



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Bad Rappenau
Gemarkung: Bad Rappenau

Anlage 1

Bebauungsplan

Stadtkernsanierung

- 1. Änderung

Begründung

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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



Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

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

Inhalt

1. Allgemeines	3
2. Erforderlichkeit der Planung	3
2.1 Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung	3
2.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	3
3. Bestandssituation	3
3.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
3.2 Seitheriger Rechtszustand	4
3.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet	4
3.4 Umgebungssituation	4
4. Städtebauliche Konzeption	4
4.1 Bebauungskonzept	4
4.2 Plandaten	4
5. Umfang der Änderung und Erweiterung	4
6. Grünordnung und Umweltbelange	5
6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung	5
6.2 Umweltbelange	5
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung	6
7. Verkehrserschließung	7
8. Technische Ver- und Entsorgung	7
9. Angaben zur Planverwirklichung	7

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Rappenau liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Heilbronn im Kraichgau und wies Ende 2009 20.594 Einwohner auf. Sie setzt sich zusammen aus der Kernstadt mit dem Siedlungsbereich Zimmerhof und ihren acht Stadtteilen Babstadt, Bonfeld, Fürfeld, Grombach, Heinsheim, Obergimpfern, Treschklingen und Wollenberg.

Zusammen mit den Gemeinden Kirchhardt und Siegelsbach bildet Bad Rappenau die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft und den Verwaltungsraum Bad Rappenau.

Die Stadt Bad Rappenau ist im Regionalplan „Heilbronn-Franken“ als Unterzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet.

2. Erforderlichkeit der Planung

2.1 Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

Im seit 07.02.1985 rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtkernsanierung“ ist das Flst. Nr. 7426 als Kinderspielplatz für Kleinkinder und das Flst. Nr. 7424 als Verkehrsgrün ausgewiesen. Das Flst. Nr. 7424 wurde bereits veräußert und teilweise mit einer Garage überbaut. Der Kleinkinderspielplatz ist so nicht mehr vorhanden und es besteht aufgrund des in ca. 100 m Entfernung gelegenen Spielplatzes „Seewiese“ auch kein Bedarf mehr an dieser Stelle. Aufgrund konkreter Nachfrage eines Bauwilligen soll das Flst. Nr. 7426 sowie das bereits mit einer Garage überbaute Grundstück Flst. Nr. 7424 als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan dient somit im Sinne einer Innenentwicklung der Baulückenschließung in einem bereits bebauten Gebiet und der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaufläche.

2.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Bad Rappenau (s. hierzu auch Kapitel 3.1). Gemäß der ab 01.01.2007 gültigen Neuregelung des BauGB ist der Bebauungsplan deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB einzustufen, bei dem das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden kann. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 (2) BauNVO überschreitet den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² nicht. Durch die Bebauungsplanänderung können lediglich ca. 278 m² zusätzlich versiegelt werden.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten ist durch das Planvorhaben aufgrund der Lage in einem bereits bebauten Gebiet nicht zu erwarten.

3. Bestandssituation

3.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen der Stadt Bad Rappenau westlich der Innenstadt.

Das Plangebiet umfasst die Flst. Nr. 7424 und 7426 sowie teilweise das Flst. Nr. 7416/1 und die Wegegrundstücke Flst. Nr. 7425 und 7428.

3.2 Seitheriger Rechtszustand

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 07.02.1985 rechtskräftigen Bebauungsplans „Stadtkernsanierung“ und ist darin als Kleinkinderspielplatz sowie als Verkehrsgrün- und Wegeflächen ausgewiesen.

3.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich Wegeflächen, die bereits mit einer Garage überbaute Verkehrsgrünfläche sowie der derzeit als Grünfläche genutzte Kleinkinderspielplatz und ein Teil der Grünfläche des Schlossparks.

3.4 Umgebungssituation

Südlich des Plangebiets befindet sich der Schlosspark mit seinen Grünflächen. Im Norden, Osten und Westen schließen die bereits bebauten Wohnbauflächen des Bebauungsplans Stadtkernsanierung an.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauungskonzept

Durch den Bebauungsplan „Stadtkernsanierung - 1. Änderung“ sollen die Flst. Nr. 7424 und 7426 sowie ein Teil des Flst. Nr. 7416/1 als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die festgesetzte Baugrenze auf Flst. Nr. 7426 orientiert sich im rückwärtigen Bereich an der Gebäudeflucht des Wohnhauses Nr. 4 auf Flst. Nr. 7427. Die seitlichen Grenzabstände der Baugrenze wurden mit je 3,00 m festgelegt, um den Zugang zum Schlosspark optisch zu öffnen. Auf den beiden als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstücken werden zusätzlich noch Flächen für Garagen festgelegt.

