Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

„KANDEL“

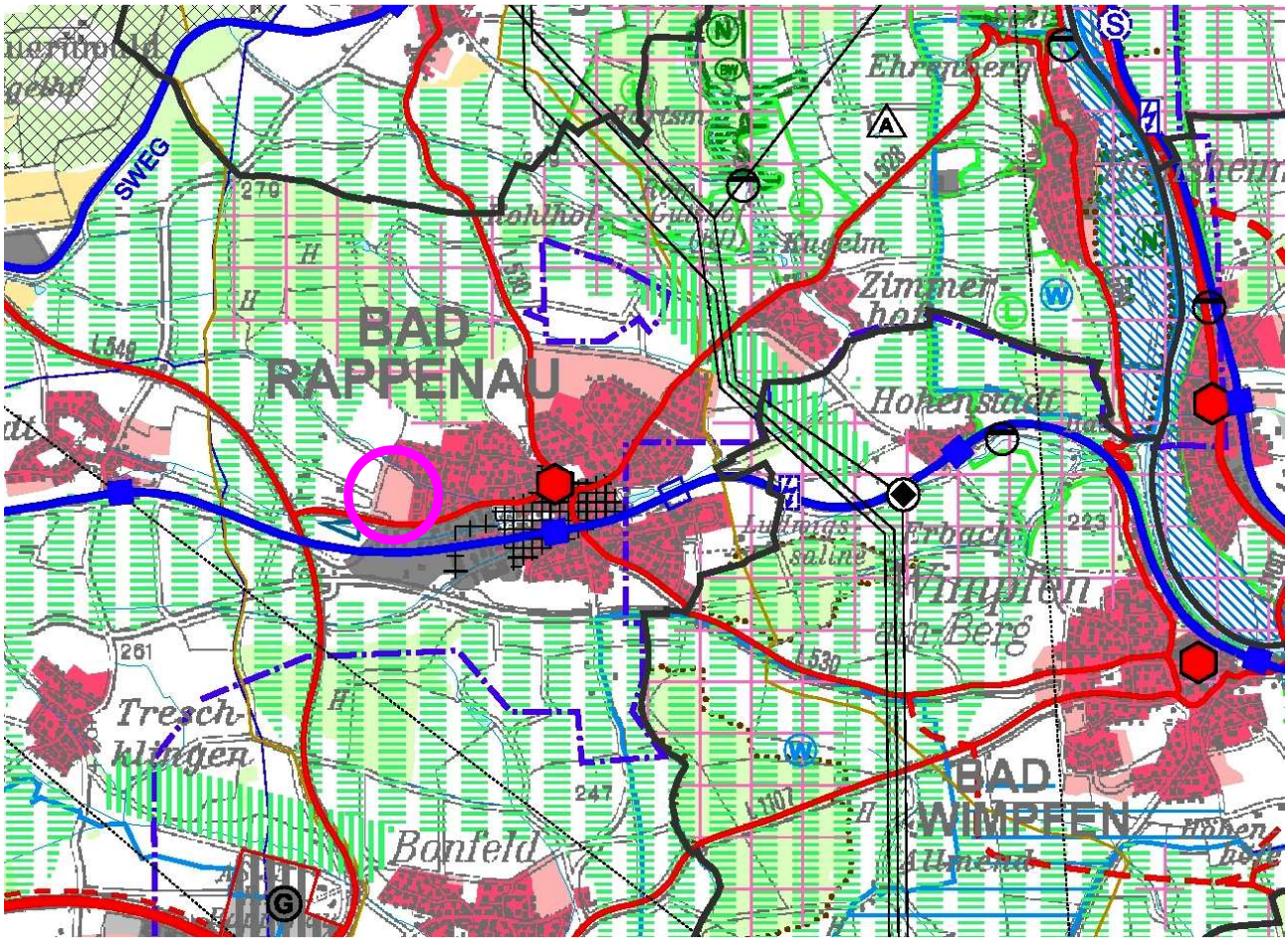
IN BAD RAPPENAU

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist zur Schaffung von Wohnbauland erforderlich, weil in Bad Rappenau nur noch eine geringe Anzahl unbebauter Wohnbaugrundstücke vorhanden sind. In den bestehenden Bauquartieren sind nur wenige Baulücken frei verfügbar. Die Erschließung des Baugebiets „Kandel“ soll zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen. Planerische Zielsetzung ist die Schaffung von familiengerechten Wohnumfeldern in Bad Rappenau.

