

**Gemeinde Pfinztal**  
**Bebauungsplan „Sparrenberg“**



Bearbeiter: PS

## Inhalt

<b>Begründung</b> .....	3
1. Planerfordernis/ städtebauliche Konzepte.....	3
2. Bestehendes Baurecht.....	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	3
4. Regionalplan .....	3
5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten .....	3
6. Verfahrenswahl .....	4
7. Schutzgebiete und Biotope .....	4
8. Umweltprüfung/ Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutz .....	4
9. Städtebauliches Konzept .....	5
10. Hochwasserschutz / Starkregen .....	6

## **Begründung**

### **1. Planerfordernis/ städtebauliche Konzepte**

Die Gemeinde Pfinztal möchte im Ortsteil Söllingen auf gemeindeeigenen Flächen zwischen der Rittnerstraße und der Gebrüder-Räuchle-Straße einen Hort und ein Kindergartengebäude bauen. Auch ein provisorischen Kindergartengebäude soll bei der Planung berücksichtigt werden.

Auf dem gleichen Areal steht außerdem ein Gebäude der freiwilligen Feuerwehr, das nach dem Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Pfinztal langfristig umzubauen bzw. zu erweitern ist. Auch ein Neubau an gleicher Stelle ist nicht ausgeschlossen. Da sich insbesondere das bestehende Feuerwehrgebäude in einem kartierten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) befindet, ist im Planungsprozess das Thema Hochwasser vertieft zu prüfen. Gleiches gilt für das Thema Starkregen.

Als weitere bauliche Maßnahme soll südlich der bestehenden Räuchlehalle eine Versorgungsanlage/ Heizzentrale für die Wärmeversorgung im Gebiet entstehen.

Zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet und zur Schaffung der baurechtlichen Grundlage zur Errichtung der geplanten Gebäude ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

### **2. Bestehendes Baurecht**

Im größten Teil des Plangebiets gibt es gegenwärtig keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit der Bebauung regelt sich nach § 34 BauGB. Teilweise werden angrenzende, bestehende Bebauungspläne tangiert. Dabei handelt es sich um die Bebauungspläne „Ziegelei Räuchle“ und „Rathausplatz“. Diese werden in der Aufstellung des Bebauungsplans „Sparrenberg“ berücksichtigt und überplant.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet wird im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Eine Teilfläche im Südosten des Plangebiets ist als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan 2003 des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung), Bestand, dargestellt. Die Planung steht den Zielen Regionalplans nicht entgegen.

### **5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Ortsteils Söllingen. Der ca. 2,8 ha große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Das Plangebiet wird im Norden von den Gebäuden der Grundschule Söllingen und von Wohnbebauung, im Westen von der Rittnerstraße, im Südwesten vom Storchenweg, im Südosten von der Gebrüder-Räuchle-Straße und im Osten von Wohnbebauung begrenzt.

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch Nutzungen für den Gemeinbedarf in Anspruch genommen. Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich das Emil-Frommel-Haus sowie Freiflächen der Grundschule Söllingen. Im zentralen Bereich des Plangebiets liegt die Räuchle-Halle als Mehrzweck- und Veranstaltungshalle mit dem zugehörigen, zur Rittnerstraße orientierten Parkplatz.

Zwischen Emil-Frommel-Haus und Räuchlehalle befindet sich eine Zufahrt zum Gebiet, die in einen Fußgängerweg mündet, der an der Gebrüder Räuchlestraße anschließt.

Im südöstlichen Bereich befindet sich das Betriebsgebäude der freiwilligen Feuerwehr Pfinztal - Abteilung Söllingen. Entlang der Gebrüder-Räuchle-Straße befinden sich außerdem eine Trafostation, Parkplätze und ein Altglascontainer.

Die Bebauung im Plangebiet ist maximal zweigeschossig.

Im Südwesten, im Nordosten und nördlich der bestehenden Zufahrt befindet sich dichter Gehölzbestand. Die entlang der Gebrüder-Räuchle-Straße gelegenen Flächen liegen tiefer als der Rest des Plangebiets.

Die umgebende Bebauung ist durch zweigeschossige Wohngebäude geprägt, gelegentlich ergänzt durch kleinere Gewerbeeinheiten. Im Nordwesten schließen die Gebäude der Grundschule Söllingen sowie des Schwimmbads Söllingen unmittelbar an das Plangebiet an.

## **6. Verfahrenswahl**

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. Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (dabei sind nicht die Grundstücksfläche sondern nur die Baufenster i.V.m. der GRZ anzusetzen). Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor.

## **7. Schutzgebiete und Biotope**

Im Plangebiet liegen gemäß der Kartierung der LUBW weder Schutzgebiete noch geschützte Biotope.

## **8. Umweltprüfung/ Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutz**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist kein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgbsbilanz erforderlich. Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wird vom Büro Bioplan aus Heidelberg gegenwärtig eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durchgeführt, bei der das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien untersucht wird.

