

Main-Tauber-Kreis
Stadt Lauda-Königshofen
Stadtteil **Königshofen**

Bebauungsplan + Örtliche Bauvorschriften „2. Erweiterung Becksteiner Weg“

BEGRÜNDUNG – TEIL A:

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet hat der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen bereits im Jahre 2000 aufgrund einer konkreten Planungsanfrage eines Investors einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Die frühzeitige Anhörung der zu Beteiligten wurde ebenfalls durchgeführt und im Gemeinderat am 25.09.2000 behandelt. Da der Investor sein Planungsvorhaben aufgab, wurden das Bebauungsplanverfahren und die damit erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls abgebrochen.

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan FNP 2010 aus dem Jahre 2001 wurde diese Fläche dann auch nicht mehr als Plangebiet ausgewiesen, ebenso in seiner 2012 aktualisierten Fassung FNP 2010plus.

Mittlerweile befinden sich die Grundstücke des ursprünglichen Plangebiets im Eigentum der Stadt. Aktuell liegen zwei konkrete Ansiedlungswünsche vor, welche die Stadt anderweitig und kurzfristig nicht befriedigen kann. Ein Planverfahren für die 2. Erweiterung des Gewerbegebiets „Becksteiner Weg“ wird deshalb nochmals begonnen, aber nicht als vorhabenbezogenes Verfahren, sondern als kommunales Neubaugebiet für Gewerbe.

Um die Möglichkeiten hierfür abschätzen zu können, wurden im Vorfeld erste Stellungnahmen des Regierungspräsidiums und des Regionalverbandes eingeholt, die auf die speziellen Vorgaben und Erfordernisse des Verfahrens hinweisen.

2. Planungsvorgaben

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes für Erholung.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Tauberaue“

Flächennutzungsplan

Wie bereits erwähnt, ist das Plangebiet in der aktuellen Flächennutzungsplanung der Stadt Lauda-Königshofen –FNP 2010plus- nicht ausgewiesen. Es ist demnach, wie auch schon beim Verfahren im Jahre 2000, eine Neuausweisung, die eine Änderung des Flächennutzungsplans erfordert.

3. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet liegt im Westen von Königshofen am Käppeleweg, der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet „Becksteiner Weg“. Das Areal mit einer Fläche von ca. 0,4 Hektar grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet und tritt zurzeit in seiner Nutzung überwiegend als Streuobstwiese in Erscheinung. Es umfasst die 6 Flurstücke mit Nrn. 3959 bis 3964 sowie den Randbereich des angrenzenden Käppelewegs. Alle Flächen sind städtisches Eigentum.

Umgrenzt wird das Planareal wie folgt:

- im Süden durch den Käppeleweg mit Flurstück-Nr. 3829
- im Westen durch den Feldweg mit Flurstück-Nr. 3956
- im Norden durch den Feldweg mit der Flurstück-Nr. 4885/1
- im Osten durch das Gewerbegrundstück mit Flurstück-Nr. 3989.

Die Topografie des Plangebiets ist nach Südosten geneigt bei einem Höhenniveau im bebaubaren Bereich (Flst.Nrn. 3959-3962) von 195 m bis 200 m über Normalnull (m ü. NN).
Die aktuelle Bestandssituation ist im folgenden Lageplan des Ingenieurbüros Sack dargestellt:

