mischgebiets in Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen und umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen eine städtebauliche und stadträumliche Aufwertung, die über das Planungsgebiet hinaus für die gesamte Rastatter Kernstadt positive Impulse erwarten lässt.

Mit der Realisierung der Planung werden im öffentlichen Raum attraktive Aufenthaltsqualitäten sowohl für die Anwohnerschaft als auch für die Allgemeinheit geschaffen.

Die brachgefallenen denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Kasernenareals werden entlang der neuen Freiraumachse würdig in Szene gesetzt und erhalten neue Nutzungen.

Die Schaffung öffentlicher Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Plangebiets stellt einen wichtigen Lückenschluss dar, der die vielfältigen Bestands- und Entwicklungsgebiete im Stadtteil Rastatt Süd sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-Westrichtung besser miteinander vernetzt. Auf diese Weise wird auch die Anbindung der im Süden Rastatts gelegenen Stadtviertel an die Innenstadt attraktiviert.

Mit der Entwicklung im Plangebiet wird eine vielfältige Mischung an Wohnraumtypen, vom Mehrfamilien- und Stadthaus über Reihen- und Doppelhäuser bis hin zum freistehenden Einfamilienhaus in innenstadtnaher Lage geschaffen. Dies trägt den Zielen der Stadt Rastatt zur Förderung differenzierter Wohnangebote insbesondere für junge Familien Rechnung, wie Sie beispielsweise mit den Richtlinien für die kommunale Wohnungsbauförderung oder auch in dem vom Gemeinderat der Stadt Rastatt im März 2013 beschlossenen „Städtebaulichen Entwicklungskonzept Innenstadt“ verfolgt werden.

Mit der Schaffung von Arbeitsplätzen, der Möglichkeit zur Ansiedelung neuer kultureller und sozialer Infrastrukturen sowie einer wohnungsnahen Versorgung im Planungsgebiet wird eine „Stadt der kurzen Wege“ ermöglicht. Mit der bestehenden ÖPNV Anbindung und der relativen Nähe zum Rastatter Bahnhof können unnötige Fahrbewegungen mit dem privaten Fahrzeug vermieden werden. Die Planung trägt da-

mit zur Erhaltung, Erneuerung und zur Fortentwicklung eines vorhandenen Stadtteils im Sinne eines innenstadtnahen Quartiers bei.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vom Gemeinderat der Stadt Rastatt für das ehemalige Kasernenareal beschlossenen städtebaulichen Konzeptes, das ein belebtes und gut durchmischtes Stadtquartier für Wohnen und Arbeiten vorsieht.

Mit den genannten Auswirkungen trägt die vorliegende Planung den Planungszielen und Planungsleitlinien der §§ 1 und 1 a BauGB Rechnung und entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan setzt die Ziele und Leitlinien durch vielfältige Festsetzungen entsprechend um und gewährleistet insbesondere durch seine differenzierten Festsetzungen zum Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

## 6.7 Umsetzung der Planung

### 6.7.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung der Planung wurde zwischen der Stadt Rastatt und der „Joffre-Park Entwicklungs GmbH“ am 08.08.2013 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

### 6.7.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 26.06.2017.

Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 26.06.2017 gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB am 13.04.2019.

Billigung der Planung durch Vorberatung im Verwaltungs- und Finanzausschuss am 08.05.2017 und Beschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 26.06.2017.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 23.04.2019 bis zum 07.05.2019.

Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 01.07.2019.

Öffentliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 04.07.2019.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, vom 12.07.2019 bis einschließlich 13.08.2019.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2019 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen am 09.08.2019.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung sowie der Offenlage und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 14.10.2019.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am 26. Okt. 2019

### 6.7.3 Flächenbilanz

Bruttobauland:	75.650 m <sup>2</sup>	100%
Nettobauland:	54.770 m <sup>2</sup>	72%
öffentliche Verkehrsflächen:	13.535 m <sup>2</sup>	18%
öffentliche Grünflächen:	5.590 m <sup>2</sup>	7%
private Grünflächen:	1.625 m <sup>2</sup>	2%
öffentliche Wasserflächen:	130 m <sup>2</sup>	0% (zu vernachlässigen)

## 7 Satzung / Ausfertigung

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 14.10.2019 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in den jeweils rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neue Ludwigvorstadt, 2. Änderung“ (ehemalige Kaserne Joffre) in Rastatt als Satzung beschlossen.

### § 1

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2019 maßgebend.

### § 2

#### **Bestandteile und Anlagen des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 14.10.2019
- der schriftliche Teil des Bebauungsplanes vom 14.10.2019  
(Rechtsgrundlagen / planungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften / Hinweise / Verfahrensvermerke / Satzung)

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

- Begründung des Bebauungsplanes vom 14.10.2019

Weitere gesonderte Anlagen:

- Ergänzendes schalltechnisches Gutachten vom Juni 2018 in Verbindung mit dem Schallschutztechnischen Gutachten, Stand Januar 2016

### § 3

#### **Ordnungswidrigkeiten**

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

## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Neue Ludwigvorstadt, 2. Änderung“ (ehemalige Kaserne Joffre) in Rastatt tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### Ausfertigung:

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

Rastatt, den 23. Okt. 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hans Jürgen Pütsch".

Oberbürgermeister  
Hans Jürgen Pütsch