

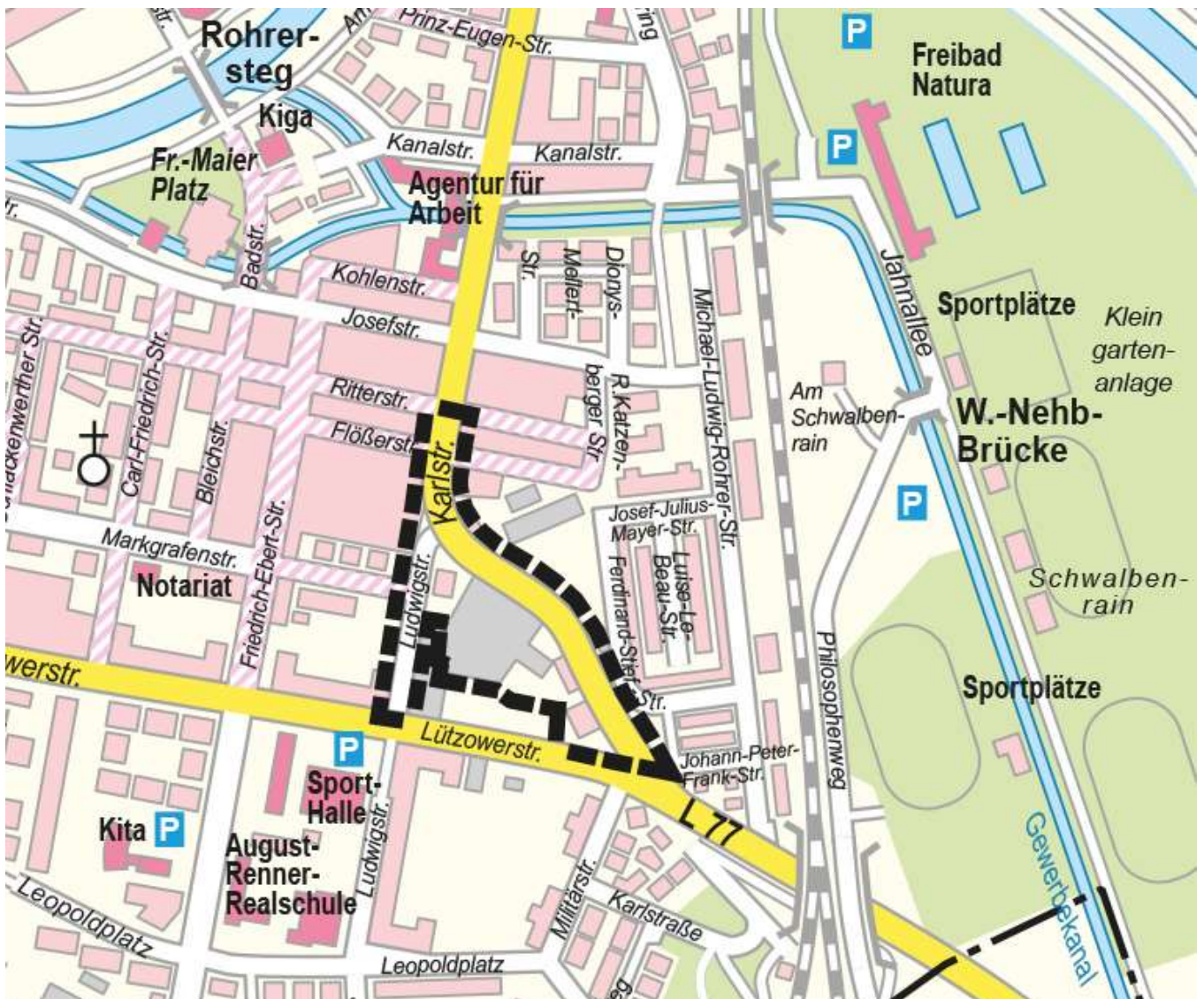
Rastatt - Kernstatt

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mittlere Karlstraße, Teilbereich A, ehem. Dianawerke“

Qualifizierter Bebauungsplan

Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf vom 25.03.2026 zum Beschluss über die Offenlage



