



Bad Rappenau

**BEBAUUNGSPLAN**

**„MÜHLSTRASSE“**

**IN BAD RAPPENAU - GROMBACH**

**BEGRÜNDUNG**

### **1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes**

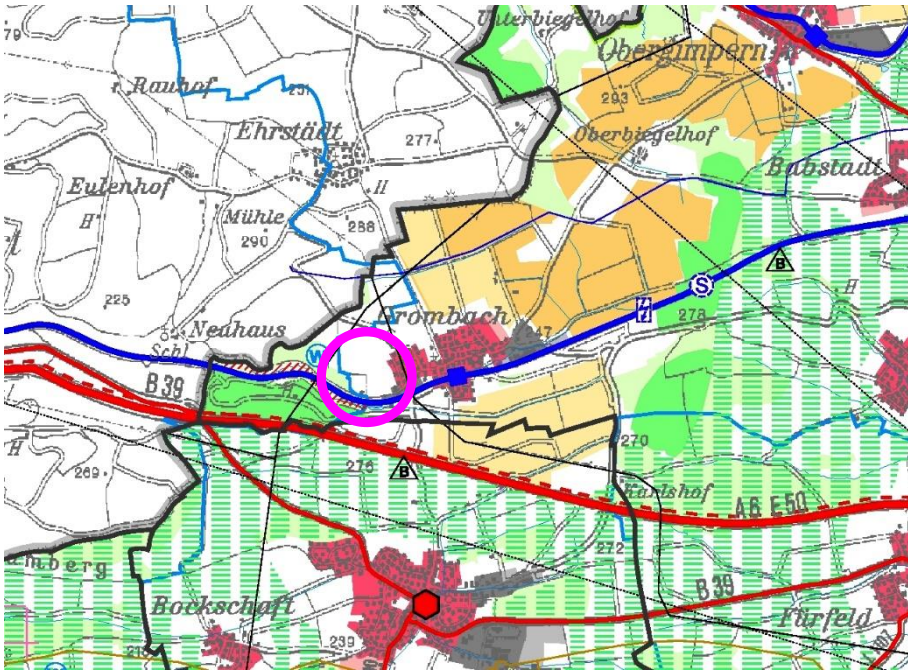
Die in Grombach in der Mühlstraße 11-15 ansässige Firma Zagro Bahn- und Baumaschinen GmbH beabsichtigt ihre Produktionsstätte auf ihrem Firmengelände zu erweitern und hinsichtlich der Energieversorgung eine Umstellung auf erneuerbare Energien vorzunehmen. Zu diesem Zweck sind die Errichtung eines Solarparks und die Herstellung einer Geothermieanlage projektiert.

Der für das Betriebsgelände und die nördlich angrenzenden Wohnquartiere geltende Bebauungsplan „Steinweg“ aus dem Jahr 1963 stellt keine planungsrechtliche Grundlage für die Betriebserweiterung dar und entspricht größtenteils nicht dem vorhandenen Siedlungsbestand.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlstraße“ zur städtebaulichen Neuordnung des Betriebsgeländes und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung erforderlich. Damit soll eine möglichst konfliktfreie Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen ermöglicht werden.

Für den westlichen Planbereich nördlich der Mühlstraße existiert ein Bebauungsplan für eine Tennisanlage, die nie realisiert wurde. Zur Realisierung des dort geplanten Solarparks ist auch für diesen Planbereich eine städtebauliche Neuordnung erforderlich.

