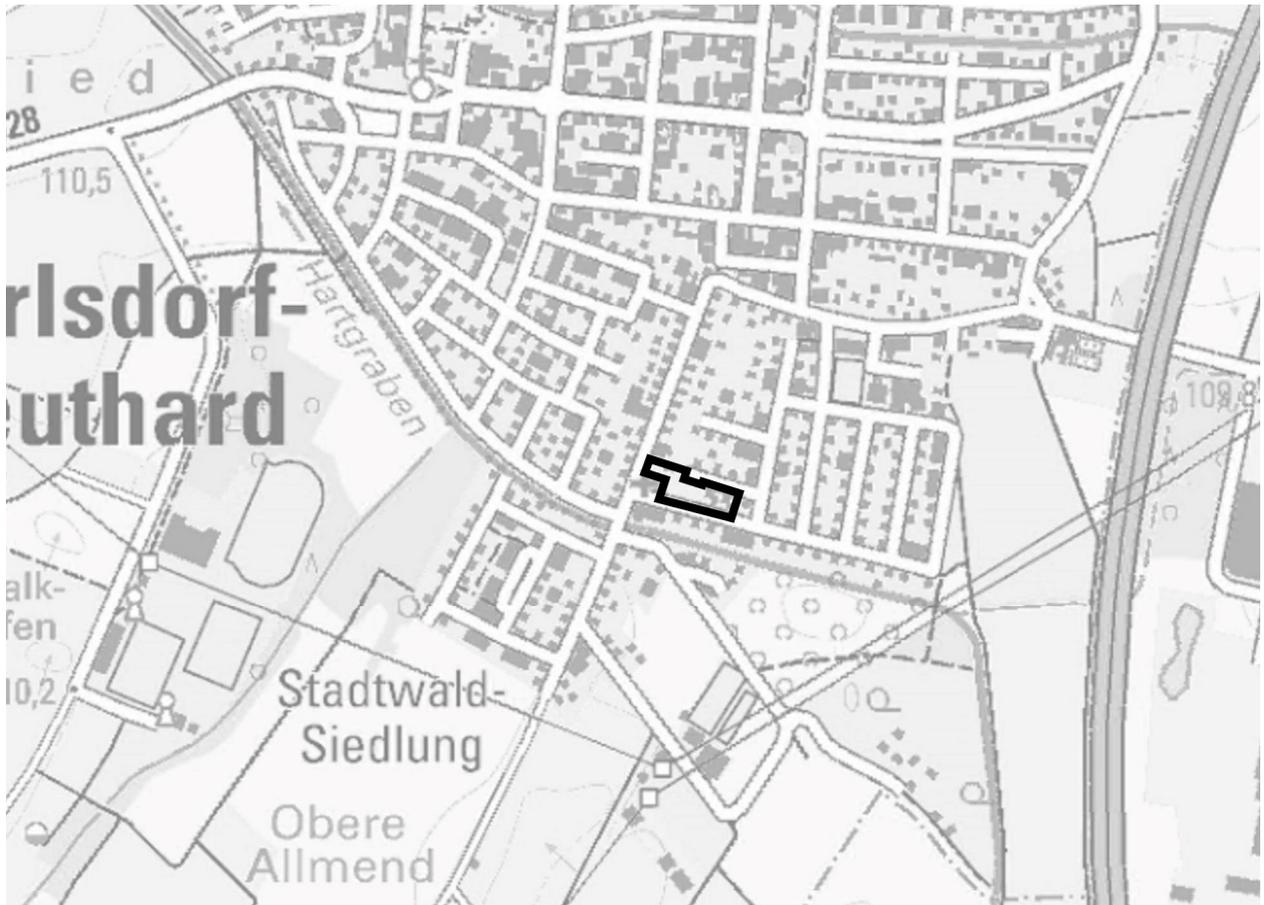


# Bebauungsplan „Untere Allmend - Nachverdichtung Breithauptstraße / Sophienstraße, 1. Änderung“

in Karlsdorf



## Begründung

Entwurf  
23.03.2023

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen .....	2
1 Anlass der Planung.....	3
2 Geltungsbereich .....	4
3 Planungsrecht .....	4
4 Bestand .....	5
5 Städtebauliches Konzept .....	5
6 Übergeordnete Planungen.....	6
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	6
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope.....	6
7.2 Denkmalschutz.....	6
7.3 Gewässerschutz.....	6
7.3.1 Offene Gewässer .....	6
7.3.2 Wasserschutzgebiete .....	6
7.4 Hochwasserschutz.....	7
7.5 Artenschutz.....	7
7.6 Immissionsschutz .....	7
7.7 Altlasten .....	7
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	7
9 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
10 Örtliche Bauvorschriften.....	8
11 Städtebauliche Kennwerte .....	8

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

# 1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Untere Allmend“ bildete die planungsrechtliche Grundlage für eine umfassende Siedlungserweiterung südlich des Ortskerns von Karlsdorf. Er umfasst ein Plangebiet von ca. zwölf Hektar und sah die Erschließung von zahlreichen neuen Wohnbaugrundstücken über ein Netz neu anzulegender Straße vor. Der Bebauungsplan erlangte 1966 Rechtsgültigkeit und wurde mehrfach geändert und ergänzt.