Außerdem soll ein Teil des Wegegrundstücks Flst. Nr. 7428 als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden um die verkehrliche Erschließung des Flst. Nr. 7426 zu sichern.

4.2 Plandaten

Städtebauliche Flächenkennwerte		
<i>Flächenbezeichnung</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Anteil in %</i>
Gesamtfläche	891	100,0
Verkehrsberuhigter Bereich	93	10,4
Fußweg	102	11,5
Nettobauland	696	78,1

5. Umfang der Änderung und Erweiterung

Folgende Änderungen am seit 07.02.1985 rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtkernsanierung“ werden vorgenommen:

- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Ausweisung von Wohnbauflächen und Ergänzung von Baugrenzen und Flächen für Garagen auf den Flst. Nr. 7424 und 7426
- Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs auf Flst. Nr. 7428
- Festsetzung eines Erhaltungsgebots auf Flst. Nr. 7416/1

Ansonsten ergeben sich keine Änderungserfordernisse. Die bisherigen Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden beibehalten und ergänzt.

6. Grünordnung und Umweltbelange

6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

Nach § 13a (2) 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird daher bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtkernsanierung - 1. Änderung“ verzichtet.

6.2 Umweltbelange

Das Planvorhaben wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt (s. Kapitel 2). Unter Berücksichtigung von § 13a (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig davon aber ausreichend zu berücksichtigen. Für die wesentlichen umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) 7a BauGB ergibt sich durch die Planänderung folgende Situation:

Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist zu ca. 30 % mit Gebäuden überbaut und durch Zufahrten, Stellplätze und Straßen versiegelt bzw. befestigt. Die verbleibende Grünfläche auf den Flst. Nr. 7426 und 7416/1 (teilw.) stellt sich als eine intensiv genutzte Rasenfläche dar, die weder für Reptilien oder Amphibien noch für Insekten usw. einen besonderen Lebensraum bietet. Auf den Grundstücken befinden sich zwei Spitzahorn, eine Schwarzkiefer, ein kleiner Obstbaum sowie einige Sträucher. Durch die Planung gehen die meisten Gehölze verloren. Lediglich der Spitzahorn auf Flst. Nr. 7416/1 (teilw.) wird zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der intensiven Nutzung des Gebiets innerhalb des Siedlungsgefüges von Bad Rappenau und der Lage direkt am Schlosspark sind durch die zusätzlich ermöglichte Bebauung aber keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Boden

Im Plangebiet sind auf ca. 30 % der Flächen die Böden durch Gebäude überbaut und durch Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Sie können ihre Funktionen als Standort für die natürliche Vegetation, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Standort für Kulturpflanzen nicht mehr erfüllen. Die als Grünfläche genutzten Grundstücke Flst. Nr. 7426 und 7416/1 (teilw.) in denen offener Boden ansteht, befinden sich innerhalb bzw. am Rand eines Baugebiets. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser im Zuge von Bautätigkeiten in der Vergangenheit stark umgestaltet und die Erfüllung der Bodenfunktionen stark beeinträchtigt wurde. Die zusätzliche Überbaubarkeit von lediglich ca. 250 m auf dem Grundstück Flst. Nr. 7426 wird daher als nicht erheblich für das Schutzgut bewertet.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Aufgrund des Versiegelungsgrads durch Überbauung und Versiegelung durch Zufahrten sowie der Kleinflächigkeit der Grünfläche findet im Gebiet eine reduzierte Grundwasserneubildung statt. Die zusätzliche Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen hat daher lediglich eine geringe Auswirkung auf das Schutzgut.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Bad Rappenau. Eine Frisch- und Kaltluftbildung kann hier aufgrund der umgebenden Bebauung und Versiegelung kaum stattfinden. Die Bebauungsplanänderung hat daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren

