

Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET BUCHÄCKER II

BEGRÜNDUNG

Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Bad Rappenau hat die Absicht das bestehende Gewerbegebiet Buchäcker in Bad Rappenau – Bonfeld nach Westen zu erweitern. Die Erweiterung ist dringend notwendig, da im bestehenden Gebiet nur noch 3 kleinere, unbebaute Grundstücke vorhanden sind. Es liegen mehrere Anfragen zur Betriebsansiedlung und zur Erweiterung vorhandener Betriebe vor, für die im Moment keine geeigneten Gewerbeflächen am Standort zur Verfügung stehen. Zusätzlich benötigt die Stadt Bad Rappenau ein geeignetes Baugrundstück zur Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes, der für die beabsichtigte Zusammenlegung der Feuerwehren Treschklingen, Bonfeld und Fürfeld erforderlich ist.

Der Bebauungsplan für die westliche Gebietserweiterung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der notwendigen gewerblichen Bauflächen schaffen.

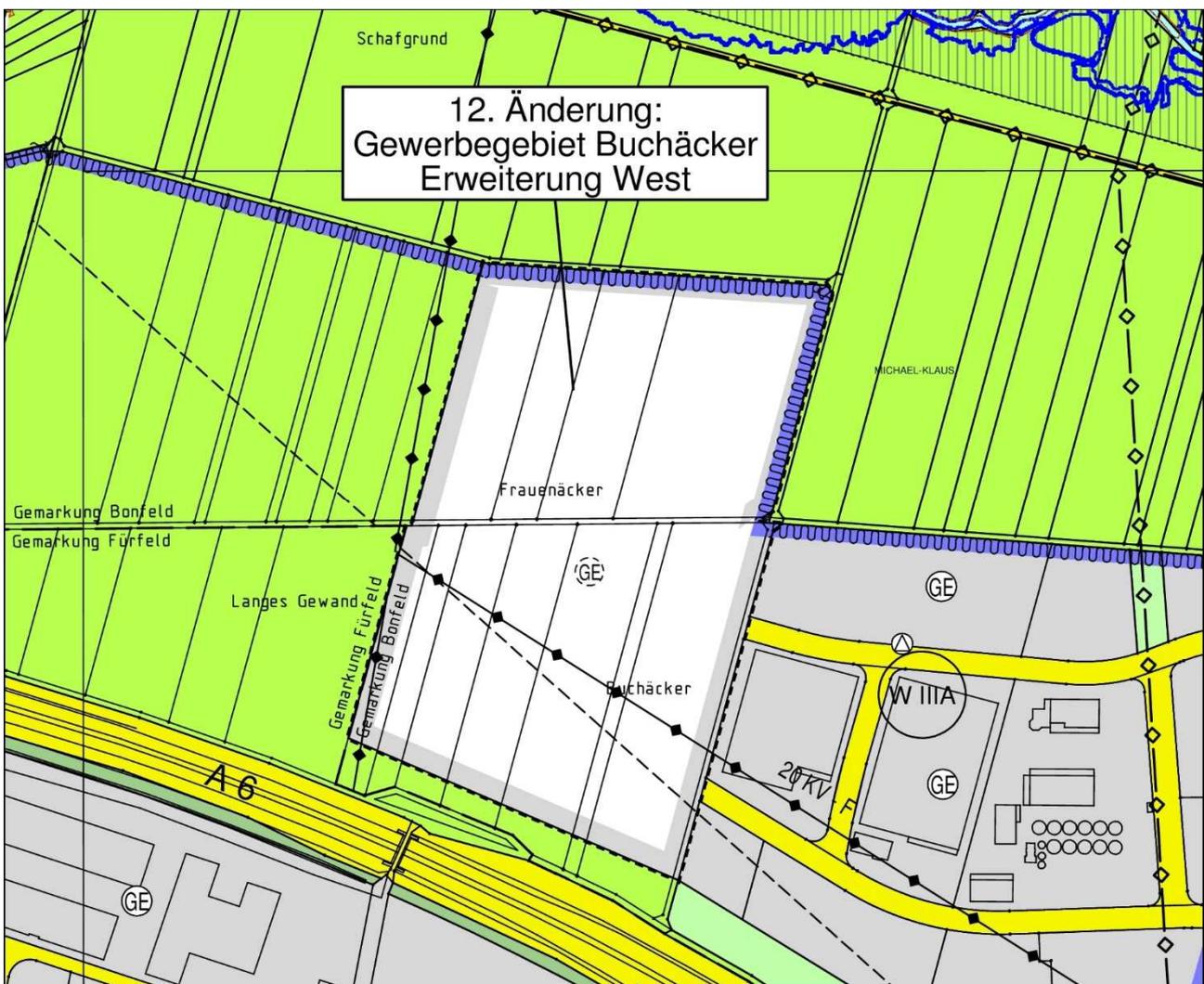
Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Gewerbegebiet Buchäcker als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD-Schwerpunkt) ausgewiesen. Außerdem ist eine Erweiterungsfläche für den IGD-Schwerpunkt in nördlicher Richtung gebietsscharf ausgewiesen. Die Stadt Bad Rappenau möchte von dieser regionalplanerisch vorgegebenen Flächenkulisse abweichen und favorisiert eine Erweiterung nach Westen, weil sich dort Vorteile ergeben hinsichtlich des bestehenden Erschließungssystems, der Lage der erweiterungswilligen Betriebe, der ökologischen Auswirkungen und des größeren Abstands zu den nordöstlich angesiedelten Aussiedlerhöfen.