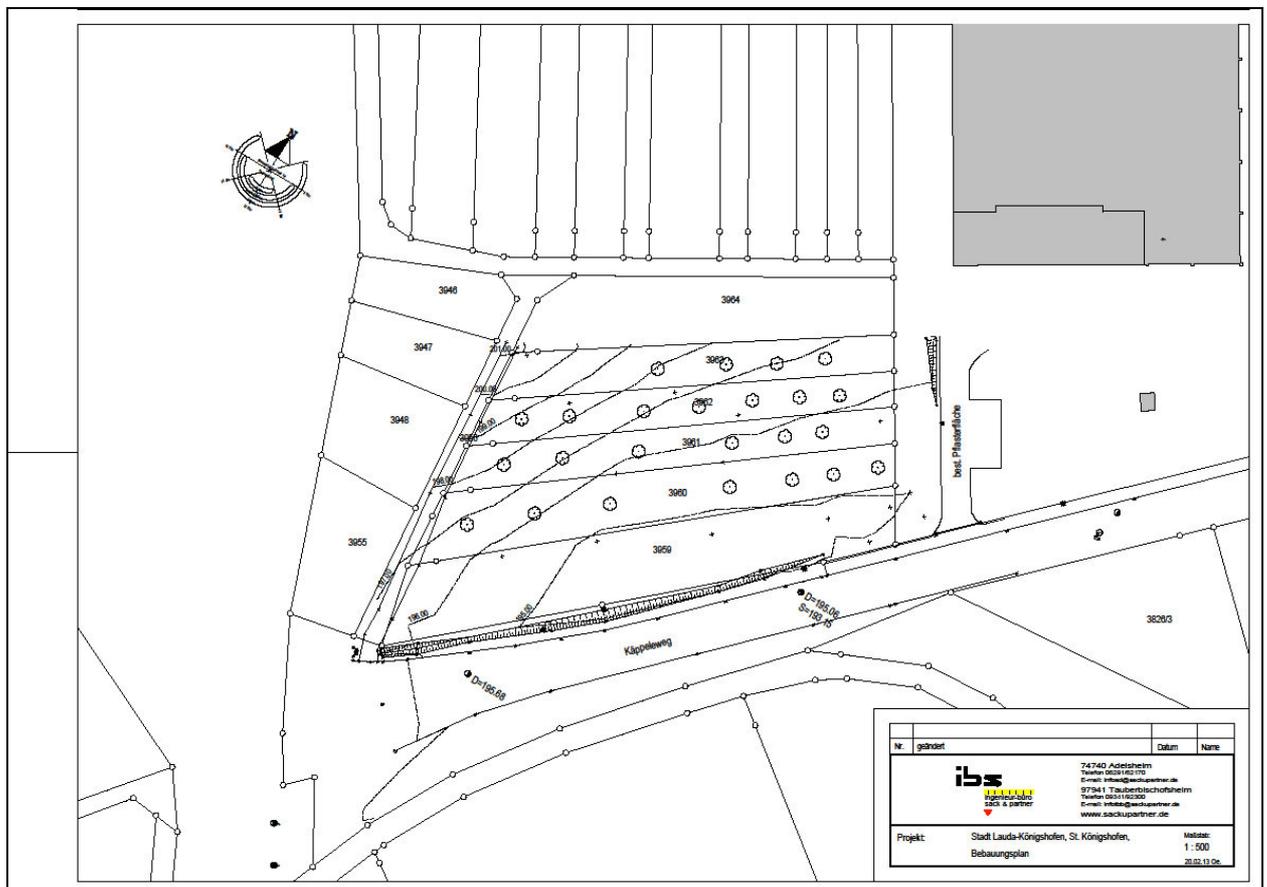


Abbildung 1: Bestand Plangebiet

4. Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet besitzt eine hohe ökologischen Wertigkeit durch einen ausgeprägten Streuobstbestand, insbesondere im rückwärtigen, nördlichen Bereich. Deshalb soll lediglich das vordere, am Käppeleweg gelegene Areal für eine Bebauung überplant werden. Dieser Bereich ist auch topografisch weniger stark geneigt und damit für Bauvorhaben geeigneter.

Das Pflanzerschutzgebot als Schutz des Streuobstbestandes im rückwärtigen, höher gelegenen Teil des Plangebiets dient nicht nur der Minimierung des Eingriffs, sondern bildet auch einen bereits fertigen Grüngürtel als Abgrenzung des Planareals zur freien Landschaft.

Bei einer Gesamtgröße von ca. 4000 m² für das Plangebiet können zwei kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Konkrete Anfragen liegen der Kommune bereits vor, die Aufteilung der Planfläche wurde entsprechend im zeichnerischen Teil dargestellt.

Wegen der exponierten Lage des Plangebietes an der Einmündung des Käppelewegs in die Kreisstraße wird die gewerbliche Nutzung zugunsten emissionsarmer Betriebe beschränkt.