2. Ziele der Raumordnung



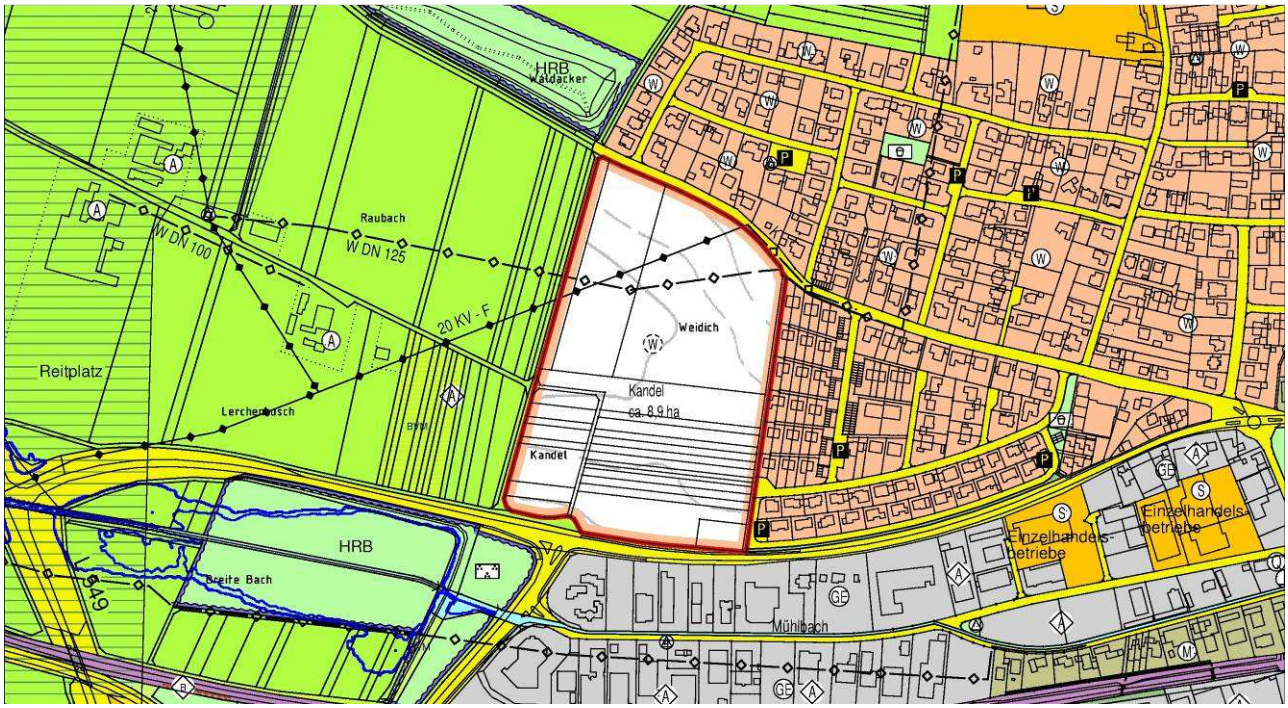
Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 © Regionalverband Heilbronn-Franken

Der Planbereich (im lila Kreis) ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als geplante Siedlungserweiterungsfläche dargestellt.
Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 liegt Bad Rappenau in der Randzone um den Verdichtungsraum und in der Landesentwicklungsachse Bad Rappenau – Sinsheim.
Die vorliegende Planung entspricht damit folgenden zu berücksichtigenden Grundsätzen und Zielen aus dem Landesentwicklungsplan 2002:

- vorrangige Orientierung der Siedlungsentwicklung an Entwicklungsachsen und Zentralen Orten
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, vorrangig an einen Schienenverkehrsanschluss

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im vorliegenden Fall unvermeidlich, weil die künftige wohnbauliche Entwicklung in Bad Rappenau im Wesentlichen in der Kernstadt sowie den weiteren Stadtteilen mit Stadtbahnanschluss stattfinden soll und die Möglichkeiten der Innenentwicklung soweit möglich bereits genutzt sind. Im Stadtteil Bonfeld wird die Innenentwicklung über ein Sanierungsprogramm gefördert. In den Stadtteilen Heinsheim und Obergimpern laufen Förderungen über ELR-Programme. In Bad Rappenau sind verfügbare Baulücken oder andere Möglichkeiten der Innenentwicklung in nennenswertem Umfang nicht vorhanden.

