

Große Kreisstadt

**Bad Rappenau**

Landkreis Heilbronn

## **Bebauungsplanänderung**

# **„Nahverkehrszentrum Stadtmitte – 2. Änderung“**

Gemarkung Bad Rappenau

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Entwurf**

Planstand: 18.07.2024

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>5</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	5
5.2	Umfang der Planänderungen	5
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
6.4	Hochwasserschutz und Starkregen	7
6.5	Verkehrslärmimmissionen	7
<b>7.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>8</b>
7.1	Zeitplan	8

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

In Bad Rappenau ist südlich des Nahverkehrszentrums (Bahnhof und Busbahnhof) im Bereich eines öffentlichen Parkplatzes und eines Baugrundstücks an der Raiffeisenstraße die Errichtung eines Gebäudekomplexes zur Unterbringung von Arztpraxen und Wohnungen geplant. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Nahverkehrszentrum Stadtmitte – 1. Änderung“ lässt in dem vorgesehenen Areal jedoch nur einen Teil der Bebauung zu. Für den westlichen Bereich wird ein Parkplatz mit Grünfläche festgesetzt.

Es soll daher der Bebauungsplan geändert und das vorhandene Mischgebiet nach Westen erweitert werden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung soll zum einen die Sicherung der ärztlichen Versorgung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Schaffung von Wohnraum gewährleistet werden. Zum anderen soll durch die Planung im Sinne der Nachverdichtung eine Inanspruchnahme von unbeplanten und unbebauten Flächen im Außenbereich und Eingriffe dadurch in die Natur vermieden werden.

# 2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 749 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte von Bad Rappenau, unmittelbar am Bahnhof und Nahverkehrszentrum Bad Rappenau.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,12 .

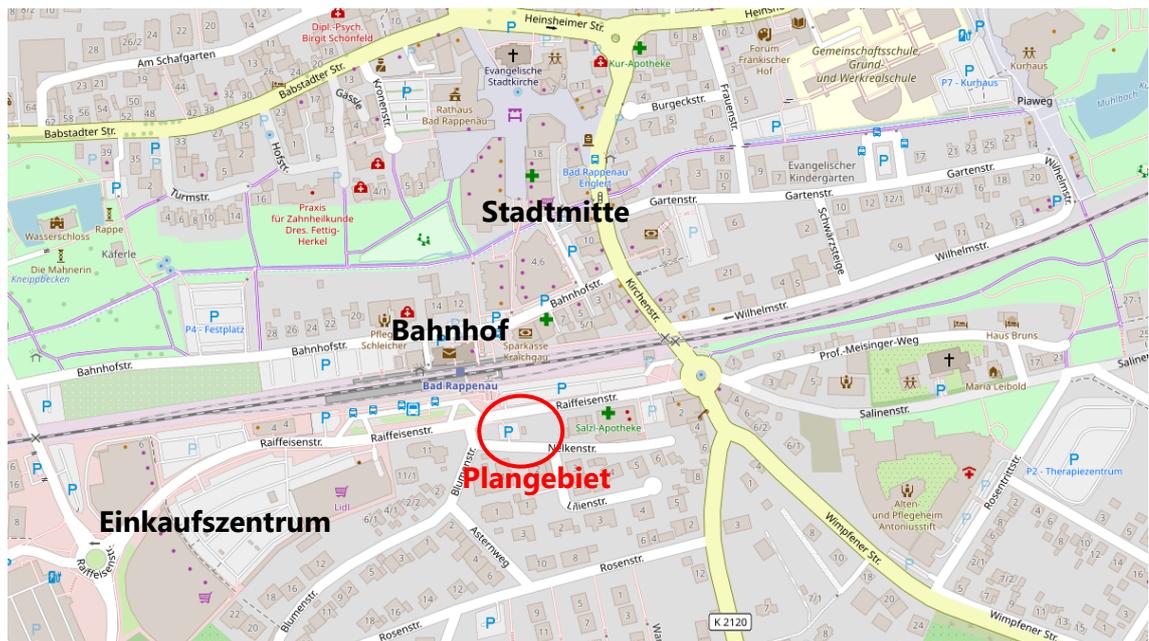


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 13.06.2024)