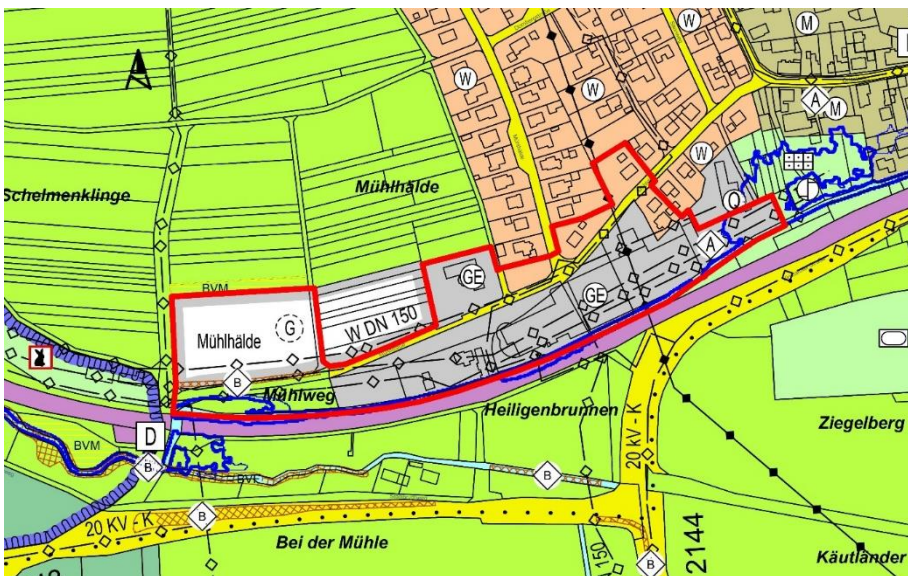
## 2. Ziele der Raumordnung



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 © Regionalverband Heilbronn-Franken

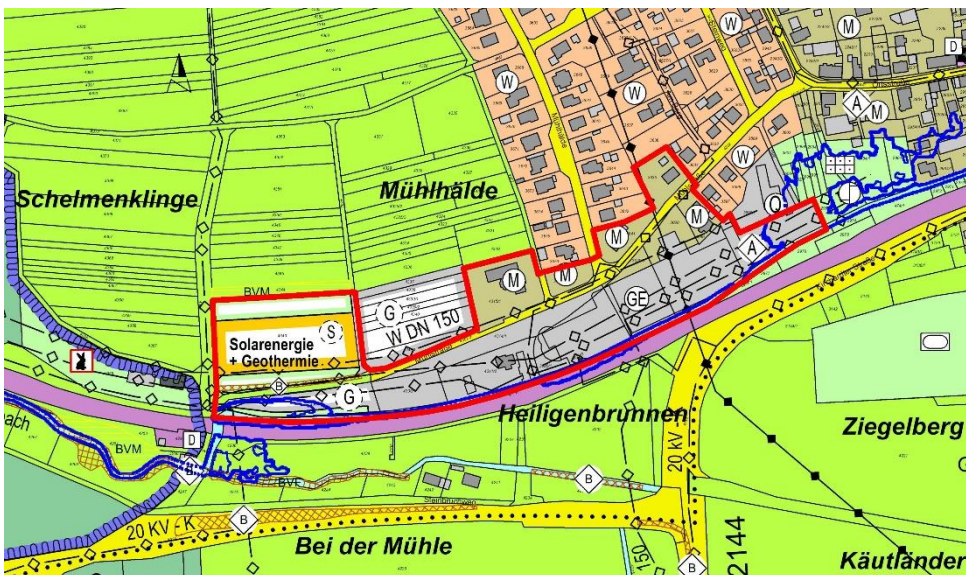
Der Planbereich (im lila Kreis) ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Weißfläche ohne regionalplanerischen Eintrag dargestellt. Die Bebauungsplanung steht nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

## 3. Flächennutzungsplan



Planbereich rot bandiert - Flächennutzungsplan 2013/2014 VR Bad Rappenau

Der Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau wurde am 20.12.2017 festgestellt. Der Planbereich ist im östlichen Teil als bestehende gewerbliche Baufläche und angrenzende Wohnbaufläche, im westlichen Planbereich als geplante gewerbliche Baufläche und landwirtschaftliche Fläche am Insenbach dargestellt.

