

**BEBAUUNGSPLAN  
„SÜDANBINDUNG“  
IN BAD RAPPENAU  
BEGRÜNDUNG**

Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Südanbindung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Verbindungsstraße zwischen der Südumgehung L 530 und der Einmündung Raiffeisenstraße / Hinter dem Schloß geschaffen werden. Hinsichtlich der Neuordnung der Verkehrsanbindung des Innenstadtbereiches an die regionalen Hauptverkehrsstraßen ist die geplante Verbindungsstraße ein wesentlicher Bestandteil der Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Bad Rappenau.

Im nördlichen Planbereich ist im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung eine städtebauliche Neuordnung erforderlich, weil die geplante Straßentrasse dort durch bebauete Gewerbegrundstücke führt. Ein Bestandteil der Neuordnung ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes, für den an der Raiffeisenstraße ein Sondergebiet festgesetzt ist.

Flächennutzungsplan / Verkehrsentwicklungsplanung

Der Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist rechtskräftig seit 01.06.1995. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans deckt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan und wird im Parallelverfahren fortgeschrieben. Die geplante Verbindungsstraße stimmt mit dem im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Bad Rappenau (Schaechterle / Siebrand, Januar 1996) vorgesehenen Anschluss an die Südumgehung überein.

Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich von der südlichen Innenstadt (Raiffeisenstraße) bis zur südlichen Ortsumgehung L 530. Angrenzend befinden sich gewerbliche und gemischte Bauflächen im Westen, Norden und Nordosten, das Wohnquartier „Vorderer Wartberg“ im Osten und Ackerflächen bzw. Streuobstwiesen im Süden.

Die vorhandenen Gebäude Raiffeisenstraße 25 (ehemaliges Rathaus) und Raiffeisenstraße 27 sollen abgebrochen werden. Im östlichen Planbereich befinden sich 3 kleinere Wohngebäude in Containerbauweise.

## Städtebauliche Konzeption

Das Sondergebiet mit dem projektierten Verbrauchermarkt ist eingebettet in die gewerblich genutzten Baugrundstücke entlang der Raiffeisenstraße und das Mischgebietsgrundstück Raiffeisenstraße 8, auf dem sich ein Mehrfamilienwohngebäude befindet.

Geplant ist ein von der Raiffeisenstraße zugängliches Erdgeschoss, in dem sich der Verbrauchermarkt befindet. Das Obergeschoss soll zum größeren Teil als Parkdeck und zum kleineren Teil für Sozial- und Nebenräume genutzt werden. Das Parkdeck wird über einen neu zu bauenden Anschluss an die Verbindungsstraße südlich des Sondergebiets verkehrstechnisch angebunden.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung des Gebäudes (Erdgeschossfußbodenhöhe EFH und maximale Traufhöhe von 10,5 m) und zur Eingrünung des Baugrundstückes sorgen für eine städtebaulich gute Einfügung des Verbrauchermarktes in seine Nachbarschaft.

Im östlichen Planbereich ist im Anschluss an die Verbindungsstraße ein Mischgebiet mit im Vergleich zum Sondergebiet reduzierter Höhenentwicklung der Gebäude (EFH und maximale Traufhöhe von 6,5 m) festgesetzt. Daran schließt sich eine private Grünfläche mit vorhandenem Streuobstbestand an.

Diese Abfolge der Nutzungen und die gestaffelte Höhenentwicklung sorgen für einen städtebaulich möglichst konfliktfreien Übergang zu dem östlich anschließenden Wohnquartier „Vorderer Wartberg“. Nutzungskonflikte können so vermeiden werden.

## Verbindungsstraße L 530 – Raiffeisenstraße

Die Verbindungsstraße ist zusammen mit der beabsichtigten Unterführung der Straße Hinter dem Schloß unter der Bahn ein wichtiger Stützpfeiler des Verkehrskonzepts von Bad Rappenau. Gebietsfremder Durchgangsverkehr soll reduziert werden und eine Entlastung des Innenstadtbereiches sowie eine verbesserte Anbindung an die überörtlichen Straßen erreicht werden.