### 3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Google Earth, 13.06.2024)

Das Plangebiet liegt zwischen Raiffeisenstraße und Nelkenstraße. Es besteht aus einem unbebautem (bereits geräumten) Baugrundstück im Osten, einem Grundstück mit Garage, einem öffentlichen Parkplatz sowie einem Teil einer öffentlichen Grünfläche mit zwei Bäumen.

Nördlich grenzt der Gehweg der Raiffeisenstraße an, im westlichen Bereich führt ein Fußgängerüberweg direkt zum Bahnhof Bad Rappenau. Östlich angrenzend befindet sich ein zweigeschossiges Doppelhaus, dahinter ein dreieinhalbgeschossiger Bau (Ärztelhaus Bad Rappenau) mit Apotheke, Bausparkasse, Zahnarztpraxis und weiteren Arztpraxen.

Südlich verläuft die Nelkenstraße, dahinter erstreckt sich Wohnbebauung mit ein- bis dreieinhalb Geschossen. Westlich befinden sich der übrige Teil der öffentlichen Grünfläche und angrenzend die Einmündungen der Nelkenstraße in die Blumenstraße sowie der Blumenstraße in die Raiffeisenstraße. Dahinter grenzen die Mischbebauung entlang der Raiffeisenstraße und die Wohnbebauung entlang der Blumenstraße an. In ca. 250 m Entfernung westlich befindet sich das Einkaufszentrum Schlossarkaden Bad Rappenau.

#### Topographie

Das Gelände ist verhältnismäßig eben und liegt auf einem Höhengniveau zwischen 230 m und 231 m ü.NN. Im südöstlichen Bereich entlang der Nelkenstraße steigt es im Randbereich in Form einer Böschung um rd. 2 m an.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Areal ist über die Raiffeisenstraße und die Nelkenstraße verkehrlich erschlossen.

Zudem befindet sich in rd. 100 m Entfernung das Nahverkehrszentrum Stadtmitte mit einem Busbahnhof und dem Bahnhof Bad Rappenau.

### Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über den im Straßennetz vorhandenen Straßenbestand technisch erschlossen werden.

### Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Areal besteht der seit 25.07.2013 rechtskräftige Bebauungsplan „Nahverkehrszentrum Stadtmitte – 1. Änderung“.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich soll im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung ein Ärztehaus mit Wohnungen geschaffen werden. Die Planung entspricht somit der Vorgaben der Raumordnung im Sinne des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Heilbronn-Franken.

