



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

„ENGELOCH, 2. ÄNDERUNG“

IN BAD RAPPENAU

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

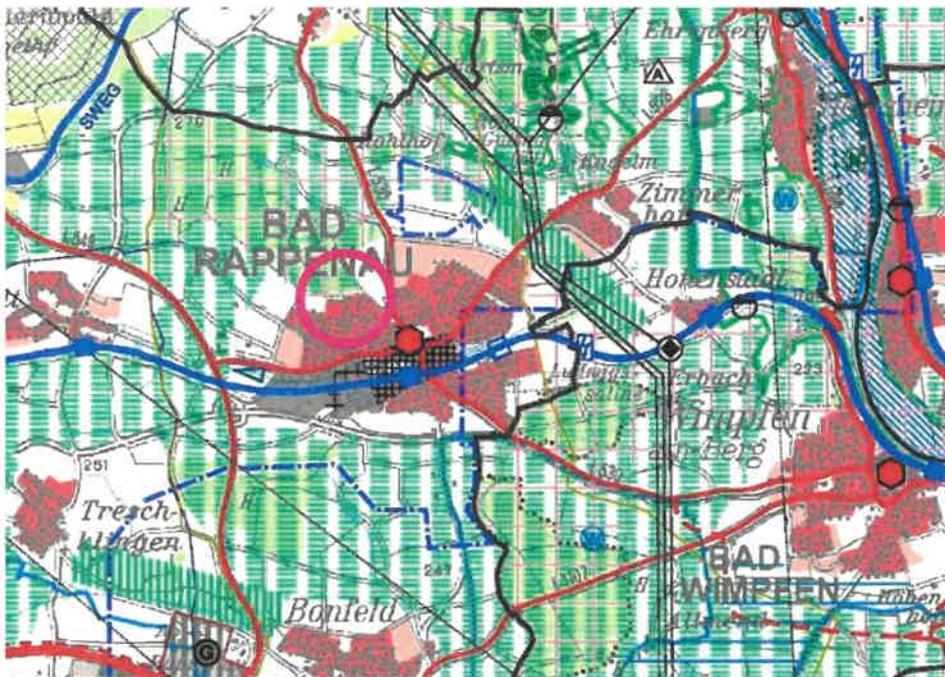
1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Für das Grundstück Vulpiusstraße 21, Flurstück Nr. 4954, wurde eine Bauvoranfrage gestellt, die den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und den Neubau eines Doppelwohnhauses vorsieht. Das südlich angrenzenden Wohnhaus Vulpiusstraße 19/1, Flurstück Nr. 4954/1, wurde 1999 außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche im Wege der Befreiung genehmigt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angedachte maßvolle Verdichtung der Bebauung im Bereich Vulpiusstraße 21 geschaffen werden und eine Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen an die bestehende Bebauung im Bereich Vulpiusstraße 19/1 erfolgen.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um eine städtebaulich verträgliche Einfügung in das umgebende Wohnquartier und die nördlich angrenzenden Sonderbauflächen der Vulpiusklinik zu gewährleisten.

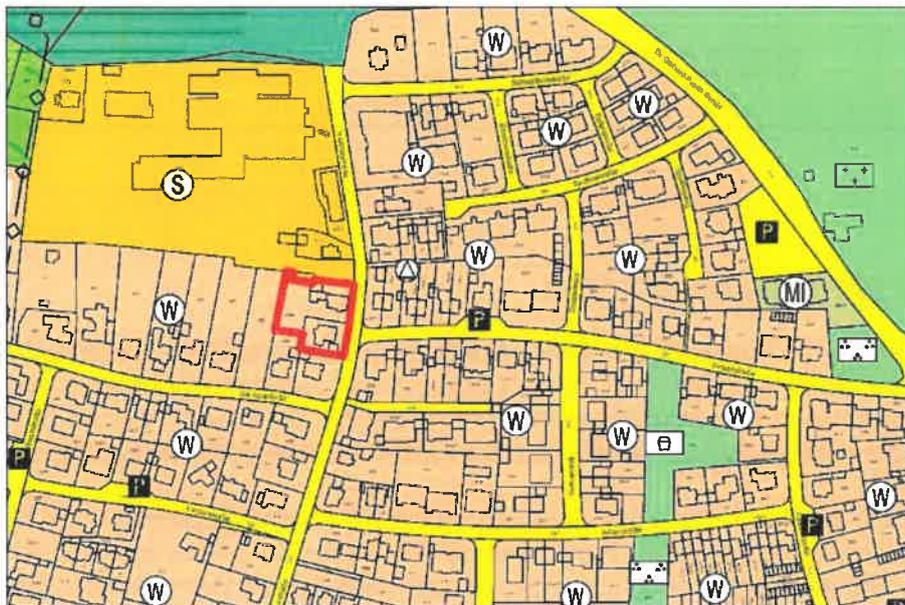
2. Ziele der Raumordnung



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 © Regionalverband Heilbronn-Franken

Der Planbereich (im lila Kreis) ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die Bebauungsplanung steht nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

3. Flächennutzungsplan



Planbereich rot bandiert - Flächennutzungsplan 2013/2014 VR Bad Rappenau

Der Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau wurde festgestellt am 20.12.2017. Der Planbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Rechtskräftiger Bebauungsplan „Engeloch und Klebersäcker“



Planbereich lila bandiert - Bebauungsplan „Engeloch und Klebersäcker“, Stadt Bad Rappenau

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden insbesondere hinsichtlich der Gebietsfestsetzung sowie der überbaubaren Fläche angepasst.

