

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
130/2023

Aktenzeichen
40.4.1

<u>Beratungsfolge:</u>			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Technischer Ausschuss	19.10.2023	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.10.2023	Entscheidung	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 1

Betreff:

Bebauungsplan „Mühlstraße“

- 1. Zustimmung zum Vorentwurf für Planung „Mühlstraße“ in Grombach.**
- 2. Aufstellungsbeschluss nach dem Abgrenzungsplan vom 04.10.2023 für den Bebauungsplan „Mühlstraße“ in Grombach.**
- 3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan „Mühlstraße“ in Grombach.**

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, für den Bebauungsplan **„Mühlstraße“ in Grombach** dem Vorentwurf zuzustimmen.
2. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, für den Bebauungsplan **„Mühlstraße“ in Grombach** einen Aufstellungsbeschluss (Abgrenzungsplan vom 04.10.2023) zu fassen
3. und der frühzeitigen Beteiligung zuzustimmen.

Sachverhalt:

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 Geothermie Anlage 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, zur städtebaulichen Neuordnung des Betriebsgeländes und der nördlich angrenzenden Wohnbebauungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlstraße“ erforderlich.

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

Das Gewerbegebiet wird nun erweitert und das Allgemeine Wohngebiet als Mischgebiet festgesetzt.

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.

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 Mühlstraße 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 Übersteigenschutz 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 Mühlhölde nur eingeschränkt einsehbar sein wird.

Eine zu pflanzende Heckeneingrünung am östlichen Rand soll weiter dazu beitragen, eventuelle Blendwirkungen zu verhindern.

Geothermie Anlage

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

Verkehrerschließung

Die Grundstücke im östlichen Planbereich sind verkehrstechnisch erschlossen.

Für den westlichen Planbereich soll die Mühlstraße verbreitert werden, um auch den Bereich des Betriebserweiterungsgeländes mit LKW andienen zu können.

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich zum Teil im Außenbereich nach § 35 BauGB und zum Teil in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB.

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 östlichen Planbereich als geplante gewerbliche Baufläche und landwirtschaftliche Fläche am Insenbach dargestellt.

In Teilbereichen muss der Flächennutzungsplan berichtigt werden.

Die Planung entspricht im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

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

Die Planungsinhalte werden in der Sitzung vorgestellt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorentwurf für den Bebauungsplan „**Mühlstraße**“ in **Grombach** zuzustimmen und einen Aufstellungsbeschluss (Abgrenzungsplan vom 04.10.2023), sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zu fassen.