

**Bad Rappenau**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„HINTER DER KIRCHE III - 1. ÄNDERUNG“**

**IN BAD RAPPENAU**

**BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

### **1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes**

Der zu ändernde Teilbereich des Bauquartiers „Hinter der Kirche III“ ist entlang der Heinsheimer Straße nahezu vollständig mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke fest. Diese Fläche wurde als Entwicklungsfläche festgesetzt für eventuelle Schulerweiterungen im Zusammenhang mit der Verbundschule Bad Rappenau, die sich auf der anderen Seite der Heinsheimer Straße befindet. Eine städtebauliche Untersuchung zur Schulentwicklung hat ergeben, dass Erweiterungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Schul-Campus Heinsheimer Straße 22 möglich sind. Die Vorhaltung als schulische Entwicklungsfläche ist nicht mehr erforderlich, so dass die momentane wohnbauliche Nutzung des Planbereichs beibehalten werden kann. Zusätzlich sollen dort im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Nachverdichtungen der Bebauung ermöglicht werden.

Die Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nachverdichtung der Bebauung schaffen. Damit werden Maßnahmen der Innenentwicklung gefördert und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

## **2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist rechtskräftig seit 01.06.1995. Die Planfläche ist dort als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## **3. 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 m<sup>2</sup> beträgt, nämlich nur ca. 3728 m<sup>2</sup> (6213 m<sup>2</sup> x 0,6 = 3728 m<sup>2</sup>).

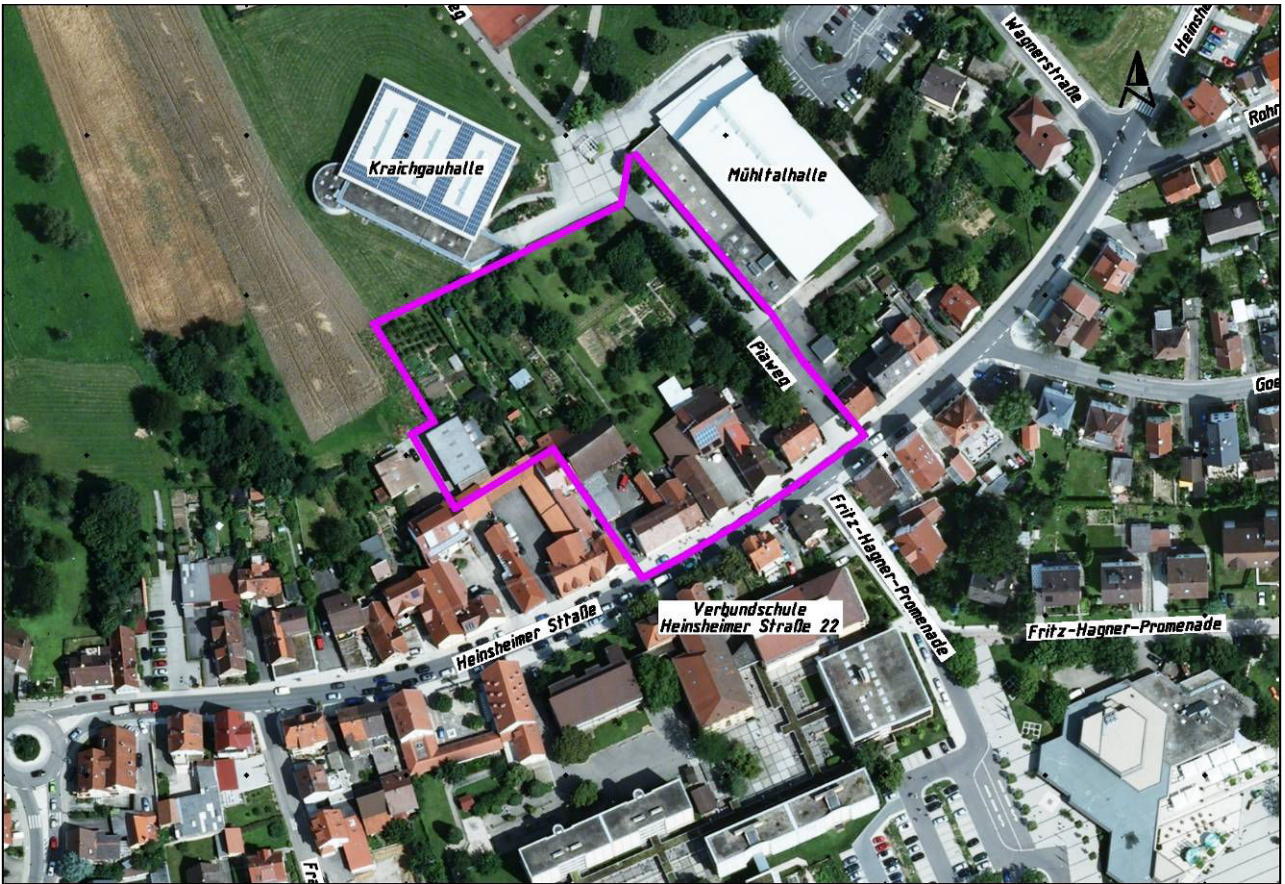
Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (FFH - Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete)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

## **4. Lage und Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt im Bauquartier „Hinter der Kirche III“ im Innenstadtbereich von Bad Rappenau. Er umfasst die Flurstücke mit den Nummern 3436, 3437, 3440, 3442, 3443, 3444, Heinsheimer Straße 55 bis 61 und befindet sich zwischen dem Schulgelände der Verbundschule Heinsheimer Straße 22 im Süden, der Kraichgauhalle im Nordwesten und der Mühlthalhalle im Nordosten des Plangebiets.





Planbereich lila bandiert (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)



Übersichtsplan, Planbereich eingefärbt (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)



## 5. Städtebauliche Situation

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind im südöstlichen Bereich mit Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaut. Darin schließen sich im rückwärtigen nordwestlichen Bereich jeweils große Garten- und Grünbereiche an. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird für einen Teil des rückwärtigen Bereiches eine verdichtete Bebauung ermöglicht analog der bereits erfolgten Überbauung im westlich angrenzenden Bauquartier. Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen, der Höhenentwicklung der Gebäude sowie der Dachformen und Dachneigungen orientieren sich mit Blick auf das städtebauliche Gesamtbild des Bauquartiers an der bestehenden Bebauung sowie der östlich und westlich angrenzenden Nachbarschaft.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter der Kirche III“ wurden weitgehend übernommen. Der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen ist zur Erhaltung des vorhandenen Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen im Stadtzentrum von Bad Rappenau notwendig.

## 6. Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind voll erschlossen. Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

## 7. Naturschutzbelange / Artenschutzbelange

Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner Veränderung der bereits bestehenden Situation hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes. Es sind offensichtlich keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten, die artenschutzrechtliche Vorschriften oder Verbote betreffen. Deshalb wird von einer Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen.

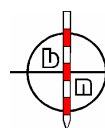
## 8. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	<b>0,98 ha</b>
Mischgebiet	0,62 ha
Verkehrsfläche	0,13 ha
Private Grünfläche	0,03 ha
Öffentliche Grünfläche	0,14 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,06 ha

Eberstadt, den 05.12.2014



Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO**  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

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