

Federführender Dezernent: **Bürgermeister Knoth, Dezernat II**
 Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: **KB 4.10**
 Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen: **FB 3, FB 5, KB 4.20, KB 7.60, OV Ni**

TOP: **Bebauungsplan "Hebelstraße", Rastatt-Niederbühl (Beschleunigtes Verfahren im Außenbereich nach § 13 b BauGB)**
- Anpassung des Geltungsbereiches
- Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Gemeinderat	20.05.2019	öffentlich	Entscheidung

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO):	14.5.2019
Abstimmung mit städt. Gesellschaften:	-
Beteiligung von Jugendlichen:	-
Finanzielle Auswirkungen:	-
externer Gast in der Sitzung:	-

Anlagen: Anlage 1: neuer Geltungsbereich Anlage 2A+2B: Bebauungsplanentwurf vom 05. April 2019 (zeichnerischer und textlicher Teil, ohne Anlagen)	vorangegangene Drucksachen: 2017-312
---	---

Beschlussvorschlag:

- a) **Der Anpassung des Geltungsbereiches wird zugestimmt.**
- b) **Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes „Hebelstraße“ in Rastatt-Niederbühl wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.**

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I. Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat hat zuletzt in öffentlicher Sitzung am 25. September 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hebelstraße“ in Rastatt-Niederbühl gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren im Außenbereich gemäß § 13 b BauGB beschlossen und in selbiger Sitzung die Entwurfsplanung gebilligt.

Der Ortschaftsrat Niederbühl hat sich zuletzt am 27. März 2018 mit dem Bebauungsplanentwurf beschäftigt. Dabei wurde folgendes beschlossen:

- Festlegung der Traufhöhe von 3,7 – 4,5 m
- Festlegung der Firsthöhe auf max. 8,0 m
- Anlegung von Parkbuchten entlang der Hebelstraße
- Anordnung von zwei Stellplätzen je Grundstück
- Anlegung eines Spazierweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Abstandsfläche Friedhof)

Die Inhalte dieses Beschlusses wurden bereits in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bzw. in die Planung für die Neuordnung des ruhenden Verkehrs (Straße außerhalb des Geltungsbereiches) und in die Umgestaltung des 10 m Abstandstreifens zum Friedhof (diese Grünplanung wird nicht im Bebauungsplan dargestellt) eingearbeitet.

Bei der Umsetzung des Vorentwurfes in den vorliegenden Bebauungsplan wurden einige Anpassungen vorgenommen (**Anlage 2A+2B**):

Anpassung des Geltungsbereiches

Der Lagerplatz für den Friedhof wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Zudem wird sich der Straßenraum zu Gunsten der Verkehrssicherheit und zur Anordnung des ruhenden Verkehrs etwas verbreitern (um ca. 50 cm). Dies führt zu einer Anpassung des Geltungsbereiches in geringem Maße. Der angepasste Geltungsbereich ist in **Anlage 1** dargestellt.

Grünstreifen entlang der Hebelstraße:

Entlang der Hebelstraße ist ein straßenbegleitender Grünstreifen mit einer Baumreihe geplant. Aus den Erfahrungen der jüngst in Rastatt realisierten Wohnbaugebiete hat sich gezeigt, dass Grün bzw. Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen aus vielerlei Grün-

den oftmals nicht konsequent realisiert werden konnten. Deshalb soll dem Grün im Straßenraum und damit im Baugebiet künftig mehr Gewicht zu kommen. Zu diesem Zweck wurde eine straßenbegleitende öffentliche Grünfläche mit einer Baumreihe festgesetzt.

In der Hebelstraße soll zudem der grüne Charakter erhalten bleiben, der bereits vorherrscht. Es ist geplant auch einige Bestandsbäume in diese Baumreihe zu integrieren.

Stellung der Gebäude/Baufenster:

Aufgrund kleinerer Planungsanpassungen haben sich die Grundstücksgrößen etwas reduziert. Diese liegen nun zwischen ca. 400 und 600 m². Der Entwurf musste angepasst werden, wodurch sich die Lage der Gebäude bzw. Baufenster verändert hat. Die zwei geplanten Doppelhausgrundstücke befinden sich nun im westlichen Bereich der Hebelstraße. Des Weiteren befindet sich nun nur noch ein Bauplatz in zweiter Reihe. Die Anzahl von acht Bauplätzen wird beibehalten.

Einheitlicher Zaun und Pflanzung entlang des Friedhofs

Nach Norden werden die privaten Grundstücke durch einen Zaun und eine einheitliche Heckenpflanzung vom Friedhof getrennt. Beides wird auf dem städtischen Grundstück errichtet.

Als Anlage zum Bebauungsplan wurden ein schalltechnisches Gutachten und ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.