Da das Plangebiet im aktuellen Flächennutzungsplan FNP 2010plus nicht ausgewiesen ist, wird dieser im Parallelverfahren mit geändert. Eine Erhöhung der Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet wird jedoch vermieden, indem eine bereits ausgewiesene Planfläche an der Industriestraße im Stadtteil Lauda um die gleiche Größenordnung (= 0,4 ha) reduziert wird zugunsten eines überörtlichen Radweges mit umfangreicher Eingrünung (siehe Abbildung 2). Die Flächenbilanz bzw. der Bauflächenbedarf des Flächennutzungsplanes bleibt damit unverändert.

Eine Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs entsprechend den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg wird deshalb nicht durchgeführt.

Erweiterung am Standort Becksteiner Weg



Reduzierung im Bereich Industriestraße



Abbildung 2 : FNP-Änderungsbereiche

5. Erschließung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der Einmündung des Käppelewegs in die Kreisstraße 2832, die wiederum nach weiteren 150 m zur Bundesstraße B 292 führt.

Der Anschluss an die örtliche Kanalisation ist gegeben. Ein weiterer Anschluss ist jedoch zur Ansiedlung eines zweiten Betriebs erforderlich. Ebenso ist die offene Entwässerungsmulde entlang des Käppelewegs, die momentan die Zufahrt zu den geplanten Bauflächen verhindert, durch ein neues Einlaufbauwerk zu ersetzen.

Der im Ansatz bestehende Gehweg am Käppeleweg wird bis zum Plangebietsende verlängert.

Die Straßenbeleuchtung ist örtlich bereits vorhanden.

Im Randbereich zwischen Käppeleweg und Planungsareal ist eine 20KV-Leitung des Stromversorgers zu beachten.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch Anschluss an die bestehende Gasversorgungsleitung im Käppeleweg möglich.

Eine Wasserversorgung ist zwar bedingt vorhanden, sollte aber zur Sicherstellung einer technisch einwandfreien Versorgung durch eine Ringleitung ergänzt werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die gewerbliche Nutzung wird für das Plangebiet eingeschränkt, um an diesem eher exponierten Standort Betriebe mit störenden Emissionen sowie Vergnügensstätten zu verhindern.

Auch soll mit dem Ausschluss von Einzelhandel die Schaffung von Flächen für klassisches Gewerbe als maßgebliches Ziel der Planung erreicht werden. Zudem wird dem Plansatz 2.4.3.2.5 des Regionalplanes 2020 der Region Heilbronn-Franken zur Agglomeration Rechnung getragen.

Die gewerbliche Einschränkung dient auch dem Nachbarschutz, da ein lebensmittelverarbeitender Betrieb an das Plangebiet angrenzt.

Ebenso wird für die bauliche Nutzung (Grundflächenzahl, Gebäudehöhe etc.) ein moderates Maß festgesetzt, um der Außen- und Fernwirkung an diesem Standort gerecht zu werden.

Weiterhin soll der Eingriff in die ökologische Struktur des Plangebiets durch Pflanzenerhaltungsgebote und Versiegelungsminimierung so gering wie möglich stattfinden.

7. Flächendaten

<u>Geltungsbereich (ca.):</u>	4.033 m ²
mit Nutzung Streuobstwiese	1.124 m ²
mit Nutzung Bauland	2.649 m ² - davon überbaubar 1.590 m ²
mit Nutzung Verkehrsfläche (ca.)	270 m ²

8. Umweltbericht

Die 2. Erweiterung des Gewerbegebiets „Becksteiner Weg“ ist nicht aus der Flächennutzungsplanung der Stadt Lauda-Königshofen entwickelt, sondern entspricht einer Neuausweisung. Die Bauleitplanung muss daher hinsichtlich ihrer Umweltverträglichkeit überprüft und behandelt werden.

Im nachfolgenden Teil B der Begründung wird sowohl die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Anlage 1) erstellt als auch die umweltrelevanten Belange, inklusive der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 2), sachlich und fachlich betrachtet.

Die Ausarbeitung erfolgte durch das Büro für Umweltplanung Dipl.Ing Walter Simon aus Mosbach.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 22.04.2013 / 22.07.2013 / 18.11.2013 / Gg

Gez.

Tobias Blessing, Stadtbaumeister