



GEMEINDE KIRCHARDT

BEBAUUNGSPLAN METZGERSRAIN

BEGRÜNDUNG



Panoramabild des Planbereichs mit Bauquartieren Brunnenberg und Waldstraße (Standort östlicher Waldrand)

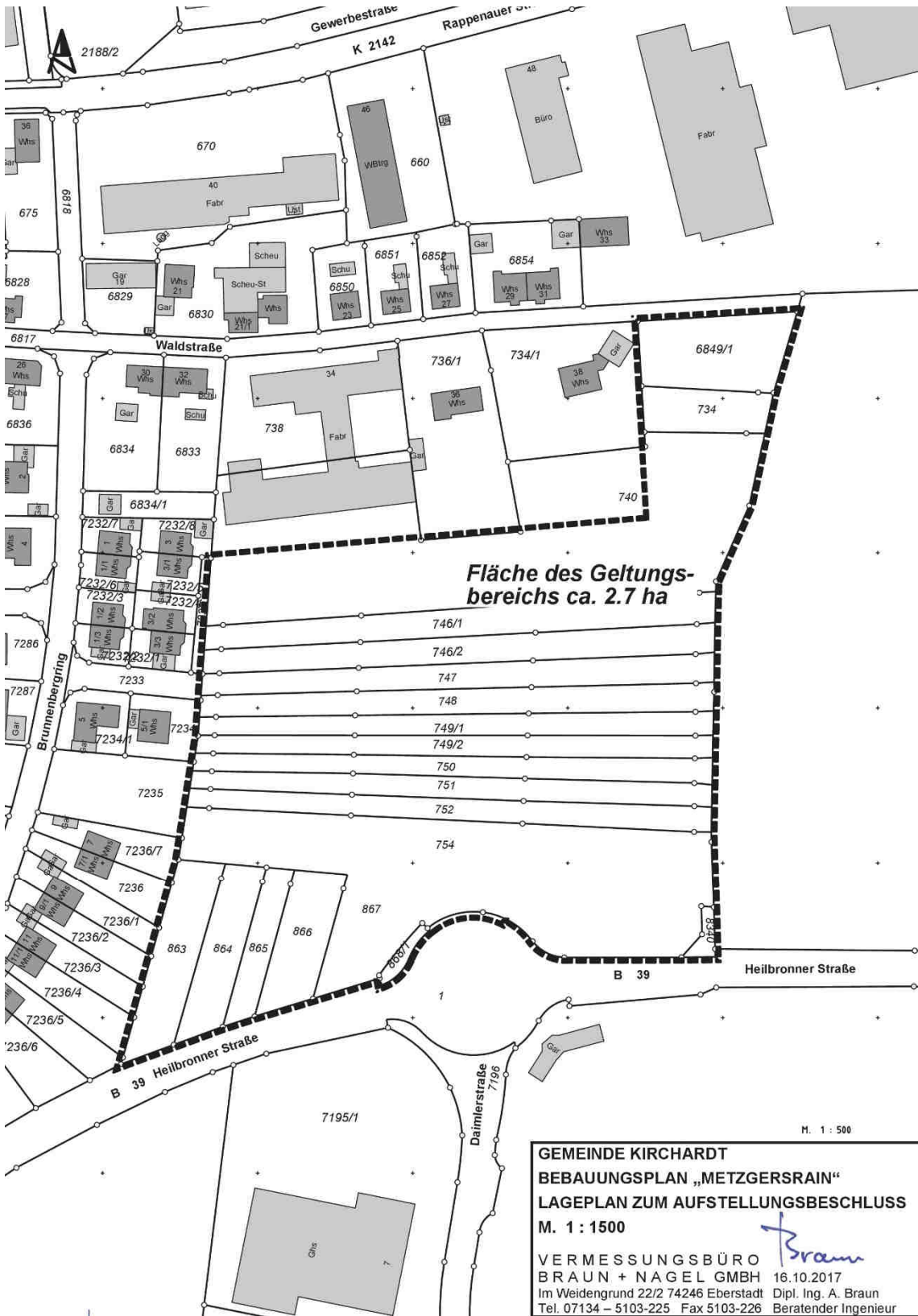
Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um sowohl dringend benötigte Wohnbauplätze zu schaffen als auch kleineren Betrieben im Handwerks- und Dienstleistungsbereich oder im Einzelhandel Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

