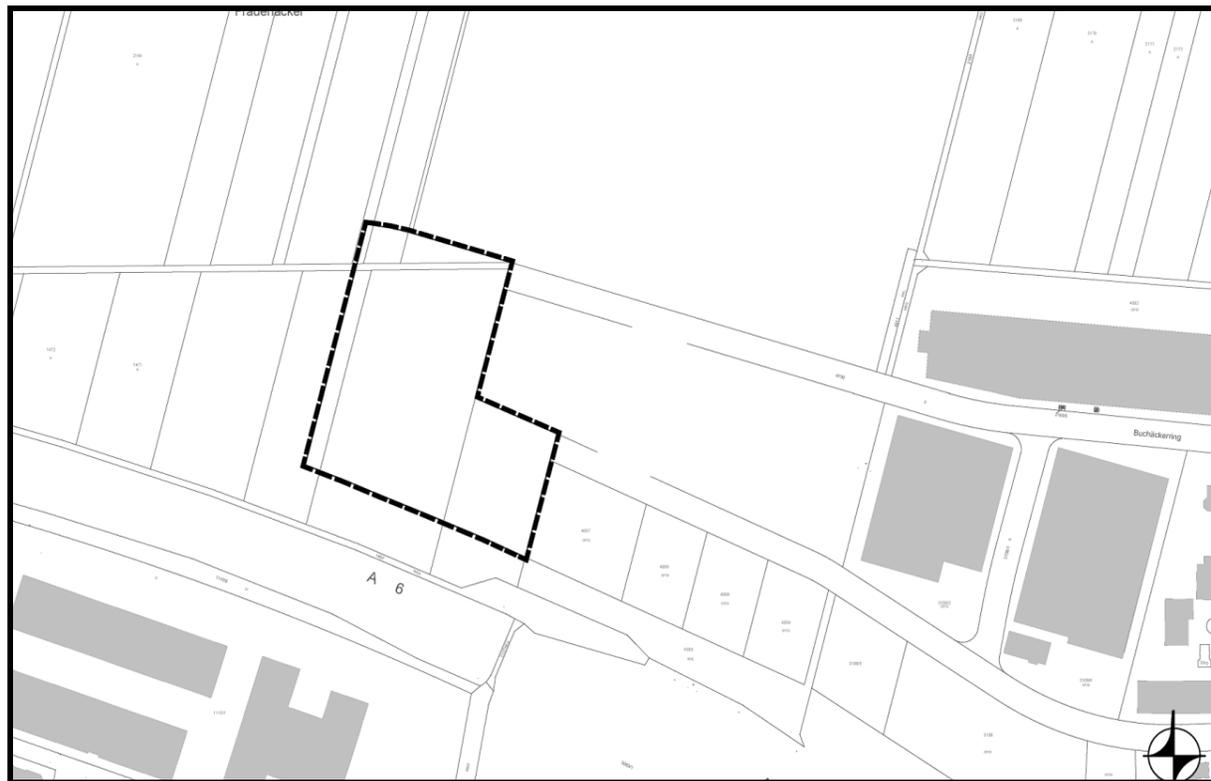


Stadt Bad Rappenau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker IIIa"

– Offenlage –

Synopse



12. März 2019
Bad Rappenau - Buchäcker IIIa_Synopse_Offenlage.wpd

Inhaltsverzeichnis:

Träger öffentlicher Belange:

1	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	3
2	Stadt Heilbronn	3
3	Industrie- und Handelskammer	3
4	Regierungspräsidium Freiburg	3
5	Unitymedia BW GmbH	3
6	Stadt Bad-Wimpfen	4
7	Regionalverband Heilbronn-Franken	4
8	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach	4
9	Regierungspräsidium Stuttgart	4
10	Landratsamt Heilbronn	5

Öffentlichkeit:

Keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

12. März 2019
 Bad Rappenau - Buchäcker IIIa_Synopse_Offenlage.wpd

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2019 - 18.02.2019 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.01.2019 - 18.02.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Buchäcker IIIa" der Stadt Bad Rappenau

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Handwerkskammer Heilbronn-Franken Schreiben vom 21.01.2019	Gegen den genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2	Stadt Heilbronn Schreiben vom 25.01.2019	Durch den vorliegenden, vorhaben bezogenen Bebauungsplan werden Belange der Stadt Heilbronn nicht berührt: Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und befindet sich darüber hinaus innerhalb der geplanten Gebietsausweisung als !GD-Schwerpunkt gern. des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts des Regionalverbands Heilbronn-Franken. Bedenken, Hinweise und Anregungen werden zum aktuellen Planstand nicht vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3	Industrie- und Handelskammer Schreiben vom 25.01.2019	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4	Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 04.02.2019	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Hinweise, Anregungen oder Bedenken Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 // 18-09974 vom 16.11.2018) zur Planung. Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung. Mit der Aufnahme des Bergbauvermerks in Teil A-5 Hinweise des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand Dezember 2018) sind die bergbaulichen Belange ausreichend berücksichtigt. Zum Planvorhaben liegt inzwischen ein geotechnischer Bericht der LEONHARD WEISS GmbH & Co. KG, Plankstadt, vom 22.11.2018 vor. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Die im Gutachten enthaltenen Angaben und Schlussfolgerungen liegen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 16.11.2018 wurde beachtet und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
5	Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 04.02.2019	Zum Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 06.11.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Stellungnahme vom 06.11.2018: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