## **9. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Flächen im Plangebiet auch zukünftig für Nutzungen des Gemeinbedarfs genutzt werden. Entsprechend den bestehenden / geplanten Nutzungen werden Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, Festhalle / Mehrzweckhalle, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Emil-Frömmel-Haus) und Feuerwehr festgelegt.

Dabei werden – mit Ausnahme der Feuerwehrrnutzung – die neuen baulichen Nutzungen so angeordnet, dass sie sich außerhalb der kartierten Überschwemmungsflächen im Südosten des Plangebiets befinden. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Vorgesehen ist außerdem die Festlegung der offenen Bauweise.

Für den geplanten Hort und den Kindergarten wurde vom Büro Klinkott Architekten aus Karlsruhe eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese sieht vor, dass die neuen Nutzungen in zwei Gebäuden nördlich der bestehenden Zufahrt angeordnet werden. Durch die Stellung der Gebäude entsteht zusammen mit den bestehenden Schulgebäuden und der Schwimmhalle eine neue bauliche Fassung des Schulhofs. Für den Schulhof ist eine Neugestaltung vorgesehen. Der vorliegende Vorentwurf des zeichnerischen Teils berücksichtigt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie.

Der Standort für das Kindergarten-Provisorium ist östlich der bestehenden Rächle-Halle vorgesehen.

Die o.g. Nutzungen werden ausgehend von der Rittnerstraße über die bestehende Zufahrt erschlossen. Die Zufahrt soll im Zuge der Umsetzung ausgebaut und eine qualifizierte Wendemöglichkeit erhalten.

Die Rächle-Halle wird wie der zugehörige Parkplatz an der Rittnerstraße gesichert.

Auch das Emil-Frommel-Haus im Nordwesten des Plangebietes, das einen evangelischen Kindergarten beheimatet, wird als Gemeinbedarfsfläche gesichert und erhält – abgestimmt auf die Stellung der geplanten Neubauten Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft.

Für die Wärmeversorgung im umliegenden Bereich ist eine Heizzentrale vorgesehen, die südlich der Rächle-Halle angeordnet werden soll. Die Heizzentrale erhält abzweigend von der bestehenden Zufahrt eine eigene Zuwegung für Anlieferung und Servicearbeiten. Dabei ist ein beschränkter Eingriff in einen Teil des Baumbestands südlich der Rächlehalle notwendig. Der weitere

Baumbestand soll jedoch als „grüner Puffer“ zur angrenzenden Bestandsbebauung erhalten werden.

Das bestehende Feuerwehrgebäude der freiwilligen Feuerwehr Pfinztal – Abteilung Söllingen soll auch Mangels alternativer Flächen am bestehenden Standort erhalten werden. Nach dem Feuerwehrbedarfsplan sind Umbaumaßnahmen / Erweiterungen notwendig. Auch ein Neubau stellt eine noch zu prüfende Alternative dar. Da momentan noch keine genaueren Planungen vorliegen, wurde im vorliegenden Vorentwurf des zeichnerischen Teils eine Baufläche eingetragen, die die Möglichkeit für verschiedene Ansätze zur Neukonzeption des Gebäudes berücksichtigt.

Die sonstigen, an die Gebrüder Rächlestraße anschließenden Flächen (auch HQ 100 Flächen) sollen wie die südwestlichen Flächen mit Baumbestand als Grünflächen erhalten werden. Gleiches gilt für einen durch Gehölze geprägter Streifen im Osten des Plangebiets im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung.

#### **10. Hochwasserschutz / Starkregen**

Teile des Plangebiets liegen nach der Kartierung der LUBW im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) bzw. im hochwassergefährdeten Bereich (HQ extrem). Außerdem sind Teile des Gebiets bei Starkregenereignissen von Überschwemmungen bedroht.

Bei der Platzierung der meisten geplanten Gebäude kann die Hochwassersituation berücksichtigt werden. Eine Ausnahme bildet das bestehende Feuerwehrgebäude im Südosten des Plangebiets, das im kartierten Überschwemmungsgebiet liegt. Da die Gemeinde wie oben ausgeführt den Standort der Feuerwehr gerne beibehalten würde, wurden von der Gemeinde Fachplaner beauftragt, die Hochwassersituation und die Starkregensituation in Hinblick auf das Plangebiet zu prüfen und ggf. Konzepte erarbeiten, wie der Verbleib bzw. eine notwendige Erweiterung des Feuerwehrgebäudes ermöglicht werden kann.

Da es sich bei dem Bereich der Feuerwehr um eine bereits baulich genutzte Fläche im Innenbereich handelt, ist die Erteilung einer Ausnahme nach Wasserhaushaltsgesetz unter bestimmten Bedingungen möglich.

Erste Abstimmungsgespräche hierzu mit zuständigen Behörden haben bereits stattgefunden.