In Kirchartd kann der starken Nachfrage nach Bauplätzen nicht entsprochen werden, weil keine verfügbaren Plätze vorhanden sind. Die wenigen noch vorhandenen Baulücken in den Baugebieten „Lug“ und „Altenberg“ befinden sich in privater Hand und stehen dem Markt größtenteils nicht zur Verfügung.

Mit dem neuen Bauquartier „Metzgersrain“ soll außerdem die Chance genutzt werden, die verkehrliche Situation im bestehenden Wohngebiet „Brunnenberg“ durch eine Anbindung an den Kreisverkehrsplatz in der B39 deutlich zu verbessern.

Lage und derzeitige Nutzung des Plangebiets



Die betroffenen Flurstücke können dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss entnommen werden.



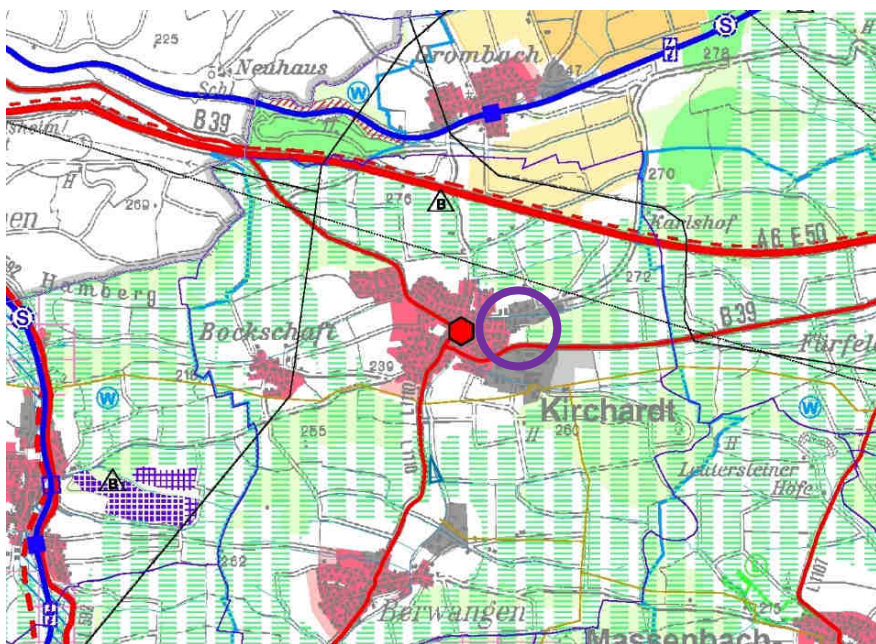
Planbereich „Metzgersrain“ lila bandiert (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Kirchardt nördlich der Heilbronner Straße B39 und ist eingebettet in Waldflächen im Osten, das Wohnquartier Brunnenberg im Westen und gemischt genutzten Bauflächen im Norden an der Waldstraße. Am südlichen Gebietsrand befindet sich in der B39 ein Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 45 m. Westlich des südlichen Astes des Kreisverkehrsplatzes befinden sich der REWE-Markt und der Firmensitz der Fa. Kaco, östlich davon ist das Betonwerk Röser angesiedelt.

Das Plangebiet ist größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Gebietszentrum befindet sich angrenzend an das Wohngebiet Brunnenberg ein größerer Spielplatz.

Der südliche Planbereich stellt sich als schwach geneigter Nordhang dar, der nördliche Planbereich weist eine stärkere Neigung nach Norden auf.