Im Bereich Breithauptstraße/Sophienstraße bestehen noch unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial. Hierfür wurde im Jahr 2018 der Bebauungsplan „Untere Allmend - Nachverdichtung Breithauptstraße/Sophienstraße“ aufgestellt. Zielsetzung war dabei die Aktualisierung der inzwischen nicht mehr heutigen Erfordernissen entsprechenden Festsetzungen aus den 1960er Jahren sowie die Ausweisung zusätzlicher Baufenster für eine verträgliche Nachverdichtung.

Inzwischen ist auf einem der damals noch unbebauten Grundstücke ein Wohngebäude realisiert. Das zweite Grundstück (Flurstück 1611) ist unbebaut. Der Bebauungsplan sieht hier zwei Baufenster vor. Der Gemeinde liegt für dieses Grundstücke eine Bebauungsabsicht vor. Bei der Planung des Vorhabens stellte sich jedoch heraus, dass das Grundstück aufgrund seiner durch Lage an der Wendeanlage der Sophienstraße reduzierten Tiefe mit zwei Gebäuden nur schwer zu bebauen ist. Um die Attraktivität des Grundstückes zu erhöhen, sollen daher die beiden Baufenster auf dem Grundstück vereinigt und somit ein Gebäude mit größerer Grundfläche ermöglicht werden. Sonstige Veränderungen der Festsetzungen sind nicht vorgesehen, so dass die bisherigen Vorgaben zur Gebäudekubatur, Bauweise oder Zahl der Wohnungen weiterhin Gültigkeit besitzen.



Bild 1: B-Plan „Untere Allmend - Nachverdichtung Breithauptstraße/Sophienstraße“, 2018 mit Änderungsbereich (rot)

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bleibt gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes unverändert und umfasst weiterhin die Flurstücke 495, 1609, 1610, 1611 und 1612. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,42 ha.



Bild 2: Auszug Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich

## 3 Planungsrecht

Das Plangebiet ist bereits vollumfänglich mit dem Bebauungsplan „Untere Allmend - Nachverdichtung Breithauptstraße/Sophienstraße“ überplant und zu großen Teilen überbaut. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert werden. Diese unter § 13 a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen werden vorliegend erfüllt:

- Die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO im Änderungsbereich beträgt ca. 0,2 ha. Der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2,0 ha wird damit deutlich unterschritten.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz.

## 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Wohngebietes „Untere Allmend“. Dieses ist durch eine kleinteilige Bebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- oder Doppelhäusern mit geneigten Dächern geprägt. Das Plangebiet ist mit einem älteren Siedlungshaus an der Kapellenstraße, zwei Wohnhäusern an der Sophienstraße und einem neuen Wohnhaus an der Breithauptstraße bebaut. Ein Grundstück ist noch unbebaut und ist als Garten Wiesenfläche mit einzelnen jüngeren Gehölzbeständen ausgebildet. Das Plangebiet weist keine relevanten Höhenunterschiede auf. Das unbebaute Grundstücke liegt etwas tiefer als die umliegenden Straßenflächen, so dass im Zuge einer Bebauung eine Auffüllung erfolgen wird.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich

## 5 Städtebauliches Konzept

Zielsetzung der Urfassung des Bebauungsplanes war die Festlegung eines städtebaulichen Rahmens für eine zeitgemäße Bebauung sowie die Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung in Form von Einzelhäusern. Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich zwei Baufenster zu einem vereinigt. Das hiervon betroffene Flurstück 1611 weist im Vergleich zu angrenzenden Grundstücken eine reduzierte Tiefe auf und ist daher mit zwei separaten Gebäuden nur erschwert zu bebauen. Aus diesem Grund wird die Errichtung von einem Gebäude mit größerer Grundfläche als sinnvoll eingestuft.

Die verkehrliche Erschließung über die Breithauptstraße sowie die Sophienstraße wie auch die technische Erschließung über bestehende Infrastruktur ist gewährleistet.

## 6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet entlang der Kapellenstraße als Mischbaufläche, in den dahinterliegenden Bereichen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies resultiert aus der ehemals stärkeren funktionalen Durchmischung der Grundstücke an der Kapellenstraße. Inzwischen ist auch hier die Wohnnutzung überwiegend.