3. Flächennutzungsplan



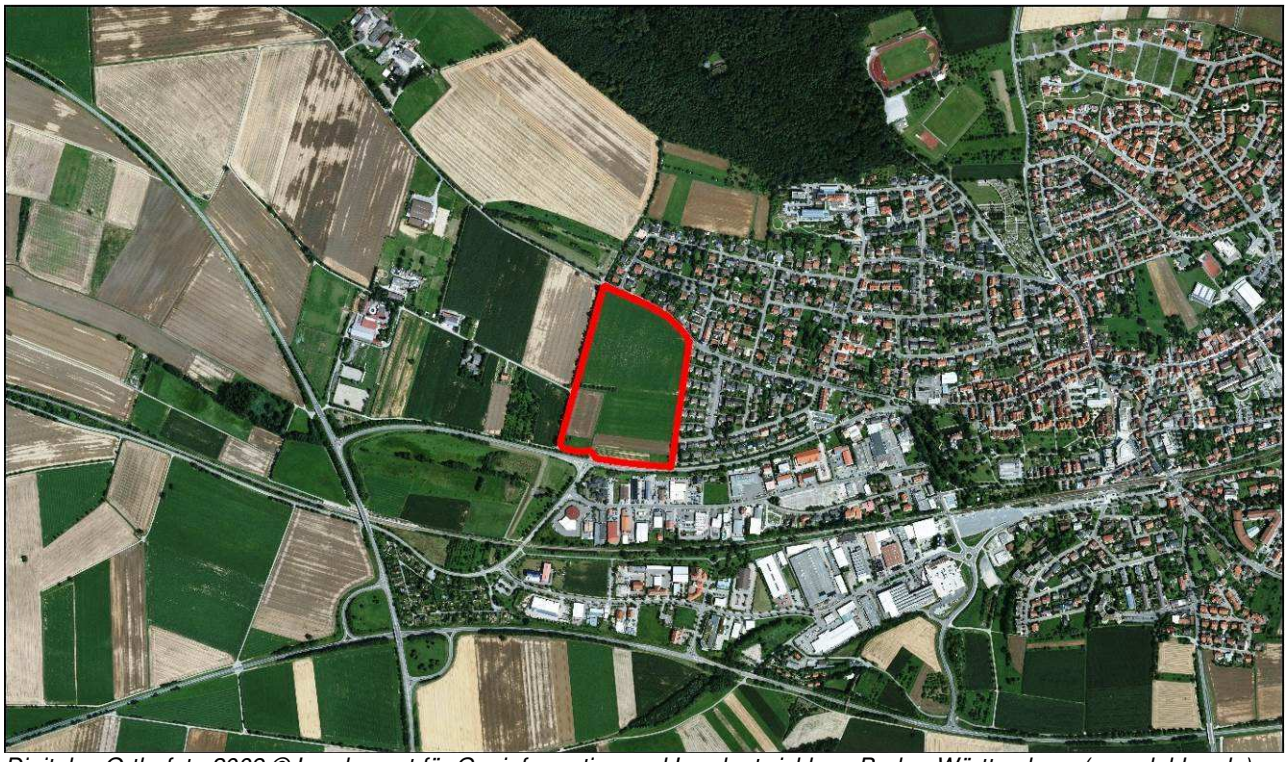
Planbereich rot bandiert - Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1993/1994 Verwaltungsraum Bad Rappenau

Der Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist rechtskräftig seit 01.06.1995. Der Planbereich ist als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Flächennutzungsplan bzw. ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Wohnbauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs auf der Grundlage der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist im parallellaufenden Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans erbracht. Dort ist das Plangebiet „Kandel“ als vorhandene Wohnbauflächenpotenzialfläche angerechnet.