Stadtplanausschnitt mit dem Geltungsbereich (ohne Maßstab) (Quelle: Stadt Rastatt)

Inhalt

A:	Rechtsgrundlagen	3
B:	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1,6 BauNVO)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	4
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	4
4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 u. 5 BauNVO)	4
5.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
6.	Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	5
7.	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)	5
8.	Ein- bzw. Ausfahrten zu den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
9.	Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden, einschließlich von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)	5
10.	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)	5
11.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)	7
12.	Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB	7
C:	Örtliche Bauvorschriften	8
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)	8
2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	8
3.	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	9
4.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	8
5.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	9
D:	Ausfertigungsvermerk	10
E:	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
F:	Begründung	13
1.	EINFÜHRUNG	
2.	AUSGANGSSITUATION	
3.	PLANUNGSBINDUNGEN	
4.	PLANUNGSKONZEPT	
5.	PLANINHALT	
6.	VERFAHREN	

A: Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Änd. des Bauberufsrechts vom 10.2.2026 (GBl. Nr. 15)

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229)

B: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1,6 BauNVO)

MU-urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO mit folgenden Einschränkungen (§1 Abs.6 BauNVO):
Die nach § 6 a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im urbanen Gebiet mit der Bezeichnung MU2 ist im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Karlstraße eine Wohnnutzung nicht zulässig. (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Siehe Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

Als Höhe baulicher Anlagen gilt die Traufhöhe (TH) und bei den Flachdächer Oberkante baulicher Anlagen (OK).

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten baulichen Anlagen ist die Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschoßes des Gebäudes Karlstraße 34.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen um bis zu 1,5 m für Aufzüge und Treppenaufgänge zugelassen werden, deren Breite einzeln 5,0 m nicht überschreitet. Dies gilt auch ohne Flächenbegrenzung für PV-Anlagen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet MU2 wird abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude dürfen innerhalb der durch Baugrenzen dargestellten bebaubaren Flächen entlang der Karlstraße die Länge von 50m überschreiten.

Beiderseitig begrünbare Lärmschutzwände sind als Grenzbebauung bis zu einer Höhe von 3,00m entlang der Grenze zum Grundstück Flst.Nr.839 zulässig. Mindestbegrünung: Efeu sowie laubabwerfende Kletterpflanzen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Ausnahmsweise kann ab dem ersten Obergeschoß ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu 10,0m² Grundfläche einzeln und einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Mit ebenerdigen Terrassen kann die Baugrenze bis zu 3,60m überschritten werden, wenn die Grundfläche einzeln 15,00m² nicht überschreitet.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend. Diese Firstrichtung ist für untergeordnete Dächer nicht verbindlich.

6. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

8. Ein- bzw. Ausfahrten zu den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bereiche zulässig.

9. Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden, einschließlich von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen (Rigolen) auf dem Grundstück selbst zu versickern.

10. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Aktiver Lärmschutz:

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,50 m über Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen

10.2 Passiver Lärmschutz:

Zum Schutz vor den Lärmimmissionen in zukünftigen Innenräumen wird zur Fassadenplanung der Außenbauteile in dem zu betrachtenden Bereich eine Auslegung der Fassadenbereiche für die Außenlärmpegelbereiche IV und V erforderlich.

Karlstraße Straßenfassade: Lärmpegelbereich V, Rückfassade: Lärmpegelbereich: IV

Rückwärtige Bebauung: Lärmpegelbereich IV

SM 1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im urbanen Gebiet ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

