



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

**„NAHVERKEHRSZENTRUM STADTMITTE
- 1. ÄNDERUNG“**

IN BAD RAPPENAU

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Der seit 10.05.2007 rechtskräftige Bebauungsplan „Nahverkehrszentrum Stadtmitte“ wird angepasst an die konkrete Planung für den zentralen Omnibusbahnhof und es werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Errichtung eines Parkdeckes geschaffen, damit dem zu erwartenden, erhöhten Parkplatzbedarf entsprochen werden kann, der in Folge des Ausbaues des Nahverkehrszentrums und der künftigen Anbindung des Bahnhofes an das Stadtbahnnetz entstehen wird.

Im südwestlichen Planbereich soll die zum „Einkaufszentrum Schlossarkaden“ gehörende Parkplatzanlage erweitert werden und im Anschluss daran soll die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes ermöglicht werden, der von seinem bisherigen Standort innerhalb des Gebäudekomplexes „Schlossarkaden“ an diesen zentrumsnäheren Standort umsiedeln möchte.

Die Bebauungsplanänderung ist zur Sicherung der städtebaulichen Innenentwicklung dieses Stadtgebiets und zur Steuerung des Einzelhandelsangebotes erforderlich.

2. Regionalplanung

Gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hat sich die Stadt Bad Rappenau als Unterzentrum überdurchschnittlich entwickelt und soll auch einige mittelzentrale Funktionen erfüllen. Der Planbereich des Bebauungsplans gehört zur Innenstadt und ist damit ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte. Die projektierte Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes von seinem bisherigen Standort in den Schlossarkaden, der aus regionalplanerischer Sicht als Ergänzungszone eingestuft wird, in den Planbereich des Bebauungsplans und damit in den abgegrenzten Innenstadtbereich, entspricht der regionalplanerischen Zielsetzung der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche. Außerdem steht das Vorhaben im Einklang mit dem Märkte- und Zentrenkonzept – Einzelhandel Bad Rappenau (Aktualisierung Januar 2013 – BBE Beratungsgesellschaft Baden – Württemberg GmbH).

Zur Verhinderung von Einzelhandelsagglomeration im Planbereich kann es ggf. erforderlich sein, die Verträglichkeit eines geplanten Einzelhandelsbetriebs mit den Zielen der Raumordnung bzw. dem vorhandenen innerstädtischen Einzelhandel gutachterlich nachzuweisen.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist rechtskräftig seit 01.06.1995. Dort ist der westliche Teil des Plangebiets als vorhandene gemischte Baufläche, der östliche Teil als vorhandene Wohnbaufläche und der nördliche Teil als Bahnanlage dargestellt.

4. Planverfahren

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 13 a 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 § 2 a 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. 10346 m². Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den Einzelbereichen: Sondergebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet (6268 m² x 0,8 = 5014 m²), Mischgebiet (4379 m² x 0,6 = 2627 m²) und Fläche für Parkdeck (2705 m²).

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.

5. Lage und Bestand

Der Planbereich liegt südlich des Bahnhofes und der Gleisanlagen und ist eingebettet in das Wohnbaugelände „Vorderer Wartberg“ im Süden, die Einkaufszentren „Schlossarkaden“ und „Handelshof“ im Westen und dem Schlosspark sowie dem Stadtzentrum im Norden.

Südlich der Bahngleise im Bereich des künftigen Omnibusbahnhofes sind momentan provisorische Stellplatzflächen angelegt. Im Bereich des geplanten Sondergebiets befindet sich ein Sanitärbetrieb, Wohngebäude und ein landwirtschaftliches Gebäude, die allesamt abgebrochen werden sollen. Im dem Mischgebiet im südöstlichen Planbereich befinden sich ein Hotel, Wohngebäude sowie unbebaute Grundstücke.



Planbereich lila bandiert (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)

6. Städtebauliche Situation

Mit dem projektierten Ausbau des Nahverkehrszentrums Stadtmitte wird ein zentraler Verknüpfungspunkt für den Omnibusverkehr mit dem Bahnverkehr und dem künftigen Stadtbahnverkehr geschaffen. Über die Fußgängerunterführung am Bahnhof stellt das Plangebiet eine fußläufige Verbindung des Einkaufszentrums Schlossarkaden mit dem Stadtzentrum dar. Dem erwarteten erhöhten Bedarf für PKW-Stellplätze wird durch die Festsetzung von Parkplatzflächen und die Möglichkeit der Errichtung eines Parkdecks entsprochen.