### 4.2 Flächennutzungsplan

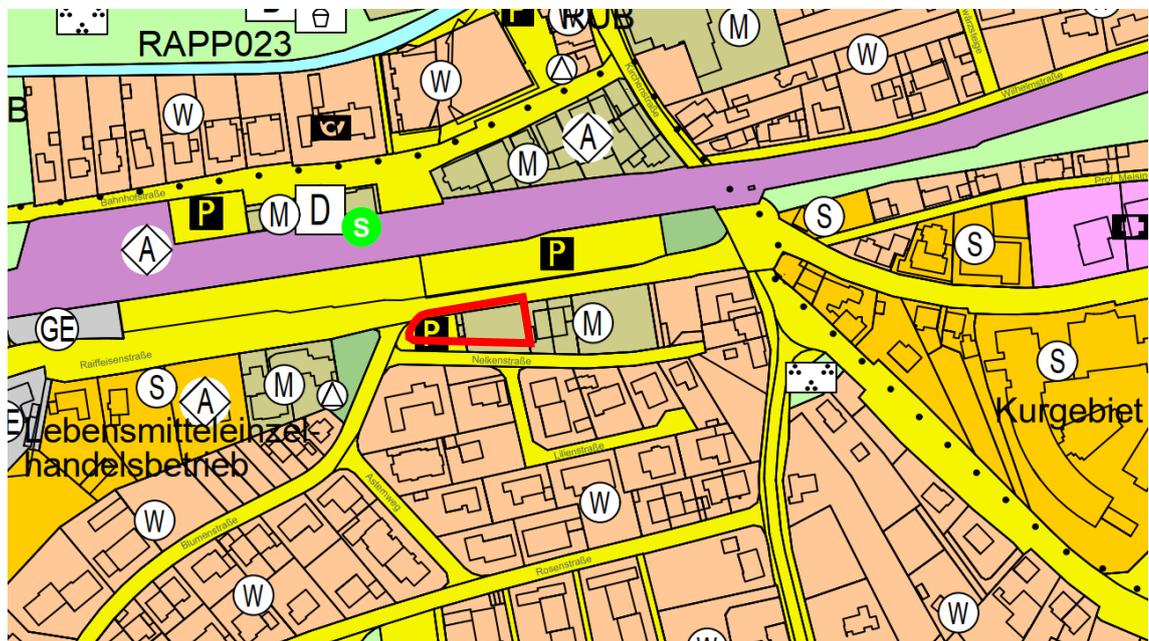


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

In dem seit 25.05.2018 wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau-Kirchardt-Siegelsbach ist das Plangebiet bereits überwiegend als Mischbaufläche dargestellt. Der westliche Teilbereich ist eine Verkehrsfläche für öffentliche Parkplätze dargestellt.

Die Planung entspricht somit nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

#### **4.3 Schutzgebiete**

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

## **5. Plankonzept**

### **5.1 Vorhabensbeschreibung**

Im Bereich der Bebauungsplanänderung ist die Errichtung eines dreieinhalbgeschossigen Gebäudekomplexes in Form von zwei miteinander verbundenen Gebäuden geplant. In den Gebäuden ist die Unterbringung von Arztpraxen und Wohnungen vorgesehen.

Für das östlich geplante Gebäude gibt es bereits eine Baugenehmigung. Da jedoch weitere Praxis- und Gewerbeflächen benötigt werden, ist eine Erweiterung des Gebäudes nach Westen vorgesehen. Hierfür muss der Bebauungsplan geändert werden.

Folglich werden die Mischgebietsfläche erweitert und die Gebäudehöhe angehoben, um den aktuellen Anforderungen der Nutzung an die Geschosshöhen gerecht zu werden. Die Baugrenze wird analog dazu nach Westen erweitert. Um die Flexibilität bei der Ausgestaltung des Gebäudes zu erhöhen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile zugelassen.

### **5.2 Umfang der Planänderungen**

Im Wesentlichen werden folgende Änderungen vorgenommen, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen:

- Das Mischgebiet wird um 482 m<sup>2</sup> nach Westen erweitert. Es werden dabei ca. 385 m<sup>2</sup> Parkplatzfläche und ca. 97 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche aufgegeben.
- Die Baugrenze wird um rd. 30 m nach Westen erweitert.
- Zusätzlich wird ein Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO zugelassen.
- Die Gebäudehöhe wird von 243,0 m ü.NN auf 245,0 m ü.NN erhöht.
- Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Im östlichen Teilbereich wird das Mischgebiet mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen beibehalten und somit der planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert.

Im westlichen Teilbereich sind durch die aktuellen Festsetzungen ca. 385 m<sup>2</sup> Parkplatfläche (100 % Versiegelung) und ca. 97 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche (keine Versiegelung) anzunehmen. Durch die Ausweisung eines Mischgebiets mit einer GRZ von 0,6 sowie einer möglichen Überschreitung bis 0,8 sind zukünftig maximal rd. 386 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche anzunehmen. Hinsichtlich des zulässigen Versiegelungsgrads ergibt sich somit keine wesentliche Verschlechterung.

