



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

„HINTER DEM SCHLOSS - 5. ÄNDERUNG“

IN BAD RAPPENAU

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Das Bauquartier „Hinter dem Schloss“ ist nahezu vollständig überbaut. Im Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich südlich der Einmündung der Brunnenstraße in die Riemenstraße noch ein unbebautes Grundstück mit Flurstück Nr. 5923, für das eine Bauvoranfrage gestellt wurde.

Dort soll ein Wohnprojekt mit Tagesstruktur für behinderte Menschen angesiedelt werden.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter dem Schloß - 2. Änderung“ kann das projektierte Vorhaben nicht realisiert werden, da dort für die Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt ist und demzufolge die beabsichtigte Mischnutzung mit Wohnen nicht möglich ist.

Die Stadt Bad Rappenau hat die Absicht, die Mischgebietsnutzung der östlich angrenzenden Baugrundstücke auch auf das Flurstück Nr. 5923 auszudehnen und damit die Trennlinie zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet um ca. 50 m nach Westen zu verschieben.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das genannte Vorhaben zu ermöglichen, eine Baulücke zu schließen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist rechtskräftig seit 01.06.1995. Dort ist die Planfläche als bestehendes Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

3. Planverfahren

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 13a 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 § 2a 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 m² beträgt, nämlich nur ca. 3257 m² ($3257 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1629 \text{ m}^2$).

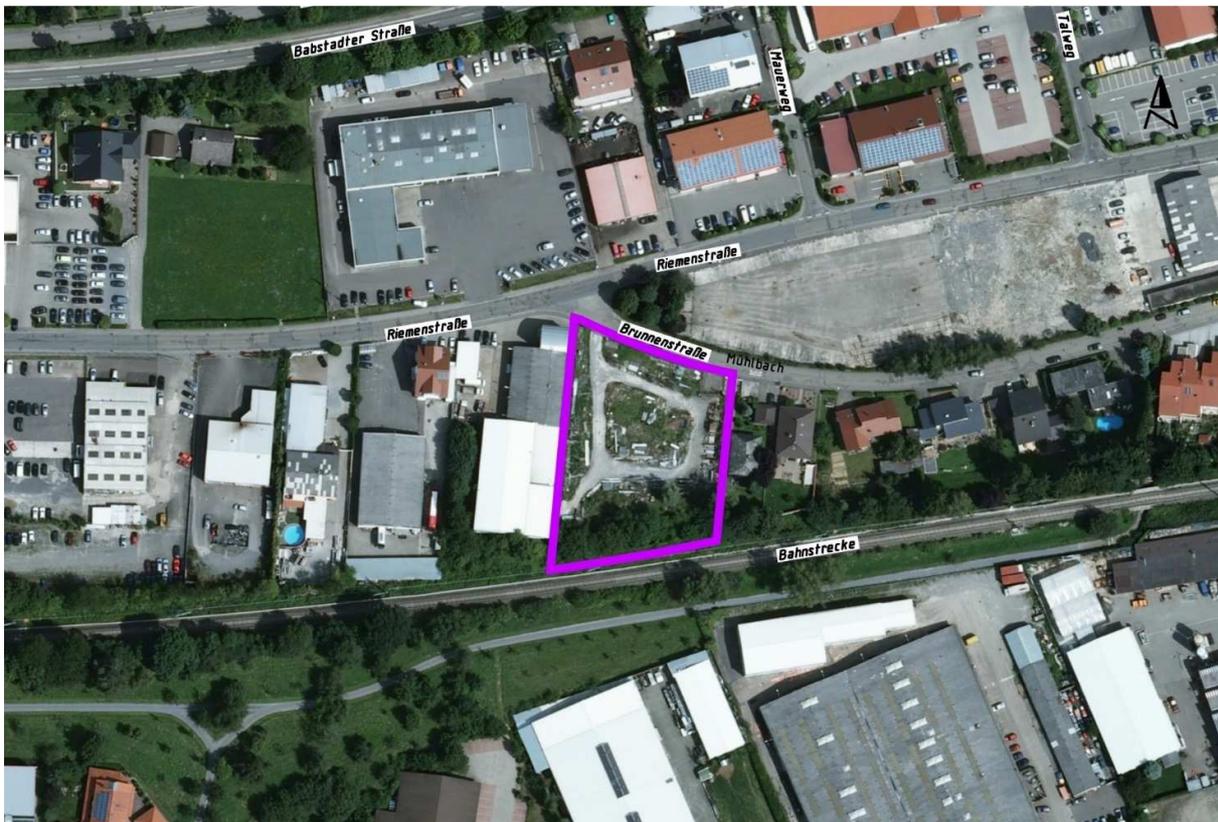
Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (FFH - Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) 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 mit der Flurstück Nr. 5923 liegt im Gewerbegebiet „Hinter dem Schloss“ im Westen von Bad Rappenau.

Das Grundstück liegt inmitten gewerblicher Bauflächen und der östlich angrenzenden Mischgebietsflächen zwischen der Brunnenstraße und der Riemenstraße im Norden und der Bahnlinie im Süden. Momentan wird das Flurstück als Abstell- und Lagerfläche genutzt.



Planbereich lila bandiert (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)

5. Städtebauliche Situation

Die bestehende städtebauliche Struktur wird nur geringfügig geändert. Es handelt sich lediglich um Verschiebung der Gebietstrennung zwischen Gewerbenutzung und Mischnutzung um ein Grundstück nach Westen.

6. 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.

7. Planungsdaten

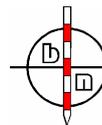
Geltungsbereich des Bebauungsplans

0,33 ha

Eberstadt, den 12.04.2016



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

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