Zusammenfassung des schalltechnischen Gutachtens

Die Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrs auf die vorgesehene schutzwürdige Wohnnutzung wurden unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalls entlang der Bahnlinie wie folgt rechnerisch ermittelt:

- im Osten der geplanten Bebauung:
Beurteilungspegel von bis zu 55 / 52 dB(A) tags / nachts
- im Norden der geplanten Bebauung:
Beurteilungspegel von bis zu 55 / 53 dB(A) tags / nachts
- im Süden der geplanten Bebauung:
Beurteilungspegel von bis zu 56 / 54 dB(A) tags / nachts

- im Westen der geplanten Bebauung:
Beurteilungspegel von bis zu 57 / 53 dB(A) tags / nachts

Trotz Berücksichtigung der im Zuge des Bahnausbaus vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen verbleiben hohe Geräuscheinwirkungen aus dem Schienenverkehr und es sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Daher wird die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Qualität und der erforderliche Umfang bestimmt sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018. An den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen wird empfohlen, die Belüftung durch entsprechende Maßnahmen zu sichern.

Zusammenfassung des artenschutzrechtlichen Gutachtens

Die Fläche enthält Lebensräume, die das Vorkommen von Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen wahrscheinlich macht. Deshalb wurden Erfassungen für diese drei Artengruppen durchgeführt. Mit dem Gutachten wurde ermittelt, welche Auswirkungen die geplante Bebauung auf die festgestellten Arten haben könnte, wie die artenschutzrechtliche Verträglichkeit dieser Maßnahme ist und führt abschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich auf.

Dies sind folgende Maßnahmen:

- Anbringung künstlicher Quartiere:
Handlungsbedarf besteht demnach bei Fledermäusen und Vögeln. Es wird empfohlen als Ausgleich insgesamt neun Nistkästen für zwei betroffene Meisenarten und fünf Fledermauskästen in räumlicher Nähe zum Baugebiet anzubringen.
- Beschränkung der Zeiten für die Entfernung der Vegetation (Rodungsarbeiten):
Um das vorhabenbedingte Töten von Individuen in Zusammenhang mit Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auszuschließen, werden die Arbeiten zur Entfernung der Vegetation außerhalb der Vogelbrutzeiten beschränkt.
- Schutzmaßnahmen für die Mauereidechse:
Das Baufeld ist während der Bautätigkeit mit geeigneten Reptilienschutzzäunen einzufassen, um die Zuwanderung von Eidechsen auf das Baufeld und deren unbeabsichtigte Tötung zu verhindern.

Ergebnisse der Bodenuntersuchungen

Eine Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des geplanten Baugebiets ist nur nach Bodenaustausch an den geplanten Sickerstellen möglich (überwiegend bis zur Tiefe von 1,5 m u. GOK). Nach den vorliegenden Untersuchungen ist der dabei anfallende Aushub nicht frei verwertbar. Material aus dem oberen Meter des Bodenprofils ist getrennt von tiefer liegenden Schichten zu erfassen und für die Einstufungsuntersuchung aufzuhalten. Außerdem wurden punktuelle Belastungen mit PFC festgestellt, die von der Stadt Rastatt durch fachgerechte Entsorgung des belasteten Bodenmaterials vorab bereinigt werden.

Abwägung über die Zulässigkeit von Kellern

Bei der der planerischen Entscheidung über die Zulässigkeit von Kellern sind folgende Belange gegeneinander abzuwägen:

- einerseits sprechen die Interessen der Bauherren selbst über die Ausbildung eines Kellers zu entscheiden dafür, dass die Errichtung von Kellern zugelassen werden soll;
- andererseits ist aus abfallwirtschaftlichen Gründen der Eingriff in belastetem Boden grundsätzlich zu vermeiden. In diesem Sinne wäre die Errichtung eines Kellers nicht zu empfehlen. Darüber hinaus würden durch den Bau von Kellern Mehraufwendungen für die fachgerechte Entsorgung des belasteten Bodenmaterials entstehen.

Nach bisherigen Erkenntnissen sind die Bodenbelastungen vorrangig in den oberen Bodenschichten bis ca. 1 m Tiefe vorzufinden. Der Großteil dieser Bodenschicht wird auch ohne Erstellung eines Kellers ausgehoben, sodass die belastungsbedingten Mehrkosten bei Erstellung eines Kellers relativ gering anzusehen sind.

Aus diesen Gründen wird trotz den bisherigen Erkenntnissen über die Bodenbelastung im Plangebiet „Hebelstraße“ kein Ausschluss von Kellern festgesetzt.

Die Stadt beabsichtigt, bei der Veräußerung der Baugrundstücke die Tragung der Mehrkosten, die eventuell aus abfallwirtschaftlichen Gründen entstehen können, privatrechtlich zu regeln.

Gemäß § 13b BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Gemäß §13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich der Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 nicht erforderlich.

Weiteres Vorgehen

Mit diesem Beschluss wird die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Führt die Beschlussvorlage zu finanziellen Verpflichtungen?

nein nein, aber evtl. Folgebeschlüsse ja

OB	federführendes Dezernat	Fachbereich Finanzwirtschaft	Stabsstelle RPA	beteiligter Fachbereich	federführender Fachbereich	
					Fachbereichsleiter	Sachbearbeiter