

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
132/2023

Aktenzeichen
40.4.1

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

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 1

Betreff:

Bebauungsplan „Kühäcker III“

- 1. Zustimmung zum Vorentwurf für Planung „Kühäcker III“ in Fürfeld**
- 2. Aufstellungsbeschluss nach dem Abgrenzungsplan vom 13.01.2023 für den Bebauungsplan „Kühäcker III“**
- 3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan „Kühäcker“ in Fürfeld**

Beschluss:

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

Sachverhalt:

Mit Aufgabe des Betriebs der Gärtnerei Reischle im Stadtteil Fürfeld in Bad Rappenau soll das großflächige Areal nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Stadt plant hierbei eine Ausdehnung des im Osten bestehenden Gewerbe- bzw. Mischgebiets. Zudem sollen im Südosten bestehende gewerbliche und gemischte Nutzungen in die Planung miteinbezogen und durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Mit der Planung soll vorrangig der gewerbliche Sektor der Stadt Bad Rappenau gestärkt werden. Die Planung dient der Bereitstellung von Gewerbebauflächen sowie Flächen für

Mischbebauung. Neben der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen ist somit auch die Schaffung von Wohnraum Ziel der Planung.

Darüber hinaus soll in einem Teil des Gewerbegebiets ein städtisches Zwischenlager für Erdaushub, Bauabfälle und Baumaterialien errichtet werden.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die dort verlaufende Autobahn A6 und im Westen an die dort verlaufende Kreisstraße K 2041. Im Süden grenzt es an die Wohngebiete Schrot II bzw. III und im Osten an das Misch- und Gewerbegebiet Kühäcker.

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit einem am westlichen Rand verlaufenden Wirtschaftsweg, der westlich mittig an die K 2041 anknüpft. Nördlich säumen Gehölzstrukturen die Ackerfläche. Südlich befindet sich ein aufgegebenes Gärtnerigelände mit brachgefallenen Flächen, verbleibenden Gewächshäusern, Garagen und einem Wohnhaus.

Im Süden schließt sich eine weitere Ackerfläche an. Im südlichen zentralen Bereich verläuft die Hölderlinstraße nach Norden in Richtung Gärtnerigelände. Entlang der Hölderlinstraße befindet sich eine Ansammlung aus Wohnhäusern und gewerblich genutzten Hallen, Gartenland und einem Kinderspielplatz.

Im Südwesten befindet sich eine weitere Ackerfläche. In Richtung Norden schließen sich eine Asylunterkunft, der Gottlieb-Daimler-Ring, der das Gewerbegebiet erschließt und ein Teil des Betriebsgeländes eines Zeltbauunternehmens an. Nördlich des Betriebsgeländes verläuft ebenfalls ein Gehölzstreifen.

Das Plangebiet ist über den Gottlieb-Daimler-Ring von Osten und über die Hölderlinstraße von Süden erschlossen. Für die Landwirtschaft gibt es zusätzlich eine Zufahrt von Westen von der K 2041.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 8,25 ha.

Planung sieht eine Fortführung der östlich angrenzenden Nutzungsarten Misch- und Gewerbenutzung in Richtung Westen vor. Die Bebauung nördlich der Gottlieb-Daimler-Straße im östlichen Plangebiet sowie entlang der Hölderlinstraße soll dabei erhalten bleiben. Für das brachgefallene Gärtnerigelände mit Wohnhaus ist ein Rückbau vorgesehen.

Das Mischgebiet soll als Puffer zwischen der im Süden angrenzenden bestehenden Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung im Norden dienen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird hierbei nur bis in den östlichen Teilbereich des Plangebiets fortgeführt. Für den westlichen Teilbereich wird ein reguläres Gewerbegebiet festgesetzt, um Betrieben eine Ansiedlung zu ermöglichen, die im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig wären. In diesem Gewerbegebiet soll zudem ein geplantes städtisches Zwischenlager für Erdaushub, Bauabfall und Baumaterialien errichtet werden. Insbesondere sind dabei folgende Nutzungen vorgesehen:

Zwischenlagerung von belastetem und unbelastetem Asphaltaufbruchmaterial

Zwischenlagerung von belastetem und unbelastetem Bodenaushubmaterial, welches nicht zum Wiedereinbau geeignet ist

Zwischenlagerung von belastetem und unbelastetem Bodenaushubmaterial, welches für einen direkten Wiedereinbau bzw. nach entsprechender Aufbereitung wiedereingebaut wird

Zwischenlagerung von Abfallmaterial (z.B. Geotextil, Rohre unterschiedlicher Werkstoffe, Beton- und Stahlbetonabbruchmaterial) aus Tiefbaumaßnahmen

Zwischenlagerung von neuen Einbauteilen unterschiedlicher Werkstoffe (Beton- und Stahlbetonbauteile, Rohre, mineralische Ersatzbaustoffe, Stahl- und Elektroteile)

Die bestehende Trafostation im Süden wird durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche für die Stromversorgung gesichert.

Verkehrerschließung

Zur Erschließung soll der bestehende Gottlieb-Daimler-Ring mit 6,5 m Bruttostraßenbreite nach Westen verlängert werden und dort an die K 2041 anknüpfen. Da eine Ausfahrt aus dem Plangebiet zur Vermeidung von Durchfahrtsverkehr im Ortskern nicht vorgesehen ist, ist im

westlichen Bereich eine Wendeschleife für Lkw geplant, die gleichzeitig als Kreisverkehrsplatz dient. Mit einer nach Süden abgehenden Stichstraße wird das dort geplante Mischgebiet erschlossen.

Die zentral von Süden kommende Hölderlinstraße soll zukünftig in der Mitte des Plangebiets an den Gottlieb-Daimler-Ring anknüpfen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist Pkw-Parkplatz vorgesehen, der zusätzlich Parkraum für Mitarbeiter und Besucher des Misch- und Gewerbegebietes zur Verfügung stellt. Für Lkw ist entlang der Gottlieb-Daimler-Straße ein 3,5 m breiter Parkstreifen vorgesehen, der nur im Bereich von Zufahrten unterbrochen werden soll.

Für Fußgänger ist im Bereich des Mischgebiets entlang des Gottlieb-Daimler-Rings, der Hölderlinstraße und der Planstraße 1 ein einseitiger Gehweg mit 2,3 m Breite vorgesehen, um ausreichend Bewegungsraum für Fußgänger zu gewährleisten. Da die Planung vom bereits teilweise hergestellten Gehweg (1,5 m Breite) und Parkstreifen (2,0 m Breite) im Bestand abweicht, ist im Rahmen der Ausführungsplanung ein entsprechender Verschwenk im Übergang zum Bestand vorzusehen. Im Bereich der Wendeanlage soll die großzügig gestaltete Gehwegfläche zudem der Unterbringung von Wertstoffcontainern dienen.

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.

In dem seit 25.05.2018 wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau-Kirchardt-Siegelsbach ist das Plangebiet bereits als (geplante/bestehende) gewerbliche Baufläche und (geplante/bestehende) Mischbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt.

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 „**Kühäcker III**“ in Fürfeld zuzustimmen und einen Aufstellungsbeschluss (Abgrenzungsplan vom 04.10.2023), sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zu fassen.