Zwischen den biotischen, Tiere und Pflanzen, und abiotischen Faktoren, Boden, Wasser, Luft und Klima, besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren von einander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern. Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Durch die Ausweisung von weiteren überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsgefüges wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Durch die Bebauung wird eine Baulücke geschlossen und so eine durchgängige Raumkante zum Schlosspark hergestellt.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der derzeitigen überwiegenden Nutzung als intensiv genutzte Rasenfläche kann von einer geringen Artenvielfalt ausgegangen werden. Im Plangebiet befinden sich zwei Spitzahorn, eine Schwarzkiefer, ein kleiner Obstbaum sowie einige Sträucher. Der sich auf Flst. Nr. 7416/1 befindliche Spitzahorn wird zum Erhalt festgesetzt. Die zusätzliche, kleinflächige Bebaubarkeit von insgesamt 278 m² wird sich nur geringfügig auf das Schutzgut auswirken.

Fazit

Insgesamt sind durch die Nachverdichtung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Schutzgüter zu erwarten. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist einer Nachverdichtung im Innenbereich gegenüber der Beibehaltung der Grünfläche daher Vorrang einzuräumen.

Zur Verminderung bzw. Vermeidung der Eingriffe werden für das Plangebiet zusätzlich folgende ökologisch wirksamen Festsetzungen getroffen:

- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads sind Stellplatz- und Hofflächen versickerungsfähig zu befestigen.
- Zur Durchgrünung und Verbesserung des Kleinklimas sind pro Wohnbaugrundstück mindestens 10 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen.
- Der auf dem Flst. Nr. 7416/1 befindliche Spitzahorn wird zum Erhalt festgesetzt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund der Novellierung des BNatschG vom 12.12.2007 ist im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatschG durch die Planänderung erfüllt werden. Nach dem Erlass des Ministeriums für Ernährung und Ländlicher Raum vom 18.12.2007 ist diese Artenschutzrechtliche Prüfung auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchzuführen.

Von der Planänderung sind bereits bebaute und versiegelte aber auch die als Grünfläche genutzten Flst. Nr. 7426 und 7416/1 (teilw.) betroffen. Daher wurde durch das Ingenieurbüro Walter Simon eine naturschutzfachliche Einschätzung zum besonderen Artenschutz erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Rasenflächen bieten weder für Reptilien oder Amphibien noch für Insekten usw. einen besonderen Lebensraum. Die Bäume im Gebiet (eine Schwarzkiefer mit 60 cm sowie zwei Spitzahorn mit ca. 30 cm bzw. 60 cm Stammdurchmesser) weisen weder Totholzstrukturen noch Höhlen auf, die für totholzbewohnende Käfer oder Fledermäuse von Interesse wären.

Bei den Vögeln ist es grundsätzlich wahrscheinlich, dass vor allem Freibrüter in den drei größeren Bäumen und auch in den lockeren Gebüsch (Forsythien, Holunder etc.) auf der Grundstücksgrenze Möglichkeiten zum Brüten finden. Bei der Überprüfung der Bäume konnten keine Hinweise auf Höhlen gefunden werden.

Soweit Büsche und Bäume wegen der geplanten Bebauung entfallen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass wenn die Gehölze im Winterhalbjahr gerodet werden, Vögel weder getötet

noch verletzt werden. Fortpflanzungsstätten gehen nur in geringem Umfang verloren, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auch eine Verschlechterung der Erhaltungszustände lokaler Population ist wegen der Kleinflächigkeit und der relativ wenigen verloren gehenden Strukturen nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lebensraumstruktur im Plangebiet können Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Weitere Einzelheiten können der naturschutzfachlichen Einschätzung entnommen werden.

7. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das Wegegrundstück Flst. Nr. 7428, das dafür bis zum Flst. Nr. 7426 als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird.

8. Technische Ver- und Entsorgung

Die Technische Ver- und Entsorgung kann über die Verlängerung der bestehenden Leitungs- und Kanalnetze sichergestellt werden.

9. Angaben zur Planverwirklichung

Die Bodenordnung soll im Rahmen eines Messbriefverfahrens erfolgen. Erschließungskosten für die öffentliche Hand fallen nicht an. Das Planverfahren soll bis Mitte 2013 zum Abschluss gebracht werden.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den 03.07.2013

DIE STADT:




(Blättgen)
Oberbürgermeister

DER PLANFERTIGER


IFK - INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 18.07.2013 überein.

Bad Rappenau, den 22. Juli 2013 Der Bürgermeister




Oberbürgermeister