

Bebauungsplan  
"Wöllerspfad-Süd"  
Stadtteil Königshofen

B E G R Ü N D U N G

I. Übergeordnete Planungen

1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Die Stadt Lauda-Königshofen gehört innerhalb der Region Franken zum Main-Tauber-Kreis. Der heutige Main-Tauber-Kreis wird als strukturschwacher Raum eingestuft.

2. Regionalplan

Lauda-Königshofen liegt in einem Bereich der Entwicklungssachse Bad-Mergentheim, Tauberbischofsheim und Wertheim. Lauda-Königshofen ist nach dem Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen.

II. Flächennutzungsplan

1. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen ist seit 01.06.1990 rechtsverbindlich.
2. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist eingeleitet. Das Plangebiet wird im Zuge dieser Änderung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplans vor Abschluß der Flächennutzungsplanänderung ist dringend erforderlich, um Gewerbebetrieben Baumöglichkeiten zu geben und damit Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern.

III. Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich südlich des bestehenden Gewerbegebietes "Wöllerspfad" im Stadtteil Königshofen. Der Bebauungsplanbereich wird im wesentlichen wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch den Feldweg Flst.Nr. 9511;

im Osten durch den Feldweg Flst.Nr. 9492 und Flst.Nr. 9910;

im Süden durch die bundeseigene Straße Flst.Nr. 9627/1, die teilweise in die Planung einbezogen wird;

im Westen durch den parallel zur Bundesstraße Nr. 290 verlaufenden Fuß- und Radweg Flst.Nr. 10896/13.

Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf vom 25.09.1997, zuletzt geändert am 10.02.1999.



#### **IV. Ziel und Zweck der Planung**

Das Plangebiet schließt sich an das bestehende Gewerbegebiet "Wöllerspfad" im Stadtteil Königshofen, in dem bereits jetzt überwiegend Dienstleistungs- und Handelsbetriebe untergebracht sind, an.

Auch in dem nun zu überplanenden Gebiet ist in besonderem Maße die Unterbringung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben vorgesehen. Der Stadt Lauda-Königshofen liegen bereits Wünsche zur Ansiedlung solcher Betriebe vor. Das produzierende Gewerbe soll in dem gemeinsamen "Interkommunalen Gewerbegebiet" mit der Stadt Grünsfeld angesiedelt werden.

Der Grunderwerb innerhalb des Plangebietes ist gesichert. Die Stadt hat alle Grundstücke erworben.

Die Lage des Plangebietes schließt eine Kollision mit bestehenden Wohngebieten aus.

Im übrigen soll das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Ausgenommen werden Nutzungen, die der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, erheblich belästigen und die außerhalb geschlossener Hallen betrieben werden.

Vergnügungsstätten und Handelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Artikeln sollen ausgeschlossen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

#### **V. Bauliche Nutzung**

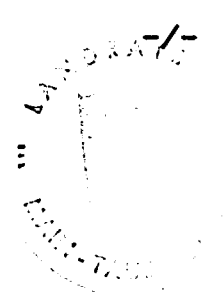
Das Plangebiet kann nach dem jeweiligen Bedarf in entsprechende Grundstücke aufgeteilt werden. Zugelassen werden Gebäude mit flachgeneigten Satteldächern, Pultdächern und Shed-Dächern.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Firsthöhen (max. 12,00 m) begrenzt.

#### **VI. Erschließung**

Die Anbindung an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz ist über die Bundesstraße Nr. 290 und die bundeseigene Straße zur Radarstation der Bundeswehr vorgesehen. Im Bereich der Bundesstraße ist hierfür eine Linksabbiegerspur vorhanden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, an deren Ende eine Wendemöglichkeit vorgesehen ist. Nach Realisierung der Ortsumgehung wird davon ausgegangen, dass das Gewerbegebiet direkt angeschlossen werden kann und eine Wendemöglichkeit nicht mehr benötigt wird.