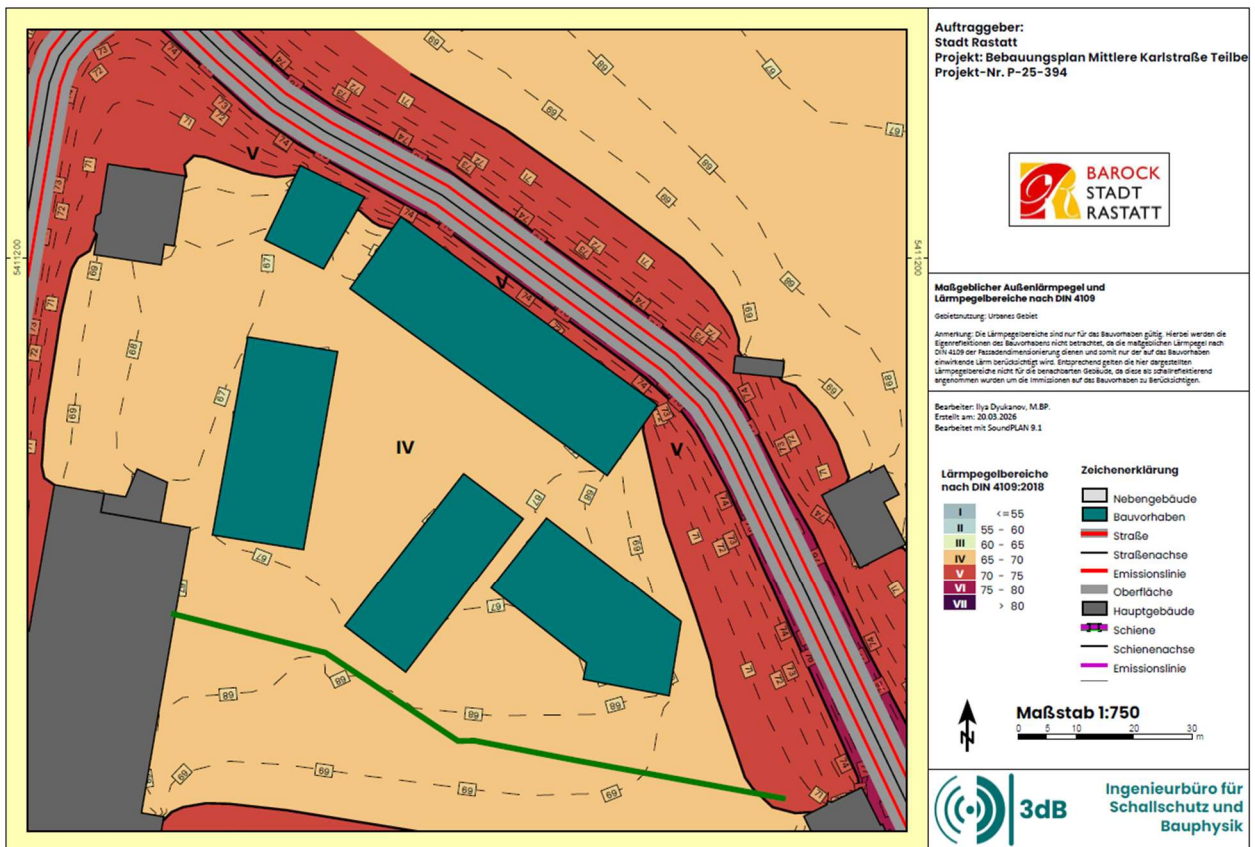
$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens **3dB - Ingenieurbüro für Schallschutz und Bauphysik Rico Schimmel und Ilya Dyukanov Gbr** vom 20. März abzuleiten.



SM 2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Karlstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. In Wohnungen, bei denen die Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung

Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

11.1 Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegte Baumbestand ist zu erhalten.

11.2 Je angefangene vier Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Parkplätzen mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm zu pflanzen. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Gleiches gilt für Standflächen für Müllbehälter. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

11.3 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 35 cm Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, sowie Flächen für Terrassen.

11.4 Je angefangenen 200 m² nicht überbauter Fläche der bebaubaren Grundstücke ist ein mindestens mittelkroniger, standortgerechter, klimatoleranter Laubbaum (Endwuchshöhe ca. 10-20 m) zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 18 bis 20 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen. Die nicht überbaute und begrünte Grundstücksfläche ist mindestens zu 10% mit standortgerechten Sträuchern oder Heister zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.5 Flachdächer von Wohngebäuden und Garagen sind mit mindestens 8 cm Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

11.6 Mit der Vorlage des Bauantrages ist vom Antragsteller ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

12. Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Gebäude mit Wohnnutzungen sowie wohnungsbezogene Freiflächen sind auf der Fläche mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährden Stoffen so lange unzulässig, bis auf den betreffenden Flächen eine Bodenuntersuchung durchgeführt worden ist.