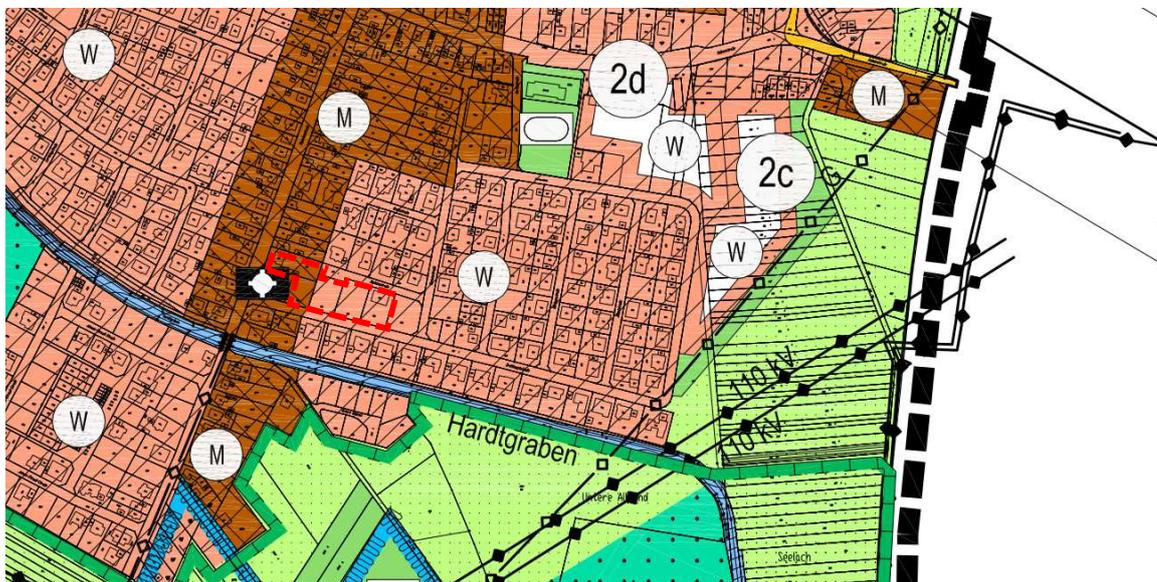


Bild 4: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Karlsdorf, Plangebiet rot umrandet

## 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope

Der Geltungsbereich überschneidet sich weder mit Natura 2000-Gebieten, Naturschutzgebieten oder Landschaftsschutzgebieten noch sind Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Biotope von der Planung betroffen.

### 7.2 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

### 7.3 Gewässerschutz

#### 7.3.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine offenen Gewässer. Es werden auch außerhalb keine durch die Planung tangiert.

#### 7.3.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

#### **7.4 Hochwasserschutz**

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Auch bei Extremhochwasser ist keine Überflutung zu erwarten.

#### **7.5 Artenschutz**

Das Plangebiet ist zu großen Teilen mit Wohngebäude bebaut. Freiflächen sind als Parkplätze, Zuwegungen und Privatgärten ausgebildet, welche insbesondere Quartiere für häufig vorkommenden Brutvogelarten bieten können. Das noch unbebaute Grundstück besteht aus einer regelmäßig gemähten Wiese mit einer geringen Vielfalt an Habitatstrukturen. Im südlichen Teil bestehen einzelne Strukturen aus jüngeren Gehölzen, die aufgrund ihres Alters keine Baumhöhlen o. ä. aufweisen. Vorkommen von Fledermäusen sind auszuschließen, für Eidechsen bestehen keine geeigneten Strukturen (exponierte Sonnenplätze, sandige Flächen, Versteckmöglichkeiten).

Insgesamt sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bei Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet nicht zu erwarten. Der überwiegende Teil der Flächen kann bereits auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes bebaut werden. Bei der Umsetzung einzelner Vorhaben sind dennoch Artenschutzbelange zu berücksichtigen und bei Verdacht zu überprüfen. Es ist davon auszugehen, dass nach Bebauung der Grundstücke weitere Gartenflächen mit entsprechendem Habitatpotenzial entstehen.

#### **7.6 Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Breithauptstraße, im Westen an die Kapellenstraße sowie im Norden an die Sophienstraße an. Alle Straßen sind als Erschließungsstraßen einzustufen und verfügen über eine mäßige bis geringe Verkehrsfrequenz. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Ebenso befinden sich keine Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebe in relevanter Nähe zum Plangebiet.

#### **7.7 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

### **8 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung wird ausschließlich eine Zusammenführung von zwei bisher getrennten Baufenstern vorgenommen. Weder werden zusätzliche Bauflächen erschlossen, noch wird der zulässige Versiegelungsgrad erhöht. Somit ist bei der vorliegenden Änderung gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan von keinen weitergehenden Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen.

### **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans werden inhaltlich unverändert in die vorliegende Planung übernommen. Jedoch werden im zeichnerischen Teil die bisher getrennten Baufenster auf Flurstück 1611 zu einem gemeinsamen Baufenster vereinigt.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan werden inhaltlich unverändert in die vorliegende Planung übernommen.

## **11 Städtebauliche Kennwerte**

Plangebiet	0,42 ha	100,0 %
Baufläche	0,42 ha	100,0 %