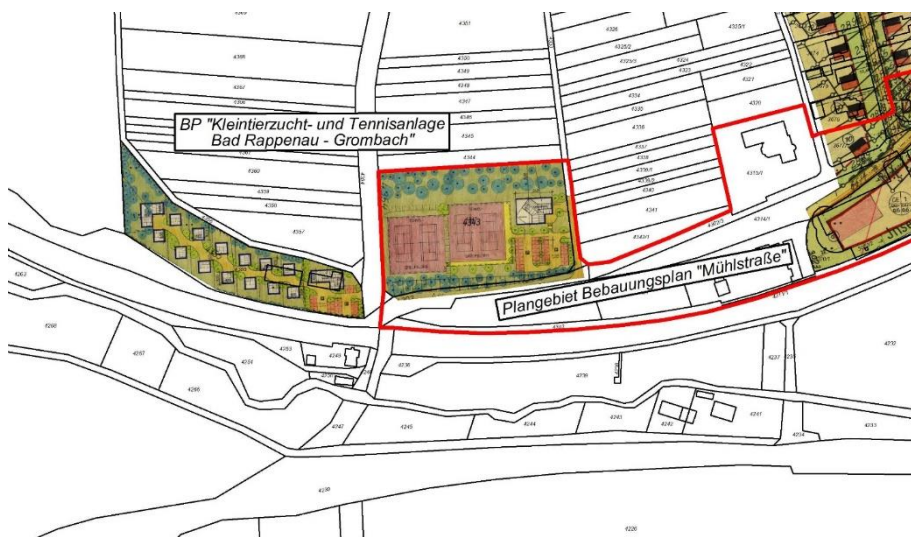


Planbereich rot bandiert – 4. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 VR Bad Rappenau

Im parallel laufenden Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014 soll die geplante gewerbliche Baufläche als geplante Sonderbaufläche für Solarenergie und Geothermie, die bestehenden Feldhecken am nördlichen und südlichen Rand der Fläche als geplante private Grünflächen dargestellt werden. Die westlich an das Betriebsgelände anschließende Fläche, die bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, soll als gewerbliche Baufläche, der freizuhaltende Gewässerrandstreifen entlang des Insensbach als private Grünfläche dargestellt werden.

Im östlichen Planbereich wird der Flächennutzungsplan korrigiert. Hier werden die bisher als Wohn- und gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischbauflächen dargestellt.

#### **4. Rechtskräftige Bebauungspläne**



Planbereich rot bandiert – Bebauungsplan „Kleintierzucht- und Tennisanlage Bad Rappenau–Grombach“

Die im Bebauungsplan „Kleintierzucht- und Tennisanlage“ von 1989 bisher festgesetzte Tennisanlage mit Vereinsheim, Tennisplätzen und Stellplätzen wurde nie realisiert. Dort soll nun ein Sonstiges Sondergebiet „Solarenergie und Geothermie“ festgesetzt und ein Solarpark realisiert werden.



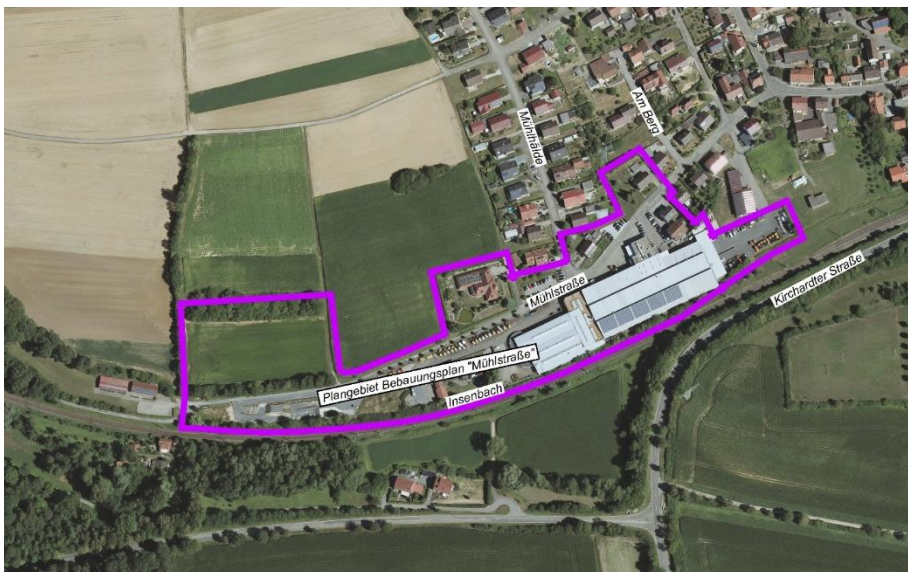
Planbereich rot bandiert – Bebauungsplan „Steinweg“, Bad Rappenau–Grombach“