Die Länge der Ausbaustrecke beträgt ca. 500 m und soll zweispurig mit einer Fahrstreifenbreite von 3,25 m ausgebaut werden.

Der Knotenpunkt Raiffeisenstraße / Hinter dem Schloß und Verbindungsstraße ist als Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 30 m geplant.

Am südlichen Rand des Sondergebietes ist der Anschluss einer Erschließungsstraße an die Verbindungsstraße geplant, über den der Fahrzeugverkehr auf das Parkdeck des Verbrauchermarktes gelangt. Für diesen Anschluss ist eine Linksabbiegespur projektiert.

Straßenbegleitend ist im nördlichen Gebietsteil ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der dann auf einen bestehenden Feldweg einmündet.

Am Anschluss der Verbindungsstraße an die Südumgehung L 530 ist für den parallel zur L 530 verlaufenden Feldweg eine Unterführung der Verbindungsstraße geplant. Die Südumgehung wird im Einmündungsbereich aufgeweitet, weil dort eine Linksabbiegespur erforderlich ist.

Die höhenmäßige Trassierung der Verbindungsstraße erfolgt so, dass die später beabsichtigte Unterführung der Straße hinter dem Schloß unter der Bahn realisiert werden kann. Der Bereich des Kreisverkehrs ist deshalb 1,5 – 2,5 m unter dem bestehenden Geländeniveau projektiert. Das hat zur Folge, dass die Verbindungsstraße größtenteils im Einschnitt geführt werden muss und entlang der Straße entsprechende Böschungen entstehen.

Die Realisierung der Straßenbaumaßnahme ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Zunächst soll der Kreisverkehr und der Abschnitt bis zum geplanten Anschluss der Erschließungsstraße gebaut werden.

#### Altlastverdächtiger Altstandort

Im nördlichen Plangebiet im Bereich des Sondergebietes, des Mischgebietes und der Verbindungsstraße dazwischen liegt auf den Flurstücken 2179, 4819 und 4819/2 ein altlastverdächtiger Altstandort (Flächennummer 942-000, ehemalige Textilwarenfabrik Ribana). Die Erweiterte Historische Erhebung (Arcadis Trischler & Partner 1999) schlägt aufgrund der 20 – jährigen Nutzung dieser Fläche durch eine Textilwarenfabrik mit industriellem Betriebsmaßstab und hohem Umsatz an umweltrelevanten Stoffen die Durchführung von technischen Untersuchungen in Form einer Orientierenden Erkundung vor.

Für den betroffenen Teil der Verbindungsstraße wurde eine umwelttechnische Untersuchung (Töniges GmbH 2004) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass keine Schadstoffbelastungen festgestellt wurden, die eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser darstellen.

#### Beseitigung des Niederschlagswassers

Das Straßenoberflächenwasser soll soweit möglich über die straßenbegleitenden Böschungen und Rasenmulden versickert werden. Für den nicht versickerungsfähigen Anteil des Oberflächenwassers soll eine Retentionsanlage gebaut werden. Die Retentionsanlage wird in der Ausführungsplanung der Straßenbaumaßnahme konkretisiert.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan abgehandelt (Anlage 3). Der Umweltbericht wurde erstellt von BIOPLAN - Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung und ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

## Kenndaten der Planung

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Geltungsbereich des Planes            | 100,0 % | 4,91 ha |
| Bauland im Sondergebiet               | 26,9 %  | 1,32 ha |
| Bauland im Mischgebiet                | 10,8 %  | 0,53 ha |
| Verkehrsflächen / Verkehrsgrünflächen | 54,0 %  | 2,65 ha |
| Private Grünfläche                    | 8,3 %   | 0,41 ha |

Heilbronn, den 25.11.2004 / 20.04.2005

*Braun*  
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