Im Rahmen der parallel laufenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans haben Vorabstimmungen mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband zu der gewünschten westlichen Gebietserweiterung stattgefunden. Der Regionalverband hat geprüft, ob die Entwicklung außerhalb der gebietsscharfen Abgrenzung des IGD-Schwerpunkts im Regionalplan im Wege einer Ausnahme mitgetragen werden kann und mit den Zeilen der Raumordnung im Einklang steht oder ob eine Regionalplanänderung durchgeführt werden muss. Nach Bewertung der vorgelegten Unterlagen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Regionalverband zu der Einschätzung gekommen, dass ein Regionalplanänderungsverfahren nicht erforderlich und die Gebietserweiterung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Flächennutzungsplanung

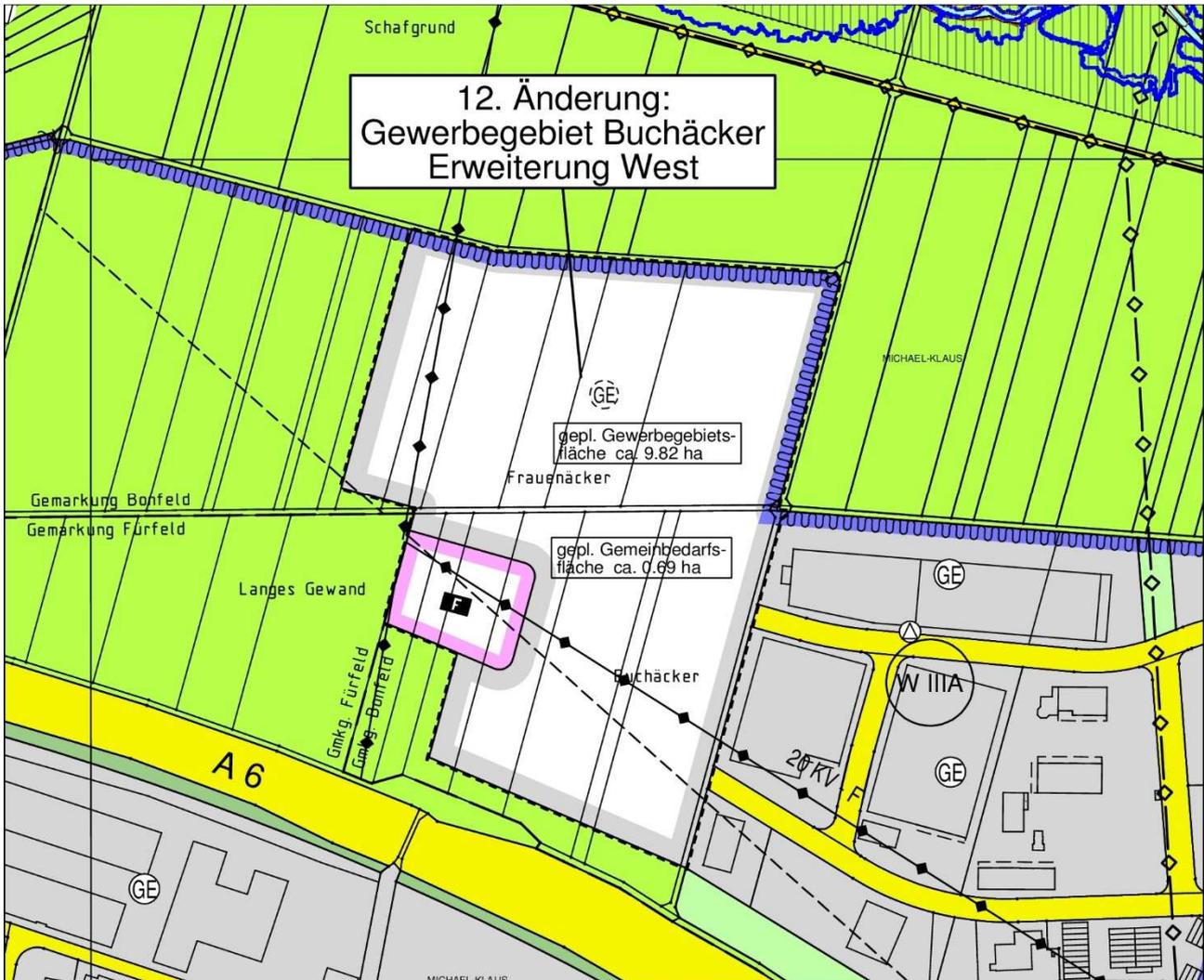
Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans zur Erweiterung des Gewerbegebiets wird im Parallelverfahren betrieben. Am 23.04.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung gefasst und im Juni 2015 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Als Ergebnis der Behördenbeteiligung kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Erweiterung des Gewerbegebiets Buchäcker von den Behörden mitgetragen werden kann.



12. Änderung Flächennutzungsplan (bisherige Darstellung – Vorentwurf)