Im Planbereich ist im Bebauungsplan „Steinweg“ von 1963 bisher Gewerbegebiet und nördlich angrenzend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird nun erweitert und das Allgemeine Wohngebiet als Mischgebiet festgesetzt.

## **5. Planverfahren**

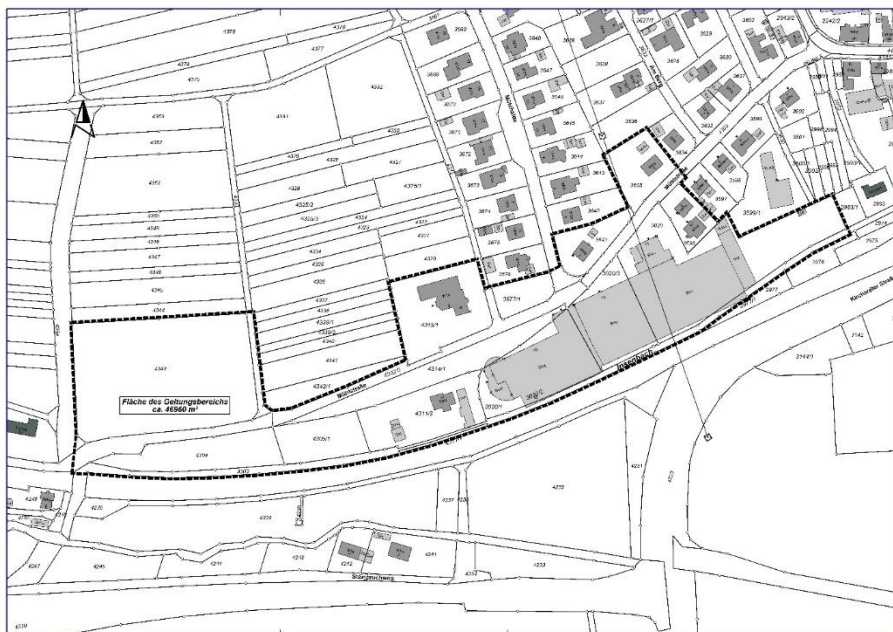
Der Bebauungsplan wird im Regelplanverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

## **6. Lage und Geltungsbereich**



Digitales Orthofoto © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))

Der Planbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Grombach. Die vom östlichen zum südwestlichen Gebietsrand verlaufende Mühlestraße teilt den Bebauungsplan in zwei Teilbereiche. Südlich der Mühlestraße befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Zagro. Von Ost nach West gliedert sich das Betriebsgelände in die bestehenden Produktionsgebäude, den zentralen Bereich, auf dem die Betriebserweiterung erfolgen soll und einen nicht überbauten Bereich, der nach der Hochwassergefahrenkarte eine HQ100-Überflutungsfläche ist. Nördlich der Mühlestraße befinden sich im westlichen Teil von Hecken gesäumte landwirtschaftliche Ackerflächen, im östlichen Bereich befinden sich Wohnbaugrundstücke und PKW-Stellplatzflächen. Am südlichen Gebietsrand verläuft der Insenbach und daran angrenzend befindet sich das Bahngelände der Elsenztalbahn.