Durch die Überplanung der Grünfläche ist zu erwarten, dass die zwei bestehenden Bäume entfallen und somit weniger Lebensräume, insbesondere für Vögel, zur Verfügbarkeit stehen. Es gibt jedoch genügend Bäume im Umfeld, die eine Ausweichmöglichkeit bieten.

Für Tiere und Pflanzen geht ein kleiner Lebensraum von eher geringer Bedeutung verloren. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Luft und Klima sind aufgrund der Kleinflächigkeit ohnehin unbedeutend.

### 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, wird ein Hinweis zu Rodung und Rückschnitt von Gehölzen sowie zur Baufeldräumung in den Bebauungsplan aufgenommen. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im

räumlichen Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten, wird ein Nistkasten im Umfeld aufgehängt.

Für Fledermäuse hat die Fläche keine Bedeutung. Ein Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich relevante Falterarten sind nicht betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist hinsichtlich dieser Arten nicht zu erwarten.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel sind im Rahmen der Abwägung als Belange gemäß der 2011 in das BauGB eingeführten Klimaschutzklausel ausdrücklich zu beachten. Sie besitzen allerdings keinen Vorrang, sondern müssen sich als Abwägungsmaterial an und mit anderen Belangen und Interessen messen und vergleichen lassen. Laut aktueller Rechtsprechung stellt die Regelung des § 1a Abs. 5 BauGB dabei kein Optimierungsgebot dar, das dem Klimaschutz eine Sonderstellung gegenüber anderen Belangen einräumen würde (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.01.2022 – OVG 10 S 17/219).

Da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich handelt und dadurch keine hochwertigen Flächen „auf der grünen Wiese“ im Außenbereich in Anspruch genommen werden, werden auch aufgrund der Kleinflächigkeit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes erkennbar.

### **6.4 Hochwasserschutz und Starkregen**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

In Bezug auf Starkregenereignisse werden aufgrund der ebenen Topographie keine Erhöhte Anforderungen an die Planung erkennbar.

### **6.5 Verkehrslärmimmissionen**

Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärms (ausgehend von Raiffeisenstraße, Bahnstrecke 4114, K 2148, K 2120 sowie weiteren Nutzungen wie Busbahnhof und Parkplätze) wurde durch die rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG eine Geräuschimmissionsprognose erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Im Baufenster des Plangebietes treten bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von 63-70 dB(A) tags und von 55-60 dB(A) nachts auf. Die Lärmbelastung wird maßgeblich durch den Verkehr auf der Raiffeisenstraße bestimmt und nimmt nach Süden ab.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Mischgebiet (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden tags und nachts um bis zu 10 dB bzw. 10 dB überschritten.

- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (gesundheitskritische Pegel) werden weitestgehend überschritten. Die grundrechtliche Schwelle zur Gesundheitsgefährdung die spätestens bei Lärmpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzunehmen ist, wird im Baufenster nicht überschritten.
- Es sind aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung geeignete Schallschutzvorkehrungen erforderlich, um zumutbare Wohnverhältnisse zu schaffen.

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zu passiven Schallschutzvorkehrungen (Anforderungen an Außenbauteile – z.B. Lärmschutzverglasung) sowie fensterunabhängigen Lüftungseinreichungen vorgeschlagen.

Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Innenbereich von Bad Rappenau wird auf weitergehende Festsetzungen wie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung mit natürlicher Belüftung oder Vorgaben zum Lärmschutz an Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien oder Terrassen) verzichtet. Es ist außerdem davon auszugehen, dass aufgrund der geplanten länglichen Riegelbebauung an der südlichen, von der Raiffeisenstraße abgewandten Fassadenseite deutlich geringere Lärmbelastungen anzunehmen sind (Pegelabnahmen von mind. 10 dB). Darüber hinaus ist den Bewohnern das Lüften oder die (zeitweise) Nutzung von Außenwohnbereichen freigestellt und kann notfalls in Abhängigkeit von der aktuellen Lärmbelastung gewählt werden.

## 7. Angaben zur Planverwirklichung

### 7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)