Ziele der Raumordnung

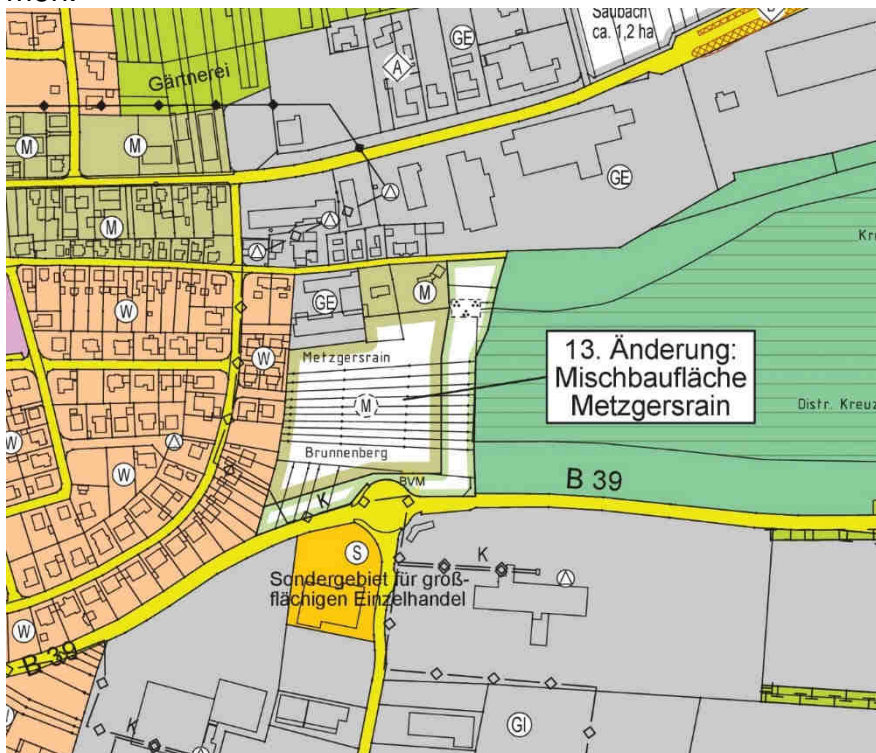


Auszug aus dem Regionalplan 2020 Raumnutzungskarte – Planfläche im lila Kreis

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als „Weißfläche“ ohne regionalplanerischen Eintrag dargestellt. Regionalplanerische Zielsetzungen stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.

Flächennutzungsplanung

Der Planbereich wurde im Rahmen der 13. Änderung in den Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau aufgenommen und im Rahmen der Gesamtfortschreibung in den seit 25.05.2018 wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 übernommen.



13. Änderung Flächennutzungsplan

Bauflächenbedarfsnachweis

Hinsichtlich des Bedarfsnachweises auf der Grundlage der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise wird auf das inzwischen abgeschlossene Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2013/2014 verwiesen. Der dortige Bedarfsnachweis wurde mit Berücksichtigung des Baugebiets „Metzgersrain“ geführt.

Nutzungskonzept

Siedlungsstrukturell stellt das geplante Baugebiet eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche dar. Die geplanten Festsetzungen orientieren sich deshalb an den Festsetzungen der umliegenden Quartiere.

Für den gesamten Planbereich sind eingeschränkte Mischgebiete festgesetzt. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind von der Zulässigkeit ausgenommen, um den angestrebten Gebietscharakter zu erhalten.

Im westlichen Planbereich ist analog zum angrenzenden Wohnquartier Brunnenberg eine eher kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, max. 15 m Gebäudelänge und der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten vorgesehen. Im zentralen und nördlichen Planbereich sind auch größere Einzel- und Doppelhäuser mit max. 23 m Gebäudelänge ohne die Begrenzung von Wohneinheiten zulässig. Im südlichen und östlichen Planbereich ist die offene Bauweise mit max. 50 m Gebäudelänge vorgesehen, um in diesem Bereich gewerbliche Nutzungen mit größeren Gebäuden zu ermöglichen.

Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben

In den südlichen Planbereichen an der B 39 sind die Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² sowie ein Bauvorhaben mit einem Fliesenfachgeschäft und weiteren gewerblichen Nutzungen und einer max. Verkaufsfläche von 800 m² geplant. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH hat im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu den Bauvorhaben nachgewiesen, dass es nicht zu einer Agglomeration mit dem vorhandenen REWE-Markt südlich der B39 kommt (*Auswirkungsanalyse Bebauungsplan „Metzgersrain“ in Kirchartd – GMA 28.05.2018*).

Auch innerhalb des Plangebiets kann eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden durch den Ausschluss von Einzelhandel in den übrigen Planbereichen. Dort bleibt lediglich der sogenannte Annexhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über eine 5,5 m breite Ringstraße mit separatem Gehweg. Die Ringstraße ist im Süden an den Kreisverkehrsplatz in der B39 und im Westen über eine Stichstraße an den Brunnenbergring angebunden. Die Linienführung der Ringstraße und eine Fahrbahnverengung im Bereich der Stichstraße zum Brunnenbergring sollen Abkürzungsverkehr durch das neue Baugebiet und den Brunnenberg verhindern.

Die fußläufige Durchgängigkeit im Baugebiet ist vorhanden. Im Nordosten ist ein zusätzlicher Fußweg zur Anbindung an den Feldweg am Waldrand vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind 3 Parkbuchten mit jeweils 4 Parkplätzen geplant. Außerdem ist die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, um eine Überlastung des Erschließungssystems zu verhindern.

Westlich angrenzend an den Kreisverkehrsplatz ist eine Bushaltestelle geplant.

Verlegung der OD-Grenze

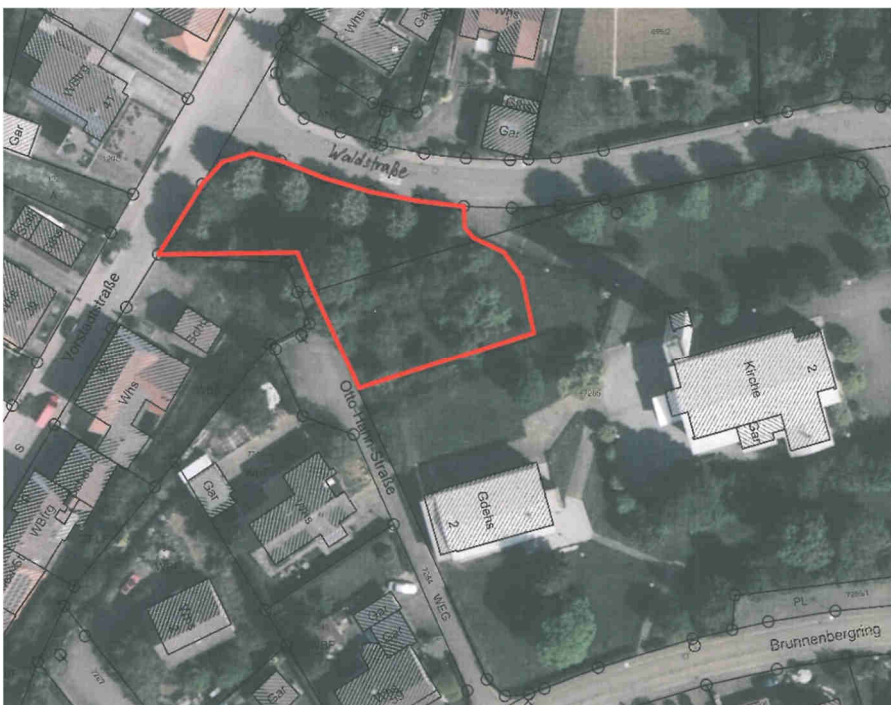
Die Gemeinde Kirchartd hat den Antrag gestellt die OD-Grenze an der B39 von der bisher festgelegten Stelle ca. 400 m westlich des Kreisverkehrsplatzes an den östlichen Rand des künftigen Bauquartiers Metzgersrain ca. 80 m östlich des Kreisverkehrsplatzes zu verlegen. Das künftige Bauquartier Metzgersrain und das Bauvorhaben der Fa. Kaco südlich der B39 werden für eine beidseitige Bebauung des angesprochenen Bereiches der B39 führen und damit die Voraussetzungen für eine Verlegung der OD-Grenze schaffen.