## **7. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption**

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Betriebsgelände ist im Bereich der bestehenden und der geplanten Produktionsgebäude als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im nordöstlichen Planbereich sind am Übergang der Produktionsstätte zu dem nördlich angrenzenden Wohnquartier ein Teil des Betriebsgeländes und die direkt angrenzenden Baugrundstücke nördlich der Mühlestraße als Mischgebiet vorgesehen. Damit soll eine möglichst konfliktfreie Nachbarschaft der Wohnnutzungen mit dem Gewerbebetrieb ermöglicht werden.

Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand und dem bisher bestehenden Planungsrecht.

### Betriebserweiterung:

Geplant ist ein Produktionsgebäude mit Büro und Lagerflächen am westlichen Anschluss an die bestehenden Produktionsgebäude auf dem Betriebsgelände. Das Gebäude ist mit Gebäudemmaßen von ca. 70 m x 30 m und einer Gebäudehöhe von ca. 13 m projektiert. Das dort vorhandene, leerstehende Wohnhaus soll abgebrochen werden.

### Solarpark:

Der Planbereich nördlich der Mülhstraße am westlichen Gebietsrand ist als Sonstiges Sondergebiet „Solarenergie und Geothermie“ festgesetzt. Die bestehenden Feldhecken am nördlichen und südlichen Rand des Sondergebiets sind als private Grünflächen und Flächen mit Erhaltung der Anpflanzungen festgesetzt.

Projektiert ist ein Solarpark mit ca. 1300 Einzelmodulen mit je ca. 560 Wp Leistung. Die gesamte DC-Leistung des Solarparks beträgt ca. 730 kWp. Die Einzelmodule sollen auf ca. 12 Modultischen fest aufgeständert und nach Ost/West ausgerichtet werden. Die Unterkante der Modultische soll etwa 1,5 m und die Oberkante ca. 3 m über der Geländeoberfläche aufgestellt werden. Um die PV Freiflächenanlage soll eine Zaunanlage mit zweifachen Übersteigschutz und einer Höhe von ca. 2,3 m errichtet werden. Der Planbereich ist bereits an drei Seiten von hohen Gebüsch- und Baumgruppen umgeben, so dass eine freie Sicht auf den Solarpark nicht möglich ist und Blendwirkungen der Module nicht zu befürchten sind. Am östlichen Rand steigt das Gelände an, so dass der Solarpark auch vom Wohnquartier Mühlhalde nur eingeschränkt einsehbar sein wird. Eine zu pflanzende Heckeneingrünung am östlichen Rand soll weiter dazu beitragen, eventuelle Blendwirkungen zu verhindern.

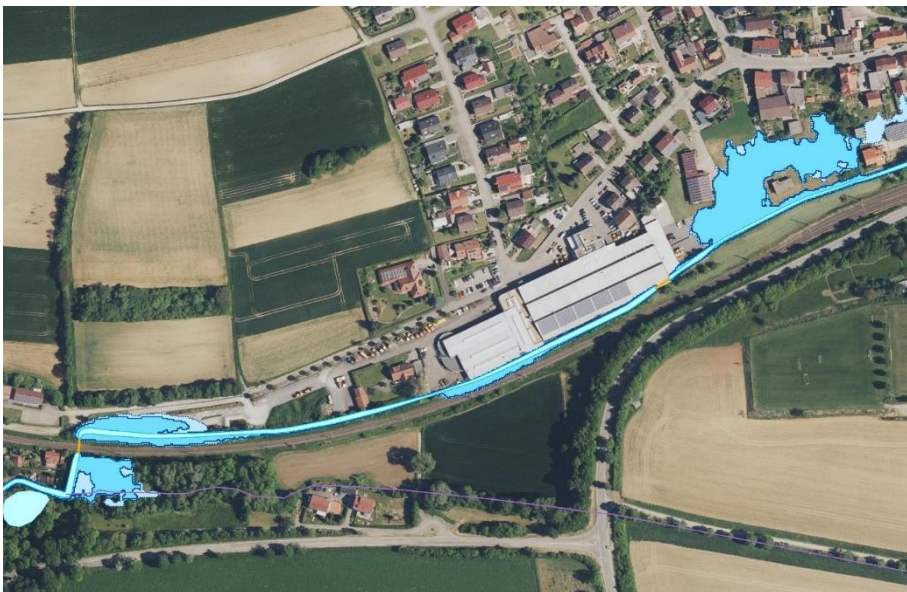
### Geothermieanlage:

Projektiert ist eine Geothermieanlage mit geothermischen Brunnen, Erdwärmekollektoren sowie Erdwärmesonden zum Heizen und Kühlen sowohl der bestehenden Gebäude als auch der geplanten Erweiterungsgebäude auf dem Betriebsgelände. Die Geothermieanlage soll im Bereich des Solarparks und der projektierten Betriebserweiterung errichtet werden.

### Verkehrerschließung

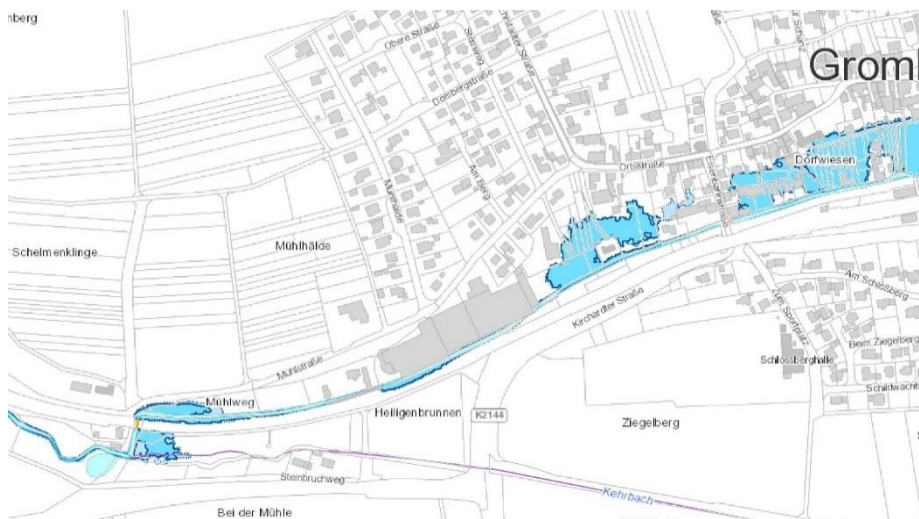
Die Grundstücke im östlichen Planbereich sind verkehrstechnisch erschlossen. Für den westlichen Planbereich soll die Mülhstraße verbreitert werden, um auch den Bereich des Betriebserweiterungsgeländes mit LKW andienen zu können. Für Fußgänger ist ein straßenbegleitender Gehweg mit 1,5 m Breite geplant.

## **8. Hochwasser**



Grundlage: Daten aus dem räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

Die Hochwassergefahrenkarte stellt im Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Mühlstraße“ am südwestlichen Rand eine HQ100-Überflutungsfläche dar. Der Bereich soll nicht überbaut und als private Grünfläche festgesetzt werden.



Grundlage: Daten aus dem räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

## **9. Starkregenrisikomanagement**

Für die Stadt Bad Rappenau wurde für den Ortsteil Grombach ein kommunales Starkregenrisikomanagement erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden Starkregengefahrenkarten erarbeitet und ein Handlungskonzept erstellt.



Grundlage: Daten aus der Starkregenrisikokarte Süd-West – Überflutungsausdehnung Starkregenszenarien SEL / AUS / EXT für die Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Grombach vom Juni 2021



Grundlage: Daten aus der Detailkarte Fließgeschwindigkeit – Süd-West – extremes Abflussereignis (verschlämmt) für die Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Grombach vom Juni 2021

Grundstücke, die in Oberflächenfließwegen und / oder Überschwemmungsgebieten liegen, gelten als besonders gefährdet und sollten Objektschutzmaßnahmen ergreifen. Mögliche Schutzmaßnahmen können dem Kommunalen Starkregenrisikomanagement - Teil 3 (Handlungskonzept) entnommen werden.