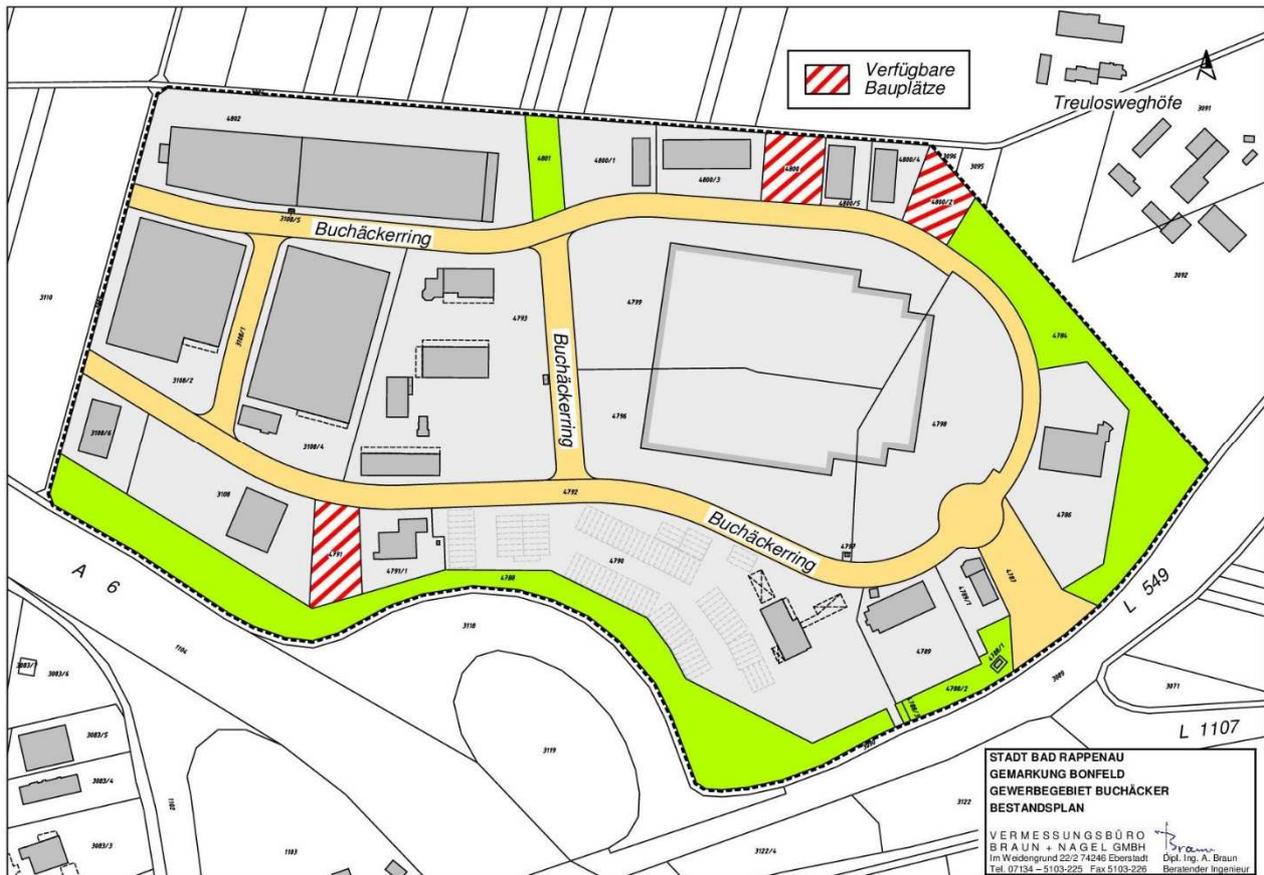
Im Bebauungsplan wurde am westlichen Rand eine veränderte Abgrenzung des Geltungsbereiches vorgenommen, weil die zwischenzeitlich vorliegenden, konkreten Flächenbedarfsangaben zu den beabsichtigten Ansiedlungen und Betriebserweiterungen eine veränderte Abgrenzung erfordern.

Aus diesem Grund soll im weiteren Änderungsverfahren auch die Abgrenzung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst werden wie im nachfolgenden Plan dargestellt.



12. Änderung Flächennutzungsplan (künftige Abgrenzung – Entwurf)

Verfügbare Gewerbeflächen im bestehenden Gewerbegebiet Buchäcker



Im Gewerbegebiet Buchäcker sind ca. 18,6 ha (96%) bebaut. Nur 3 kleinere, private Bauplätze mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,6 ha sind noch nicht belegt.

Gewerbeflächenbedarfsnachweis

Neben den bereits beim Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung vorliegenden Anfragen von ortsansässigen Betrieben, die Betriebserweiterungsflächen benötigen und dem Bedarf der Stadt Bad Rappenau, ein geeignetes Baugrundstück für einen neuen Feuerwehrstandort zu finden, liegt zwischenzeitlich die Anfrage eines Logistikunternehmens zur Errichtung eines Logistikzentrums vor.