12. März 2019

Bad Rappenau - Buchäcker IIIa_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
6	Stadt Bad-Wimpfen Schreiben vom 06.02.2019	Die Belange der Stadt Bad Wimpfen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
7	Regionalverband Heilbronn-Franken Schreiben vom 08.02.2019	Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sowie auf das am 29.06.2018 von der Verbandsversammlung beschlossene Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heilbronn-Franken 2030 sowie unsere Stellungnahme vom 21.11.2018 zum B-Plan-Verfahren zu folgender Einschätzung. Das Plangebiet liegt außerhalb des in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD) Bad Rappenau - Buchäcker nach Plansatz 2.4.3.1. Allerdings liegt das Plangebiet zugleich innerhalb einer Planfläche des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030, das am 29.06.2018 von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken beschlossen wurde. Das Verfahren zur 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken, mit dem das Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept umgesetzt werden soll, wurde eingeleitet, es ist aber noch nicht abgeschlossen. Mit dem Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde wurde vereinbart, dass von der Anwendung der 2014 geschaffenen Ausnahmeregelung zur Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung der IGD-Schwerpunkte weiterhin Gebrauch gemacht werden kann. Wir verweisen diesbezüglich auf die detaillierten Äußerungen in unserer Stellungnahme vom 21.11.2018. Nachdem aus den Unterlagen nunmehr hervorgeht, dass die Ansiedlung nicht im Bebauungsplangebiet „Buchäcker IV“ untergebracht werden kann und die ÖPNV-Anbindung des IGD-Schwerpunkts bereits umgesetzt wurde, bestehen unsererseits keine Bedenken mehr.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Im vorliegenden Umweltbericht wurden, wie von uns angeregt, die Schutzgüter Wasser, Boden und Klima/Luft in ausreichender Tiefe behandelt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Den Ausschluss kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe begrüßen wir vor dem Hintergrund der Agglomerationsregelung des Plansatzes 2.4.3.2.5 nach wie vor ausdrücklich.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Darüber hinaus bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
8	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach Schreiben vom 14.02.2019	Wie mit der Verwaltung besprochen, halten wir fest, dass wir bei Planungen zur Erschließung und Verlängerung der Straße (wie im BP eingezeichnet) bzgl. Der Wasserversorgungsleitung zu beteiligen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
9	Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 15.02.2019	Raumordnung Wie bereits bekannt liegt das Plangebiet nicht in dem Regionalen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Bad Rappenau-Bonfeld nach PS 2.4.3.1. (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, sondern grenzt westlich daran an. Diesbezüglich verweisen wir auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 27.11.2018. Nachdem die Unterlagen entsprechend der erteilten Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergänzt bzw. präzisiert wurden, liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme vor. Gegen die Planung bestehen daher aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken. Die Ausführungen zum Flächenbedarf am geplanten Standort wurden plausibel dargelegt, insbesonde-	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