## **10. Entwässerung**

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Einzugsgebietes des RÜB Grombach 04, welches mit einer Drosselwassermenge von max. 56,6 l/s zur Kläranlage Sinsheim des AZW „Unteres Elsenztal“ entwässert.

Die Entwässerung des auf dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und des behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers ist durch vorhandene, gemäß GEP aus dem Jahr 2020 hydraulisch ausreichend dimensionierte Mischwasserkanäle gesichert. Diese verlaufen über Privatgelände und sollen zukünftig durch eine Industriehalle teilweise überbaut werden. Konzeptionell besteht die Möglichkeit, diese zwei Mischwasserkanäle in die nördlich angrenzende, neu zu bauende öffentliche Straße zu verlegen. Die notwendigen baulichen Voraussetzungen hierzu werden berücksichtigt. Die zur Verlegung erforderlichen Kanaltrassen werden innerhalb des Privatgrundstückes freigehalten.

Ob die Verlegung der Kanalisation im Rahmen der Erschließungsarbeiten oder erst in Zukunft ausgeführt werden soll, wird u.a. auf der Grundlage einer in Kürze noch durchzuführenden aktuellen Bestandsaufnahme des baulichen Zustandes der Kanalisation entschieden.

Infolge der zukünftigen gewerblichen Nutzung erfolgt eine Erhöhung des aktuell vorhandenen Versiegelungsgrades und eine zusätzliche Belastung der Mischwasserkanalisation durch einen größeren Regenwasserabfluss. Im GEP für den Stadtteil Grombach ist die Teilfläche mit einem Versiegelungsgrad von 100% berücksichtigt. Gemäß hydraulischer Berechnung ist die Kanalisation auch für diesen Fall ausreichend leistungsfähig.

Um den Regenwasserabfluss zu reduzieren, ist in Abstimmung mit den Bauherren ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung bereits grundsätzlich abgestimmt worden. Dieses sieht vor, das weitgehend unbelastete Niederschlagswasser der ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Dach-



fläche der geplanten Industriehalle über ein z.B. mit belebter Bodenzone versehenes Mulden-/ Rigolensystem gedrosselt in den unmittelbar südlich angrenzenden Insensbach einzuleiten. Schmutzwasser und behandlungsbedürftiges Wasser der Hofflächen werden in die Mischwasserkanalisation eingeleitet

Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von den Bauherren einzuholen.

### **11. Höchstspannungsfreileitung**

Im östlichen Planbereich verläuft die 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung in Nord-Süd-Richtung in einem Schutzstreifen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlstraße“. In dem Schutzstreifen dürfen keine neuen Gebäude errichtet werden, die dem Wohnen dienen. Außerdem sind bei Errichtung von Nebenanlagen die technischen Vorschriften einzuhalten. Anpflanzungen dürfen keine leitungsgefährdenden Pflanzhöhen erreichen.

### **12. Naturschutzbelange / Artenschutzbelange**

Die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist.

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, hat den Umweltbericht mit Grünordnerischem Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung sowie den Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

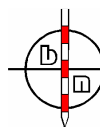
### **13. Planungsdaten**

Geltungsbereich des Bebauungsplans	46960 m <sup>2</sup>	100,0 %
Mischgebiet	9408 m <sup>2</sup>	20,0 %
Gewerbegebiet	20362 m <sup>2</sup>	43,3 %
Sonstiges Sondergebiet: Solarenergie	5950 m <sup>2</sup>	12,7 %
Private Grünflächen	4213 m <sup>2</sup>	9,0 %
Verkehrsr Grünflächen	271 m <sup>2</sup>	0,6 %
Verkehrsflächen (Straße, Gehweg, Parkplatz, Feldweg)	4351 m <sup>2</sup>	9,3 %
Gewässerfläche	2405 m <sup>2</sup>	5,1 %

Eberstadt, den 18.09.2024



Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO**  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

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