Für die kompletten geplanten Gewerbeflächen liegen konkrete Interessenten vor:

- Nördlicher Gebietsteil (ca. 6,43 ha): Ansiedlung eines Logistikzentrums
- Zentraler Gebietsteil Ost (ca. 1,34 ha): Erweiterungsfläche eines angrenzenden Betriebs
- Zentraler Gebietsteil West (ca. 0,69 ha): Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr
- Südlicher Gebietsteil (ca. 1,22 ha): 5 konkrete Ansiedlungsanfragen

Es ist bereits jetzt absehbar, dass nicht für alle Anfragen Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Hinsichtlich des Gewerbeflächenbedarfsnachweises mit Blick auf das gesamte Stadtgebiet und dort vorhandene Gewerbeflächenpotenziale wird auf die Nachweisführung in der Begründung zur 12. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Nutzungskonzept

Entsprechend dem vorliegenden Bedarf an Gewerbeflächen und im Hinblick auf eine harmonische Gesamtentwicklung des Gewerbegebiets sind die planungsrechtlichen Festsetzungen analog zu den Festsetzungen des Bestandsgebiets vorgesehen.

Insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden deshalb mit der Grundflächenzahl von 0,6 und den maximalen Gebäudehöhen zwischen 235,5 m ü. NN und 237,5 m ü. NN exakt so vorgenommen wie im direkt angrenzenden Bestandsbereich.

Aufgrund der teilweise vorhandenen, großen Höhenunterschiede auf den Baugrundstücken wurden zusätzliche Regelungen zur Höhenbegrenzung und Staffelung von Böschungen und Stützmauern in die Festsetzungen mit aufgenommen.

Kleinflächiger Einzelhandel ist in Abstimmung mit dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Rappenau vom Januar 2013 ausgeschlossen. Damit die gewünschte, gewerbliche Entwicklung gewährleistet werden kann, sind darüber hinaus noch weitere Nutzungsausschlüsse festgesetzt.

Gemeinbedarfsfläche: Feuerwehr

Die Stadt Bad Rappenau als Flächengemeinde hat neun Feuerwehrstandorte.

Ein im Jahr 2013 erstelltes Feuerwehrgutachten enthält die Empfehlung, die 3 Feuerwehren Bonfeld, Fürfeld und Treschklingen an einem gemeinsamen, neuen Feuerwehrstandort zusammenzulegen, weil die vorhandenen Einzelstandorte nicht die erforderlichen Flächen und auch nicht die erforderlichen Gebäudestandards aufweisen. Da die Anfahrtszeiten zum neuen Standort Gewerbegebiet Buchäcker aus den 3 Teilorten nahezu gleich sind und der Standort auch im Hinblick auf das Teilstück der Autobahn, für das die Stadt zuständig ist, günstig liegt, hat die Stadt sich entschlossen, im Gewerbegebiet Buchäcker die neue Feuerwache Süd anzusiedeln.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen über den Buchäckerring und die Landesstraßen L 549 bzw. L1107 mit direktem Anschluss an die Bundesautobahn A 6.

Eine Anbindung des Gewerbegebiets an das ÖPNV-Netz ist beabsichtigt.

Da der bisher im Zentrum des Gebiets verlaufende, befestigte Feldweg wegen der Gebietserweiterung aufgegeben werden muss, besteht die Absicht, ein Teilstück eines ca. 300 m weiter westlich verlaufenden, unbefestigten Feldwegs zu befestigen. Damit ist gewährleistet, dass die umliegenden, landwirtschaftlichen Flächen weiterhin über das vorhandene Feldwegenetz bewirtschaftet werden können.

Entwässerung des Baugebiets

Die Entwässerung des Plangebiets wird in zwei Bereiche unterteilt, Trennsystem im nördlichen Gebietsteil (Teilfläche GE19 und angrenzende Erschließungsstraße) und modifiziertes Mischsystem im südlichen Planbereich.

Im Trennsystem wird der Schmutzwasseranfall über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeleitet, der gesamte Regenwasseranfall wird in Regenwasserkanälen gesammelt und der nördlich angrenzenden Fläche für den geplanten Retentions-Bodenfilter zugeführt. Der Bodenfilter mit vorgeschaltetem Sand- und Geröllfang wird schilfbepflanzt. Er läuft ca.