5. Lage und Geltungsbereich



Digitales Orthofoto 2009 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Der Planbereich befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt Bad Rappenau zwischen der Babstadter Straße und dem angrenzenden Gewerbegebiet Riemenstraße im Süden, der Rauchbachstraße im Norden mit den nördlich und östlich angrenzenden Wohnquartieren sowie dem Kandelweg und der freien Feldflur im Westen.

Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen. In der Flurbilanz ist der Planbereich als Vorrangfläche der Stufe I für die Landwirtschaft ausgewiesen. Vorrangflächen der Stufe I sollen grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung bleiben. Die Abwägung der konkurrierenden Belange der Landwirtschaft und dem Wohnbauflächenbedarf führt im vorliegenden Fall zur Entscheidung dort Wohnbauland bereit zu stellen. Diese Abwägung erfolgt auch unter der Berücksichtigung des Umstands, dass auf der Gemarkung Rappenau häufig Vorrangflächen der Stufe I vorliegen und geeignete Alternativflächen nicht vorhanden sind.

6. Grundzüge der Städtebauliche Konzeption

Planungsrechtliche Festsetzungen
Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist bedarfsgerecht und entspricht der städtebaulichen Umgebung, in die sich das Bauquartier einfügt.
Die Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel-/Walmdächern oder Pultdächern mit zulässigen Traufhöhen von 6,5 m bzw. 7,5 m über der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geplant. Die maximalen EFH-Höhen wurden ca. 0,5 m bis 1,0 m über dem geplanten Straßenniveau festgelegt. Die Erdaushubmengen auf den Baugrundstücken werden damit möglichst gering gehalten.
Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung ermöglicht wird. Die Notwendigkeit von Befreiungen kann damit minimiert werden.
Die Gebäudelängen sind größtenteils auf 15 m begrenzt. An der Raubachstraße und am Kandelweg sind Gebäudelängen bis zu 22 m zulässig, um dort auch Geschoßwohnungsbau zu ermöglichen. Deshalb sind dort bis zu 8 Wohneinheiten je Einzelhaus möglich. Im übrigen Gebiet ist die Zahl der Wohneinheiten auf 3 je Einzelhaus bzw. 2 je Doppelwohnhaushälfte begrenzt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist erforderlich, um Überlastungen der geplanten Erschließungsanlagen zu verhindern und die gewünschte städtebauliche Eigenart des Quartiers zu erreichen.
Die Ausrichtung der Gebäude ist in südlichen Richtungen mit einem Spielraum von ± 25° möglich und bietet damit optimale Voraussetzungen für die Nutzung von solaren Systemen. Belange des Klimaschutzes könne so in der Planung Berücksichtigung finden.
An der Raubachstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergartens vorgesehen.
Die bestehende Feldhecke westlich des Kandelwegs ist zum Schutz des Landschaftsbildes zur Erhaltung festgesetzt. Auf der sich anschließenden öffentlichen Grünfläche am westlichen Gebietsrand dient der Eingrünung des Baugebiets. Dort soll als Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft eine Obstbaumwiese angelegt werden.
Die öffentliche Grünfläche am südlichen Gebietsrand dient ebenfalls der Eingrünung und soll mit dem geplanten Fußweg und entsprechender Gestaltung zur Naherholung beitragen.

Örtliche Bauvorschriften
Zur Berücksichtigung baugestalterischer Belange sind mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild örtliche Bauvorschriften vorgesehen.
Im Bauquartier werden die Dachformen Satteldach (auch mit höhenversetzten Dachflächen), Walmdach (auch mit Unterform Krüppelwalmdach), Pultdach und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten auch Flachdach zugelassen. Außerdem enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung von Dächern und Fassaden.
Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung ist erforderlich, weil die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll. Im ländlichen Raum sind in nahezu jedem Haushalt mehrere Fahrzeuge vorhanden und der Straßenraum bietet nicht genügend Platz, um die hohe Zahl der Fahrzeuge abzustellen. Mit der Erhöhung sollen verkehrsgefährdende Zustände vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

Erschließungsabschnitte
Es ist beabsichtigt, das Baugebiet in 2 Abschnitten zu erschließen. Im ersten Schritt soll der nördliche Planbereich realisiert werden. Für den zweiten südlichen Erschließungsabschnitt ist ein mögliches Verkehrserschließungskonzept im Bebauungsplan skizziert.