Ergibt sich aus Altlastengutachten eine Notwendigkeit vom Bodenaustausch sind die Nutzungen bis zum Zeitpunkt dieser Maßnahme unzulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachneigung und Dachform von denkmalgeschützten Gebäuden in der Karlstraße muss beibehalten werden. Änderungen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Als Dachform in den Baufeldern BF 4 und BF 5 sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von maximal 5° zulässig.

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 8 cm herzustellen.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf den denkmalgeschützten Gebäuden müssen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Die Dachaufbauten dürfen je Gebäudeseite und Geschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als 40% der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.

1.2.2 Dachaufbauten müssen vom Ortgang, First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Sie sind mindestens 0,5 m von der Hausfront zurückzusetzen.

1.2.3 Die Dachaufbauten müssen die Anordnung der darunterliegenden Fenster übernehmen.

1.3 Dacheindeckungen

Engobierte Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.

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

2.1. Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen nur an Stätte der Leistung zulässig.

2.2. Werbeanlagen dürfen nur an den Außenwänden von Gebäuden angebracht werden. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur bis zur Unterkante Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Innerhalb der Brüstungszone ist mindestens 20cm Abstand vom unteren und oberen Brüstungsrand für horizontale Einzelbuchstaben oder Leuchtkästen einzuhalten.

- 2.3. Stechschilder einschließlich Befestigung dürfen höchstens 1,0 m auskragen. Die lichte Höhe von mindestens 2,50 m von Unterkante Schild bis zur Straßenfläche ist einzuhalten.
- 2.4. Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.
- 2.5. Auf den Dächern aufgeständerte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bestehende Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu erhalten und ggf. durch Einfriedungen gleichen Bauart und Höhen zu ersetzen.

Die Höhe der Einfriedungen zwischen den Grundstücken regelt das Nachbarrecht Baden-Württemberg.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Grundstücksbegrünung

Die nicht über- und unterbauten oder nicht als Wege, Spielbereiche, Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind flächendeckend zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Kies- und Schottergärten sind nicht zulässig. Es ist sicherzustellen, dass diese Flächen dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen.

4.2 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszuführen.

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

Das Regenwasser ist– soweit i. S. d. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – zu 100% auf dem eigenen Grundstück zu bewirtschaften, das heißt, das Niederschlagswasser ist zu verwenden, zu versickern, o.ä..

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen bei Wohneinheiten über 80m² Wohnfläche wird auf 1,5 KFZ Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

D. Ausfertigungsvermerk

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

Rastatt, den

.....
Monika Müller
Oberbürgermeisterin

E. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen auf Grund anderer Rechtsvorschriften

1. Starkregengefahrenkarte

Laut den Daten der Starkregengefahrenkarte besteht für die Dianawerke beim Starkregen ein hohes Risiko des Wassereintritts mit hohen Überflutungstiefen ins Gebäude.

die Starkregengefahrenkarten finden sich auf der städtischen Internetseite unter:

www.rastatt.de/starkregen

2. Grundwasser

Bei der Errichtung des Gebäudes und bei der Versickerung ist der Stand des Grundwasserspiegels zu beachten und eine entsprechende Bauweise zu wählen. Die Sohle von Versickerungsmulden muss mindestens 1 m über dem mittleren Grundwasserstand (MHGW) liegen.

Hinweise

1. Entwässerung

Die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen hat gemäß DWA - Arbeitsblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen. Für die Versickerung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rastatt rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

2. Bodenschutz

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

3. Denkmalschutz

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

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich darüber in Kenntnis gesetzt werden.

4. Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren werden die Belange des Artenschützes geprüft. Dem Bauantrag ist ggf. eine gutachterliche Bewertung des Artenschützes vorzulegen.

5. Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, ist die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) empfohlen.

6. Pflanzungen

Für Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Auswahl aus der folgenden Liste empfohlen:

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Aesculus carnea in Sorten	Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus robur	Stieleiche

Im Bereich befestigter Flächen angrenzend zum Straßenraum, sind Sorten der o.g. Baumarten auszuwählen, die diesen Sonderstandorten gerecht werden und in der jeweils aktuell gültigen „Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter“ hinsichtlich der Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum als geeignet bewertet wurden.