14 mal im Jahr über. Die Überlaufwassermengen werden über eine Rohrleitung zum Treschklinger Bach geführt. Der gereinigte Filterablauf wird im Ablaufschacht gesammelt und ebenfalls in den Treschklinger Bach eingeleitet.

Im modifizierten Mischsystem wird das gering verschmutzte Regenwasser der Dachflächen im Regenwasserkanal erfasst und ohne Behandlung über den vorhandenen Entwässerungsgraben in Richtung Fürfelder Bach abgeleitet. Der Entwässerungsgraben wird bereits im bestehenden Gewerbegebiet zur Ableitung des gering verschmutzten Regenwassers genutzt. Die stärker verschmutzten Regenabflüsse von Verkehrs-, Hof- und Stellplatzflächen sowie das Schmutzwasser werden über das Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Bonfeld abgeführt.

Umweltbericht / Artenschutz

Der von Herrn Dipl.-Ing. Walter Simon, Ingenieurbüro für Umweltplanung, erstellte Umweltbericht einschließlich Grünordnerischem Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung und Fachbeitrag Artenschutz wird gemäß § 2a BauGB Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Vorgezogene Maßnahme (CEF)

Als Ausgleich für den Entfall von Brutrevieren der Feldlerche sollen vier Lerchenfenster in einer 2 ha großen Fläche angelegt werden. Die Maßnahme ist im Fachbeitrag Artenschutz näher beschrieben.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen sind geplant und im Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung näher beschrieben:

- Bodenausgleich: abzutragende Oberböden aus dem Plangebiet werden zu bodenverbessernden Maßnahmen außerhalb eingesetzt
- Naturnahe Gestaltung eines Abschnittes des Treschklinger Baches in Bonfeld
- Renaturierung von Teilabschnitten des Sesselbaches östlich von Bonfeld
- Herstellung einer Streuobstwiese auf einer Ackerfläche südlich von Wollenberg.

Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegel- bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet. Damit entfallen von den Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 11,82 % auf die Verkehrsflächen und 88,18 % auf die Bauflächen.

Belange der Landwirtschaft

In der Flurbilanz ist der überplante Bereich als Vorrangflur I (Ackerzahlen 60 -74) eingestuft. Die Ackerflächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. In der Abwägung der Bauleitplanung wird dem öffentlichen Interesse zur Schaffung von gewerblichen Bauland der Vorrang vor dem Interesse der Landwirtschaft zur Weiternutzung der Flächen gegeben. Dies geschieht insbesondere auch deshalb, weil alternative Flächen mit geringerer Einstufung zur gewerblichen Nutzung nicht vorhanden sind. Für Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst wenig landwirtschaftlich hochwertige Flächen in Anspruch genommen werden.

Schallimmissionsschutz

Die RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & CO. KG hat ein schalltechnisches Gutachten zur Erweiterung des Gewerbegebiets erstellt (*Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 im Rahmen der Bauleitplanung, Berichtsnummer 15276 SIS vom 18.11.2015*). Die dort ermittelten Emissionskontingente wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Verkehrsuntersuchung

Die verkehrlichen Auswirkungen der Betriebsansiedlungen, die durch die Gewerbegebietserweiterung ermöglicht werden, sind insbesondere auch im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der Gewerbegebietszufahrt untersucht worden. Im Ergebnis wurde für den Knotenpunkt L 549 / L1107 / Buchäckerring zum Prognosehorizont 2030 mit der Qualitätsstufe D eine noch ausreichende Verkehrsleistungsfähigkeit festgestellt. (*Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Buchäcker – Erweiterung, Verfasser: Modus Consult Karlsruhe Dr.-Ing. Frank Gericke, November 2015*).

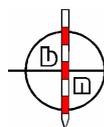
Plandaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	11,35 ha	100,0 %
Gewerbegebiet	9,08 ha	80,0 %
Gemeinbedarfsfläche: Feuerwehr	0,69 ha	6,1 %
Öffentliche Grünfläche	0,49 ha	4,3 %
Verkehrsflächen	1,09 ha	9,6 %

Eberstadt, den 03.03. / 27.10.2016



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

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