

Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld, 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

1 Planerfordernis / Geltungsbereich

Für die Gestaltung des Quartiersplatzes im Baugebiet Heilbrunn – Engelfeld im Ortsteil Söllingen wurde 2019 eine Planungswettbewerb durchgeführt. Zur Realisierung der in einer Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs weiterentwickelten nun vorliegenden Planung, muss der rechtskräftige Bebauungsplan im betroffenen Teilbereich auf einer Fläche von ca. 1,2 ha geändert werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Festsetzungen auch für die benachbarten, bereits bebauten Grundstücke bezügl. der künftigen Bebaubarkeit vereinfacht und vereinheitlicht werden.

Der Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld, 1. Änderung“ umfasst einen größtenteils unbebauten Bereich. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld, 1. Änderung“ ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet „Heilbrunn-Engelfeld, 1. Änderung“ liegt zwischen Römerstraße, Heilbrunnerstraße und Merowingerstraße. Der Bereich ist teilweise durch Wohnen genutzt. Ansonsten werden bereits Erschließungsarbeiten durchgeführt. Für die Abgrenzung ist der Geltungsbereich aus dem Lageplan in der Fassung vom 05.02.2020 maßgeblich.

3 Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe NVK als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der auch künftig geltenden Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, bleibt der Bebauungsplan zur 1. Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ für das Plangebiet außer Kraft gesetzt und durch die Maßgaben des künftigen Bebauungsplans ersetzt.

5 Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet ist im Wesentlichen unbebaut. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Angrenzende Bereiche bzw. die bereits errichteten Gebäude im Planbereich dienen dem Wohnen.

Mit den Festsetzungen soll folgendes ermöglicht werden:

- Die Umsetzung des preisgekrönten Entwurfs aus dem Wettbewerb.
- Eine dem benachbarten Wohnumfeld verträgliche Nutzungsstruktur.
- Die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung durch Baulinie, Baugrenzen und Höhenfestsetzungen.

Die Festsetzungen gelten bei einer künftigen Bebauung und Nutzungsänderungen.

6 **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13a BauGB lediglich zu berichtigen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, denn der bestehende Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“ wird geändert.
- Die überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB („Natura 2000-Gebiete“).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten wären, bestehen nicht.

7 **Umweltprüfung/ Artenschutz/ Immissionen**

Das Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und die Erstellung eines Umweltberichtes einschl. Grünordnungsplanung sind im Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen.

Das Gebiet ist teilweise überbaut bzw. durch laufende Erschließungsarbeiten tangiert. Es ist daher davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange eher in geringem Umfang betroffen werden. Eine **artenschutzrechtliche Ersteinschätzung** ist vorgesehen.

Im Rahmen einer **schalltechnischen Untersuchung** sollen u.a. auch die Auswirkungen der Neuplanung bezügl. der benachbarten Nutzungen (Wohnen) geprüft werden.

8 **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die vorhandenen bzw. noch zu realisierenden Straßen und Platzbereiche sowie die örtlichen Netze gesichert.

9 Vorgesehene Bauplanungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Vorbehaltlich der weiteren Planung sind u.a. folgende Festsetzungen bzw. Änderungen geplant:

- Anpassung von Baufenstern (Baugrenzen anpassen bzw. Entfall Baulinien).
- Anpassung Höhenfestsetzungen in Nutzungsschablone 5 (Entfall Staffelgeschoss).
- Einseitige Grenzbebauung Flst.Nr. 10050 bzw. Grenzbebauung/ Doppelhaus Flst.Nr. 10051 und 10052: Änderung der Nutzungsschablone 4 von „offene Bauweise“ in „abweichende Bauweise“; Entfall des Dreieckssymbols zur Einschränkung von Haustypen / Ziel: Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten.
- Prüfung der Festsetzungen zu max. Höhen mit Bezugspunkt.
- Festsetzungen zum Standort von Garagen und deren Zufahrten.
- Ergänzende grünordnerische Festsetzungen / Beschränkung der Versiegelung.
- Sofern erforderlich Festsetzungen, Regelungen zum Immissionsschutz.
- Sofern erforderlich Festsetzungen, Regelungen zum Artenschutz.
- Örtliche Bauvorschriften zum Stellplatznachweis für Wohnungen.

Anlage: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs in der Fassung vom 05.02.2020