Zwischenzeitlich wurde die OD-Grenze mit Wirkung vom 01.03.2018 antragsgemäß neu festgesetzt.

Kinderspielplatz

Zur Realisierung des Baugebiets muss der vorhandene Spielplatz entfallen, der sich in Verlängerung der Straße Brunnenbergring im Zentrum des Plangebiets befindet, weil ansonsten eine Verkehrsanbindung des Brunnenbergrings unmöglich wäre.

Als Ersatz soll ein neuer Spielplatz im Bereich des Flurstückes Nr. 7266 an der Ecke Waldstraße / Vorstadtstraße bei der katholischen Kirche errichtet werden.



Vorgesehener Bereich für die Errichtung eines Ersatzspielplatzes an der Waldstraße

Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt entsprechend der vorhandenen Geländeneigung nach Norden zur Waldstraße hin.

Das neue Baugebiet wird in einem reinen Trennsystem entwässert. Unter Beachtung des Regelwerks ATV-DVWK-M 153 wird es möglich, das auf Dächern und befestigten Straßenflächen anfallende Regenwasser getrennt zu sammeln, zu speichern und ohne weitere Behandlung dem Vorfluter zuzuleiten.

Die anfallende Regenwassermenge aus dem Baugebiet wird zunächst in ein Regenrückhaltebecken auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 6849/1 eingeleitet und dort gespeichert.

Nach dem Ende des Regenereignisses wird das gespeicherte Regenwasser gedrosselt dem verdolten Saubach als Vorfluter zugeleitet.

Bei der Drosselung des Abflusses ist darauf zu achten, dass die abfließende Wassermenge die Menge des Regenwasserabflusses aus dem derzeit vorhandenen Einzugsgebiet nicht überschreitet.

Das in geringen Mengen anfallende Schmutzwasser wirkt sich auf mögliche Überlastungen im öffentlichen Rohrnetz nicht aus und wird deshalb direkt in das Kanalnetz in der Waldstraße eingeleitet.

Eingriffsregelung

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon). Neben den im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen sind zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig. Dem verbleibenden Kompensationsdefizit werden deshalb die Maßnahme „Oberbodenauffüllung Flurstück 7620 Gemarkung Berwangen“ sowie die Maßnahme „M 004 Waldrefugium 1, Distrikt 5 Forlenwald, Abteilung 0“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Kirchartd zugeordnet.

Zuordnungsfestsetzung

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (außerhalb der bebaubaren Grundstücke) sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegel- bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Bei den Verkehrsflächen werden 4055 m² neu versiegelt. Bei den Bauflächen sind 10588 m² neu überbaubar. Damit entfallen von den Flächen und Maßnahmen zu Ausgleich 27,69 % auf die Verkehrsflächen und 72,31 % auf die Bauflächen.

Artenschutz

Es wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon).

Umweltbericht

Der Umweltbericht von Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon ist Bestandteil dieser Begründung.

Belange der Landwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Ackerflächen und kleinere Wiesenflächen. Die landwirtschaftlich genutzten Böden zeichnen sich durch eine mittlere bis hohe, kleinflächig auch hohe bis sehr hohe Qualität aus. In der Flurbilanz ist das Plangebiet mit Vorrangflur der Stufe I bewertet. Der unvermeidliche Verlust der landwirtschaftlichen Flächen wird auf das Plangebiet beschränkt bleiben. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden ohne Beanspruchung von hochwertigen, landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt.

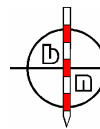
Plandaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	2,68 ha	100,0 %
Mischgebiet eingeschränkt MI/E1	1,19 ha	44,4 %
Mischgebiet eingeschränkt MI/E2	0,22 ha	8,2 %
Mischgebiet eingeschränkt MI/E3	0,35 ha	13,1 %
Öffentliche Grünfläche	0,49 ha	18,3 %
Verkehrsflächen	0,43 ha	16,0 %

Eberstadt, den 24.09.2018



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226