Neu zu pflanzende Bäume sollen einen Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm haben. Die Baumstandorte sind so zu gestalten, dass dem Baum die erforderlichen Wachstumszonen im Wurzel- und Kronenraum entsprechend den Empfehlungen zur Standortausbildung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) gewährleistet werden.

7. Normen und Regelwerke

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen genannten Normen (DIN) und sonstigen Regelwerke können bei der Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung, während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

F. Begründung

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets



Das Plangebiet (Teilbereich A) ist durch die mittlere Karlstraße, die Ludwigstraße zwischen Ritter- und Lützowerstraße abgegrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Grundstück 639 auf dem sich großflächiger Einzelhandelsbetrieb befindet.

Im Geltungsbereich befindet sich das ehemalige Gelände der Dianawerke (Werksgebäude und Wohnhaus), sowie das Grundstück 5316/5 des historischen Gasthauses „Zum Niederbühler Tor“ .

Durch den B-Plan wird eine Fläche von

18 144 m² überplant.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für die Nutzungsänderung der ehemaligen Dianawerke zum Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung liegt ein Konzept bereits vor. Es gab für das Objekt auch mehrere Anfragen von den Investoren, die in den ehemaligen Betriebsgebäuden Wohnungen errichten wollen. Da die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum vor allen in integrierte Lage groß ist, sind diese Bestrebungen grundsätzlich begrüßenswert. Bei Konversion von Industriebrachen zum Wohnen müssen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunden Wohnverhältnissen sowie des Gebotes der Rücksichtnahme gegenüber den noch bestehenden Betrieben mehrere Faktoren beachtet werden.

So sind Altlasten- und Schallschutzuntersuchungen als auch Anforderungen an Besonnung und Durchgrünung zu prüfen. Für die Zahl der Wohneinheiten sind die Möglichkeiten des Abstellens von Fahrzeugen (PKW's, Fahrrädern) entscheidend, da auf den umliegenden Grundstücken keine zusätzlichen Stellplätze zur Verfügung stehen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in einem Quartier in dem Wohnnutzungen neben öffentlichen und gewerblichen Nutzungen vorhanden sind.

Im Norden und Osten befindet sich Blockrandbebauung aus dem 19 Jh., in der die neben der Wohnnutzung kleine Gewerbe- und Handelsbetriebe vorzufinden sind.

Dort befindet sich auch eine KFZ- Werkstatt, im Nordosten wurde in den ehem. Kasernengebäuden die Konversion zur Wohnnutzung durchgeführt.

Östlich grenzt das Gebiet an Gebäude des Stadtarchives. Im Süden befinden sich eine Schule, Zentrales Fundarchiv, Gastwirtschaften, großflächiger Einzelhandel.

Durch die Lützowerstraße (L77) führt die Hauptverbindung Richtung Niederbühl und Kuppenheim.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das ehemalige Industriekomplex der „Diana Werke“ Besteht aus einem Wohngebäude, Bürogebäude, Betriebsgebäude aus dem 19 Jh. sowie aus 3 Betriebsgebäuden aus den 20Jh. Die Gebäude aus dem 19 Jh. stehen unter Denkmalschutz.

2.3 Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind von der Karlstraße erschlossen

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

In der Fußläufigen Entfernung sind Schulen und Kindergärten erreichbar.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen befinden sich in der Karlstraße

2.6 Eigentumsverhältnisse

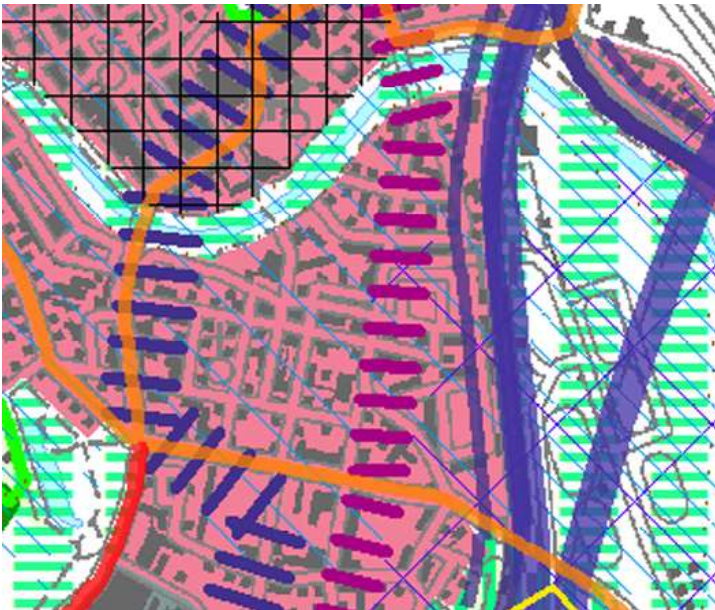
Die Grundstücke sind im Privateigentum.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im unbeplantem Innenbereich (§34 BauGB).