Zur Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt werden für die Gebäude an der Raiffeisenstraße in den Erdgeschossen nur gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandel zugelassen. Wohnungen sind dort nicht zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet entsprechen die getroffenen Festsetzungen dem konkret vorliegenden Ansiedlungswunsch. Die vorhandene Parkplatzfläche beim Einkaufszentrum Schlossarkaden wird nach Osten erweitert, so dass sich künftig eine größere, gemeinsame Parkplatzanlage für die Schlossarkaden und den Lebensmitteldiscountmarkt ergibt.

Im Bereich der Mischgebietsflächen am südlichen Gebietsrand wird im Wesentlichen die vorhandene Bebauung planungsrechtlich berücksichtigt und die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude werden zur leichteren Handhabung im Baugenehmigungsverfahren umgestellt auf Maximalhöhen über NN.

Die Festsetzung als Fläche für den besonderen Nutzungszweck: Parkhaus / Parkdeck am nord-östlichen Gebietsrand wurde gewählt, um auch einem stark ansteigenden Bedarf nach PKW-Stellplätzen im Zentrum von Bad Rappenau entsprechen zu können. Die Fläche wurde nicht als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt, damit im Bedarfsfall auch ein privater Betreiber für ein Parkhaus bzw. Parkdeck möglich wäre.

7. Schallimmissionsschutz

Die RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG hat im Februar 2013 eine Geräuschkontingentierung für den vorliegenden Bebauungsplan angefertigt (Bericht Nr. 13513 SIS vom 08.02.2013). Hierzu wurden für die beiden westlichen Teilflächen des Bebauungsplans, die als Eingeschränktes Gewerbegebiet und als Sondergebiet festgesetzt sind, Lärmkontingente festgelegt. Damit spätere Immissionskonflikte vermieden werden können, wurden die Emissionskontingente ergänzend zu den bereits festgelegten Kontingenten der westlich angrenzenden Grundstücksbereiche des „Einkaufszentrums Schlossarkaden“ ermittelt. Die so ermittelten Emissionskontingente wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Damit wird sichergestellt, dass eine konfliktfreie Nachbarschaft der für den Planbereich zulässigen Nutzungen mit den südlich angrenzenden Wohnquartieren, die als Reines Wohngebiet festgesetzt sind, möglich ist.

8. Artenschutzbelange

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl. Ing. Walter Simon, Am Henschelberg 26, 74281 Mosbach hat einen Fachbeitrag Artenschutz als Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Im März und April 2013 wurde die Vogelwelt des Plangebiets erfasst und es wurde untersucht, ob in Folge der vorliegenden Bebauungsplanung artenschutzrechtliche Verbote tangiert werden. Die Untersuchung hat ergeben, dass keine Verbotstatbestände auftreten, falls die vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahme und die Vorgezogene Maßnahme (CEF) ergriffen werden. Die Vermeidungsmaßnahme (Räumung des Baufeldes im Zeitraum von Oktober bis Februar) wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorgezogene Maßnahme (Aufhängen von 8 Nistkästen für Höhlenbrüter) wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Außerdem wurden Untersuchungen angestellt zu Fledermäusen und Zauneidechsen. Fledermausquartiere konnten nicht festgestellt werden und es gab keine Hinweise darauf, dass im Plangebiet Zauneidechsen vorkommen.

9. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	22201 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	877 m ²
Sondergebiet	5391 m ²
Mischgebiet	4379 m ²
Parkdeck	2705 m ²
Straßenfläche / Parkplätze / Busbahnhof	7624 m ²
Verkehrsgrünfläche	1155 m ²
Trafostation	70 m ²

Heilbronn, den 18.07.2013



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH**

Moltkestraße 16 Tel. 07131/679970
74072 Heilbronn Fax 07131/679979
E - Mail : mail@braun-nagel.de