Vom bestehenden Gewerbegebiet "Wöllerspfad" soll eine Fuß- und Radwegverbindung zum Gewerbegebiet geführt werden.



## VII. Versorgung/Entsorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom erfolgt über die Badenwerk AG. Die Versorgung mit Wasser und Erdgas kann von den Stadtwerken Lauda-Königshofen bzw. von der Gasversorgung Taubertal sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung ist getrennt vorgesehen. Das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser der Haupterschließungsstraße soll an das Kanalnetz angeschlossen werden. Dieser Anschluß ist unproblematisch. Das übrige Oberflächenwasser und das Wasser aus dem Außenbereich östlich des Plangebietes soll über offene Gräben bzw. innerhalb des Plangebietes teilweise über eine getrennte Kanalleitung in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Der Grundablaß bzw. der Überlauf wird an vorhandene Wassergräben westlich der B 290 angeschlossen, die dieses unbelastete Wasser dem Vorfluter "Tauber" zuführen.

## VIII. Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung und Umsetzung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe im Sinne von § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) verbunden. Gem. § 8a BNatschG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

### 1. Bestand

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtteils Königshofen in einer leichten nach Westen geneigten Hanglage. Der gesamte Bereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es sind lediglich 10 Obstbaumhochstämme vorhanden. Im Süden des Planbereiches befindet sich eine Rasenböschung. Diese soll weitgehend erhalten bleiben. Im Norden und Osten befinden sich unbefestigte Feldwege, die als solche erhalten bleiben sollen.

Das Plangebiet berührt im Süden den im Regionalplan vom 02.12.1992 ausgewiesenen "Regionalen Grünzug".

Eine eindeutige Abgrenzung ist aus der Raumnutzungskarte nicht zu entnehmen.

Die Stadt geht davon aus, daß mit der Festsetzung der im Süden des Plangebietes ausgewiesenen Streuobstwiesen der Freiraumstruktur des Regionalplanes Rechnung getragen wird.

### 2. Eingriffe

Durch die Ausweisung und Realisierung des Gewerbegebietes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgenommen. Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von Gebäuden wesentlich verändert. Der Eingriff ist notwendig.

Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben sich vor allem aus den mit den Baumaßnahmen einhergehenden Bodenversiegelungen. Der Planbereich umfaßt ca. 6,3 ha Fläche. Nachdem es sich jedoch ausschließlich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, kann der Eingriff in den Naturhaushalt als gering eingestuft werden.



### 3. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Pflanzstreifen um das Plangebiet, Streuobstwiesen sowie Pflanzgebote entlang der Erschließungsstraße, Baumgruppen sowie Pflanzgebote innerhalb der einzelnen Grundstücke festgesetzt bzw. angelegt.

Die Streuobstwiesen, die sich im Bereich des "Regionalen Grünzuges" befinden, sollen der Sicherung des Regionalplanes dienen.

Durch die Festsetzung der Firsthöhe in Verbindung mit den vorgesehenen Dachneigungen wird verhindert, dass das Landschaftsbild in nicht vertretbarem Umfang beeinträchtigt wird.

Im übrigen soll durch die Pflanzflächen ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden. Parkflächen sollen weitgehend wasserdurchlässig hergestellt werden.

Zur Außenbeleuchtung werden nur UV-arme, insektenfreundliche und energiesparende Lichtspektren zugelassen.

### 4. Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Die beigefügte Bewertung des Naturhaushaltes bildet einen Bestandteil dieser Begründung (Anlage).

#### Beurteilung:

Aus dem Vergleich der errechneten Biotoppunkte des Gebietes anhand des Bestandes und nach Realisierung des Bebauungsplans ergibt sich, dass der Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Wie bereits dargelegt, besteht im Bereich der Stadt Lauda-Königshofen dringender Bedarf an Gewerbeflächen. Das öffentliche Interesse an der Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes überwiegt die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Lauda-Königshofen, den 10.02.1999

  
Bürgermeister