3.2 Regionalplanung



Im Regionalplan 2025 für die Region Karlsruhe ist die Fläche als bestehende Siedlungsfläche für Wohn- und Mischnutzung dargestellt. Durch die Fläche verläuft die Freihaltetrasse für den Neubau einer Radschnellverbindung.

3.3 Flächennutzungsplanung



Im gültigem FNP 2006 ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist auf dem ehemaligen Gelände der „Diana Werke“ ein Quartier im Sinne der Doppelten Innenentwicklung zu schaffen. Es soll dem Wohnen aber auch gewerblichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienen. Die Nutzungen die in der

Umgebung vorhanden sind sollen durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden

Anhand der vorliegenden Bestandsplänen der Dianawerke wurde eine Machbarkeitsstudie für ein neues gemischtes Quartier aus Wohn-, Büro und Gewerbenutzung durch den KB Stadtplanung durchgeführt. Die Studie beinhaltet Konzepte von Nachnutzung aller bestehenden Betriebsgebäude bis zum Teilabriss und Neubau der in den 50-er Jahren errichteten Gebäudeflügel. In dem Entwurf des B-Plans wurden diese Konzepte berücksichtigt.

Neben den gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen können auf dem Gelände 80-90 Wohneinheiten mit notwendigen Stellplätzen und Grünflächen errichtet werden.

Die ehemalige betriebszugehörige Villa wird weiterhin als Wohnhaus genutzt. In dem Gasthaus „Zum Niederbühler Tor“ befindet sich eine Gastwirtschaft mit Außenwirtschaft. Es wurden die verfügbaren Unterlagen zu den genehmigten Nutzungen und Schallimmissionen ausgewertet. Auf Grund der Lärmbelastung ist Wohnnutzung vor allen in den Erdgeschoßen mit Auflagen verbunden. Es wurde ein Schallgutachten erstellt.

Die Prüfung der Altlasten sowie artenschutzrechtliche Untersuchung können im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Da es sich bei dem Gebiet der mittleren Karlstraße um ein stark verdichtetes und teilweise versiegeltes Gebiet handelt, wurden auch die Standorte für Baumpflanzungen in den öffentlichen Straßenräumen untersucht.

Im nördlichen Teil der Ludwigstraße wurden nach der Berücksichtigung der Lage von den Leitungen die Baumpflanzungen festgesetzt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. PLANINHALT

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Auf Grund der vorhandenen, genehmigten Nutzungsmischung und daraus resultierenden Lärmbelastung wurde um das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen und bestehende Nutzungen nicht einzuschränken urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Diese Gebietskategorie kommt zum Einsatz, wenn aufgrund einer vorgefundenen Gemengelage oder der Planungsziele für ein neues Baugebiet die erweiterten Optionen zur Steuerung der Nutzungsmischung und

zur Bestimmung des Nutzungsmaßes erforderlich sind und die angestrebte Gebietsentwicklung mit den Baugebietskategorien Mischgebiet, Kerngebiet oder besonderes Wohngebiet nicht erreichbar ist.