5. Planverfahren

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Außerdem wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Dies ist möglich, da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20000 m² beträgt, nämlich nur ca. 809 m² (2022 m² x 0,4 = 809 m²).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (FFH - Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

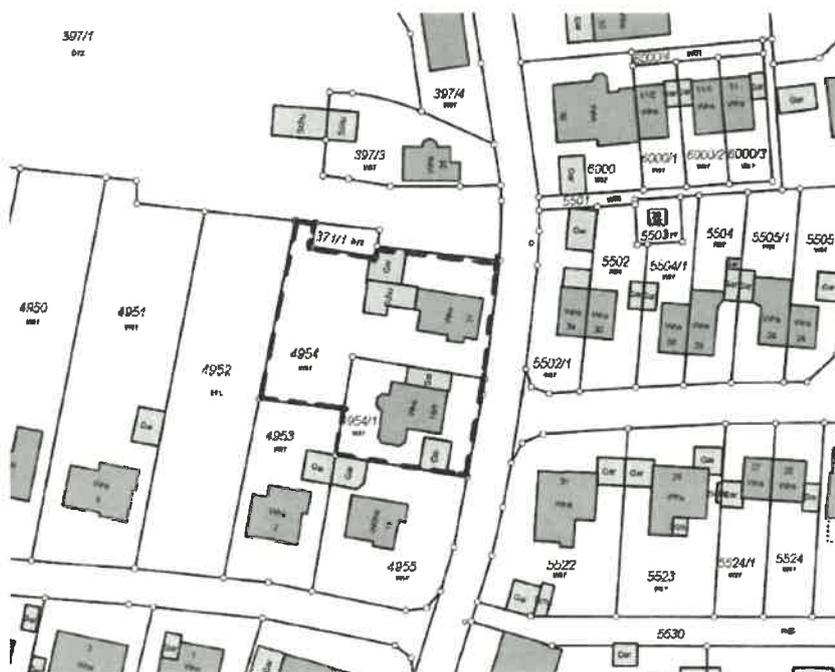
Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6. Lage und Geltungsbereich



Digitales Orthofoto 2018 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Der Planbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Kernstadt an der Vulpiustraße und grenzt südlich an die Wohnbebauung an der Buchenstraße, östlich an das Wohnquartier Hinter dem Schafgarten, westlich an unbebaute Garten- und Freiflächen und nördlich an das Klinikgelände der Vulpiusklinik bzw. an einen zur Klinik gehörenden Parkplatzbereich.



Abgrenzungsplan vom 28.12.2021

7. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Auf dem Flurstück Nr. 4954/1 wurde 1999 das eingeschossige Wohnhaus Vulpiusstraße 19/1 mit Satteldach und einer Einzel- sowie einer Doppelgarage genehmigt. Auf dem Flurstück Nr. 4954 soll eine Ersatzbebauung für das Gebäude Vulpiusstraße 21 mit einem eingeschossigen Doppelwohnhaus mit Garagen und Stellplätzen ermöglicht werden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist insbesondere zur Änderung der Gebietsfestsetzung, zur Erweiterung der überbaubaren Fläche und zur Erhöhung der Grundflächenzahl nötig.

Damit wird für diese beiden Grundstücke eine Verdichtung der Bebauung ermöglicht, die sich verträglich in die bestehenden Nachbarbebauungen einfügt.

8. Geräuschemissionsprognose

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Mitarbeiterparkplatz der Vulpius-Klinik. Aufgrund der Nähe zum geplanten Baugebiet, wurde eine Geräuschemissionsprognose in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse zeigen, dass die nach der TA Lärm geltenden Maximalpegel zur Tageszeit eingehalten sind. Zur Nachtzeit (22-6 Uhr) kann der nach der TA Lärm geltende Maximalpegel durch das Türenschielen auf dem Mitarbeiterparkplatz um 7 bzw. 8 dB überschritten werden.

Da ein Nachtbetrieb des Parkplatzes nur in Ausnahmefällen und in nur geringem Umfang besteht, wurde zwischen dem Stadtplanungsamt Bad Rappenau und dem Klinikum abgestimmt, diesen möglichen Maximalpegelkonflikt organisatorisch zu lösen. Da es sich um einen Mitarbeiterparkplatz handelt, soll eine zeitliche Nutzungseinschränkung des Parkplatzes durch eine entsprechende Beschilderung in Verbindung mit einer Unterweisung der Mitarbeiter erfolgen.

9. Entwässerung

Das Plangebiet wird im derzeitigen Bestand im Mischsystem entwässert. Der Niederschlagsabfluss der Dachflächen wird auf den Baugrundstücken zurückgehalten und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

10. Naturschutzbelange / Artenschutzbelange

Die Bebauungsplanänderung betrifft überbaute Grundstücke, die großteils bereits versiegelte Böden aufwiesen. Für das projektierte Doppelwohnhaus Vulpiusstraße 21 wird im westlichen Bereich ein bisher auch mit Bäumen bewachsener Gartenbereich beansprucht. Für entfallende Bäume sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen, die artenschutzrechtliche Vorschriften oder Verbote betreffen. Von einer Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird deshalb abgesehen.

11. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans

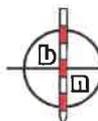
0,20 ha

100,0 %

Eberstadt, den 01.03.2023



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