Verkehrserschließung
Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über die Raubachstraße im Norden und den Kandelweg am westlichen Gebietsrand, der auf eine Fahrbahnbreite von 5,5 m und einen separaten Gehweg von 1,5 m verbreitert werden soll. Diese Dimensionierung ist auch für sämtliche innergebietlichen Erschließungsstraßen vorgesehen.
Eine leistungsfähige und verkehrssichere Anbindung des Baugebiets über einen Kreisverkehrsplatz in der Babstadter Straße soll spätestens mit dem 2. Erschließungsabschnitt realisiert werden. Auch unter städtebaulichen Kriterien betrachtet, wirkt sich ein Kreisverkehrsplatz dort vorteilhaft aus. Die

optische Unterbrechung des linienhaften Straßenraumes bewirkt eine Aufwertung des bisher relativ konturlosen Ortseingangsbereiches.

ÖPNV-Netz
In der Raubachstraße ist eine Bushaltestelle vorhanden. Der Bahnhof Bad Rappenau einschließlich S-Bahnhaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Entwässerung
Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Häusliches Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser in einer Schmutzwasserkanalisation DN 250 der Kläranlage Mühlbachtal zugeführt.
Die Niederschlagswasserableitung (Dach-, Hof- und Straßenwasser) erfolgt in der separaten Regenwasserkanalisation. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend der Bewertung nach dem Merkblatt M153 nicht behandlungsbedürftig. Die Ableitung erfolgt zu den beiden Regenrückhaltebecken RRB1 und RRB2 im nördlichen Planbereich. Hier wird das anfallende Niederschlagswasser auf den natürlichen Gebietsabfluss reduziert.
In der Anschlusskanalisation DN 300 in der Raubachstraße kommt es durch die Baugebietserschließung zu einer Überlastung in der Regenwasserkanalisation. Der bestehende Regenwasserkanal verfügt lediglich über eine maximale Leistungsfähigkeit von 92 l/s. Um auf einen aufwendigen Kanalaustausch bis zur Vulpiusstraße verzichten zu können, soll das bachaufwärts der Raubachverdolung befindliche Hochwasserrückhaltebecken um 2200 m³ vergrößert werden. Gleichzeitig soll die Drosselwassermenge des Hochwasserrückhaltebeckens Raubach auf 60 l/s reduziert werden.

7. Naturschutzbelange / Artenschutzbelange / Umweltbericht

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan wurde erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Am Henschelberg 26, Mosbach.
Zusätzlich hat Herr Simon einen grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung und einen Fachbeitrag zum Artenschutz vorgelegt.

8. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans (1. Erschließungsabschnitt)	5,50 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet WA	3,48 ha	63,3 %
Gemeinbedarfsfläche: Kindergarten	0,25 ha	4,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,69 ha	12,6 %
Verkehrsflächen	1,08 ha	19,6 %

Wohneinheiten / Bruttowohndichte:

Die Bebauung der Grundstücke im Bereich A kann als Einzelhaus mit max. 3 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit max. 4 Wohneinheiten erfolgen. Im Bereich B ist Geschoßwohnungsbau mit max. 8 Wohneinheiten möglich.

Zur Abschätzung der entstehenden Bruttowohndichte werden folgenden Annahmen für den Bereich A gemacht:

- die Bebauung erfolgt je zur Hälfte in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- die Einzelhäuser sind je zu einem Drittel mit einer, zwei oder drei Wohneinheiten belegt
- die Doppelhäuser sind zur Hälfte mit zwei und zur Hälfte mit vier Wohneinheiten belegt.

Für den Bereich B wird eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit 8 Wohneinheiten unterstellt.

Mit den genannten Annahmen ergeben sich ca. 160 Wohneinheiten bzw. ca. 336 Einwohner.
Die resultierende Bruttowohndichte beträgt ca. 61 Einwohner je ha.

Die regionalplanerisch geforderte Mindestbruttowohndichte von 50 E/ha wird deutlich überschritten.

Eberstadt, den 10.10.2017

Braun

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB

Dipl.-Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Baden-Württemberg
Liste der Beratenden Ingenieure
Nr. 1509

VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH
Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226