Die beabsichtigte Nutzung des SWI - Areal als „Fläche für Gemeinbedarf“, Kindertagesstätte und Anlagen für kulturelle Zwecke, Sicherung der Weiternutzung der Gaststätten und der Außenbewirtschaftung sollen durch die Nutzungsänderung zum Wohnen nicht eingeschränkt werden. Auch der Aldi-Einkaufsmarkt, (Lützowerstraße 11) und Hopfenschlingel (Lützowerstraße 10) verursachen Schallimmissionen, die die Werte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete überschreiten. Die Zweckbestimmung eines urbanen Wohngebiets entspricht den bestehenden und geplanten Nutzungen, Wohnnutzungen sind zulässig, müssen aber auf die andere ebenfalls zulässige Nutzungen Rücksicht nehmen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die innerstädtische Lage der Dianawerke ermöglicht eine Entwicklung zum verdichteten Wohnstandort ergänzt durch andere „urbane“ Nutzungen. Städtebauliche Zielsetzung ist dabei die Erhaltung oder Entwicklung und Feinsteuerung einer solchen Nutzungsmischung.

Die Wohnnutzung wurde in den Gebäuden an der Karlstraße auf Grund der ausreichenden Besonnung, Belichtung und Lärmschutzes nur in den Obergeschossen zugelassen.

Die rückwärtige Bebauung kann als Wohnbebauung errichtet werden.

5.1.2 Maß der Nutzung

Die Orientierungswerte für Obergrenzen der Baulichen Nutzung für urbanes Gebiet (0,8; 3,0) sind nicht überschritten.

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,6 soll ein Mindestanteil an der Grünfläche und Gehölzpflanzungen gesichert werden. Die Durchgrünung gehört zu den Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschoße orientiert sich an den Traufhöhen der Bestandsgebäuden. Die bestehende Bebauung hat die höchste Baudichte, Bauhöhe in den umgebenden Gebieten. Das Maß der baulichen Nutzung soll nicht erhöht werden und ist auf die bereits vorhandene Geschoßfläche eingeschränkt.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise an der Karlstraße dient der Sicherung der straßenraumprägenden Struktur des ehemaligen Gewerbekomplexes.

Baufensterausweisungen ermöglichen Errichtung einer Bebauung um einen grünen Innenhof.

Die Baufluchten zur Lützower- und Karlstraße wurden übernommen.

Die Baukörperausweisungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung erhaltenswerter, denkmalgeschützten, villenartiger Gebäude und deren Umgebung.

5.2 Grünflächen

Sowohl im Geltungsbereich als auch im gesamten Stadtviertel sind kaum öffentliche Grünflächen vorhanden. Die Begrünung ist auf Straßengrün in Form von Baumpflanzungen in offenen Pflanzbeeten eingeschränkt. Diese Bepflanzung wurde ergänzt.

5.3 Pflanzbindungen

Die Straßenbildprägenden Gehölze wurden als Pflanzbindung festgesetzt. Um die für das urbane Wohnen notwendigen Durchgrünung zu sichern wurden auf den Freiflächen Gehölzpflanzungen festgesetzt.

5.4 Gestaltungsregelungen

Zur Erhaltung des Gebietscharakters wurden die Dachformen übernommen. Auf den Flachdächern wurde zwecks Rückhaltung des Niederschlagswassers und positiven Wirkung auf das Klima (Verdunstung) eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Das Anbringen von PV-Anlagen ist in solchen Fällen gesetzlich geregelt.

5.5 Kennzeichnungen

Das Gelände der „Waffenfabrik Diana-Werk“ ist als Altstandort im Bodenschutz- und Altlastenkataster gem. BBodSchG als altlastverdächtige Fläche aufgeführt

Die Fläche ist aufgrund der langjährigen Nutzungen als Waffenfabrik (ca. 1890 bis ca. 2015) als uneingeschränkt altlastenrelevant einzustufen.

Bei den Schadstoffen kann es sich um Leichtflüchtige Schadstoffe im Untergrund handeln die hinsichtlich eines Aufenthaltes durch Menschen relevant sind. Vor der Zulassung einer Wohnbebauung sind Untersuchungen der Bodenluft erforderlich.

6. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Mittlere Karlstraße“ dient einer Maßnahme der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges im Sinne des § 13a BauGB. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung ist kleiner als 20 000 Quadratmeter, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt sind. Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen und berührt keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder des Europäischen Vogelschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von

schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind (Unfälle in Störfallbetrieben).

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Ferner ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich des Eingriffs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Belange der Nachbargemeinden sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.