12. März 2019
 Bad Rappenau - Buchäcker IIIa_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>re wurde auf das Plangebiet "Buchäcker IV" eingegangen. Das Plangebiet "Buchäcker IV" wird auf 3,9 ha verkleinert. Durch Gemeinderatsbeschluss wurden einer Firma aus Bad Rappenau dort bereits 3 ha zugesichert. Da für das vorliegende Plangebiet 1,9 ha erforderlich sind, scheidet das Plangebiet "Buchäcker IV" als Flächenreserve aus. Auch gibt es keine anderen verfügbaren Gewerbeflächen mit ausreichender Größe. Das konkrete Vorhaben kann daher nur am jetzigen Standort realisiert werden.</p> <p>Darüber hinaus wurde auch die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche begründet.</p> <p>Das Plangebiet kann an die bestehenden Erschließungsstrukturen angeschlossen und der bereits bestehende ÖPNV-Anschluss, namentlich die Buslinie 685, mitgenutzt werden.</p>			
		<p>Straßenwesen und Verkehr</p> <p>Von der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes ist auch der Knotenpunkt L 1107 / L 549 / Buchäckerring betroffen. Die vorgelegte Verkehrsuntersuchung weist im Bestandsfall eine derzeit noch ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes auf. Daher ist derzeit kein Handlungsbedarf des Straßenbaulastträgers der Landesstraßen gegeben. Ob durch die jetzt vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes der zusätzliche Verkehr noch leistungsfähig abgewickelt werden kann, ist nachzuweisen.</p> <p>Ein erster Schritt zur Erhöhung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit wird in der Optimierung der bestehenden Lichtsignalanlagen gesehen.</p> <p>Weiterführend verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 26.11.2018.</p> <p>Zusammenfassend sind alle weiteren Planungen sowie geplanten Umgestaltungen in unmittelbarer Nähe zu klassifizierten Straßen frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Grothe, Tel. 0711 904-14224, Karsten.Grothe@rps.bwl.de.</p>	<p>Vom Büro Modus Consult ist zum Fachbeitrag Verkehr vom 12.12.2018 die ergänzende Stellungnahme vom 27.02.2019 erstellt worden. Gemäß dieser kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Buchäckerring / L 549 / L 1107 auch nach Realisierung der Gewerbefläche Buchäcker IIIa unverändert erhalten bleibt.</p> <p>Es wird dennoch empfohlen, den vom Regierungspräsidium avisierten ersten Schritt zur Erhöhung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit durch die Optimierung der bestehenden Lichtsignalanlage zu forcieren, da der oben dargelegte Nachweis nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) auf einer idealtypischen Signalisierung basiert, die im Bestand auch ggf. nicht umgesetzt sein könnte.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.</p>	
		<p>Denkmalpflege</p> <p>Abteilung 8 meldet Fehlanzeige.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Ritzmann, Tel. 0711/904-45170, imke.ritzmann@rps.bwl.de.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Hinweis:</p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.badenwuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
10	Landratsamt Heilbronn Schreiben vom 18.02.2018	<p>Immissionen</p> <p>Es wurde ein Fachbeitrag Schall erstellt, der sich dem Verkehrslärm, der auf das geplante Gebiet wirkt, und dem Gewerbelärm, der vom geplanten Gebiet auf die Umgebung wirkt, widmet.</p> <p>Zur Beurteilung des Gewerbelärms wurde sowohl für die Vorbelastung, als auch für die Zusatzbelastung ein Ansatz gemäß DIN 18005 mit 60 dB(A)/m² gewählt, dieser jedoch in der Nachtzeit abweichend von der DIN 18005 um 15 dB gesenkt, da im Umfeld der emittierenden Nutzungen Wohnnutzungen vorhanden oder zumindest zulässig seien.</p> <p>Unserer Kenntnis nach sind in dem bestehenden Gewerbegebiet u.a. Logistikunternehmen (Adam Serr, Hermes) ansässig, bei denen mit großer Wahrscheinlichkeit Nachtbetrieb besteht. Es ist daher die Fra-</p>	<p>Im Gewerbegebiet Buchäcker ist das Betriebswohnen seit der 4. Änderung ausgeschlossen worden. Im gesamten Gewerbegebiet Buchäcker bestehen keine Wohnungen. Jedoch bestehen im (weiteren) Umfeld, wie im Fachbeitrag Schall beschrieben, Wohnnutzungen, die den Ansatz der Nachtabsenkung grundsätzlich plausibel machen. Im Bereich des lärmkontingentierte Plangebiets Buchäcker II, in den auch Hermes liegt, wurde der Fachbeitrag Schall hingegen angepasst. Die Firma Serr wiederum hat keinen genehmigten Nachtbetrieb.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.</p>	

12. März 2019

Bad Rappenau - Buchäcker IIIa_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>ge, ob dieser Ansatz die Vorbelastung ausreichend widerspiegelt. Ob in dem Gewerbegebiet Wohnnutzungen vorhanden sind, wäre genau zu eruieren und diese Wohnungen dann ebenfalls als Immissionsorte zu betrachten. Die Zulässigkeit von Wohnungen, die dort noch nicht realisiert sind, muss sich nach der bestehenden Immissionssituation richten.</p> <p>Aus unserer Sicht ist der Ansatz mit dem Ist-Zustand des Gewerbegebiets abzugleichen.</p>	<p>Da durch das Plangebiet an den Immissionsorten nach Plan 7 des Fachbeitrags Schall die Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden, sowie nähere Nutzungen nur den Schutzanspruch eines Gewerbegebiets haben und daher dort kein dem geplanten Gewerbegebiet zuzurechnender Lärmkonflikt erwartet werden muss, zudem sich auch nach Änderung des Fachbeitrags Schall in den angepassten Plänen 6 und 8 keine Richtwertüberschreitung ergibt, folgt hieraus kein Erfordernis der Anpassung der Festsetzungen oder des Vorhabens.</p> <p>Die konkrete Vorhabenplanung plant zudem keinen Nachtbetrieb, weshalb die Vorbelastungsbetrachtung hier aus den vorgenannten Gründen zweitrangig ist.</p> <p>Im Übrigen ist von dem im Durchführungsvertrag festgelegten Vorhaben auch unabhängig vom Bebauungsplan die TA Lärm zu beachten und die Baugenehmigung dürfte hierzu bei Bedarf Auflagen machen.</p>		