

Stadt Bad Rappenau
Erweiterte Bürgerversammlung
GEK / ISEK „Nördlicher Stadtkern“
Kurzprotokoll



Stadt Bad Rappenau
Erweiterte Bürgerversammlung
GEK / ISEK „Nördlicher Stadtkern“
Kurzprotokoll

Auftraggeber:

Stadt Bad Rappenau
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau
Tel. +49 7264 922 – 0
Fax +49 7264 922 – 119
www.badrappenau.de



Bad Rappenau

Verfasser:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe
Tel. +49 721 35454 – 226
Fax +49 721 35454 – 210
www.kommunalentwicklung.de

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Bearbeitung:

Mathias Ellessor, Jasmin Kizler, Justine Profefsner, Julia Schütz

Karlsruhe, den 05.08.2025

Inhalt

1	Einführung	2
2	Teilnehmer und Ablauf	2
3	Impressionen	4
4	Austausch / Diskussion	5
4.1	Entwicklungsziele Gesamtstadt	5
4.2	Entwicklungsziele geplantes Sanierungsgebiet „Nördlicher Stadtkern“	7
5	Presse	10
6	Weitere Schritte	10

Abbildungen

Abb. 1	Präsentation der Arbeitsstände	4
Abb. 2	Austausch und Diskussion an den Thementischen	4
Abb. 3	Austausch und Diskussion an den Thementischen	4
Abb. 4	GEK – Übergeordnete Planungen, Potenzialflächen (FNP), Stand 08.05.2025	5
Abb. 5	GEK – Freiraumstruktur und Naturraum, Schutzgebiete, Stand 08.05.2025	5
Abb. 6	Entwicklungsziele Gesamtstadt, Stand 24.07.2025	5
Abb. 7	Arbeitsergebnisse Entwicklungsziele Gesamtstadt	6
Abb. 8	ISEK – Neuordnungskonzept, Stand 24.07.2025	7
Abb. 9	ISEK – Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Nördlicher Stadtkern“, Lageplan mit Luftbild, Stand 08.05.2025	7
Abb. 10	ISEK – Gebäudenutzung, Stand 08.05.2025	7
Abb. 11	ISEK – Abgrenzung Untersuchungsgebiet, Stand 08.05.2025	7
Abb. 12	Gestaltungsbeispiele öffentlicher Raum – Grünstruktur / Verschattung	7
Abb. 13	Gestaltungsbeispiele öffentlicher Raum – Aufenthalt / Möblierung / Element Wasser ...	7
Abb. 14	Arbeitsergebnisse Entwicklungsziele Untersuchungsgebiet „Nördlicher Stadtkern“	8
Abb. 15	Arbeitsergebnisse Neuordnungskonzept Untersuchungsgebiet „Nördlicher Stadtkern“ .	8
Abb. 16	Pressebericht Kraichgaustimme vom 04.08.2025	10

1 Einführung

Die Stadt Bad Rappenau erstellt derzeit ein Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK) sowie ein Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) als Grundlage für die Antragstellung des möglichen neuen Sanierungsgebiets „Nördlicher Stadtkern“. Der Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebaulichen Erneuerung soll im Oktober 2025 für das Programmjahr 2026 gestellt werden.

Die Stadt Bad Rappenau ist seit vielen Jahren in der Städtebaulichen Erneuerung im Hauptort sowie in den Ortsteilen Fürfeld, Bonfeld und Obergimpfern aktiv. Mit den bisherigen Maßnahmen wurden bereits einige Stadtteile umfassend modernisiert und aufgewertet. Der dort erfolgte Einsatz von Fördermitteln aus der städtebaulichen Erneuerung hat zur Entwicklung von Bad Rappenau einen erheblichen Beitrag geleistet. Diesen erfolgreichen Weg möchte die Stadt weiterführen.

Um entscheiden zu können, wohin sich Bad Rappenau entwickeln soll, ist es für die Stadt wichtig, Wünsche und Vorstellungen der Bürgerschaft zu kennen. Im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts wurde bereits eine Online-Befragung durchgeführt, an der sich alle Bad Rappenauer einbringen konnten. Neben gesamtstädtischen Fragestellungen zielte die Online-Befragung auch speziell auf das geplante Sanierungsgebiet ab.

Aufbauend auf den bisherigen Erkenntnissen wurden in einem zweiten Beteiligungsschritt alle interessierten Bürgerinnen und Bürger zur Erweiterten Bürgerversammlung öffentlich über verschiedene Medien eingeladen. An der Veranstaltung konnte ohne Anmeldung teilgenommen werden.

2 Teilnehmer und Ablauf

Die Erweiterte Bürgerversammlung fand am Dienstag, den 29. Juli 2025 von 19:30 Uhr bis ca. 21:30 Uhr statt. Veranstaltungsort war der kleine Saal im Kurhaus in Bad Rappenau.

An der Veranstaltung nahmen rund 70 bis 80 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil. Von Seiten der Verwaltung waren Herr Oberbürgermeister Frei, Herr Sperr, Herr Steeb, Frau Stadler und Frau Bauer vor Ort. Mit der Durchführung und Vorbereitung der Erweiterten Bürgerversammlung war die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) beauftragt. Von Seiten der KE nahmen Herr Ellessen, Frau Kizler und Frau Schütz an der Veranstaltung teil.

Nach einer kurzen Begrüßung wurde von den Mitarbeitenden der KE ein Arbeitsstand zu den Zielsetzungen zum Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept (GEK), Ergebnisse der Online-Befragung, ein Arbeitsstand zu den Zielsetzungen zum Gebietsbezogenen Integrierten Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) vorgestellt und über Grundlegendes der geplanten Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme informiert.

Folgende Inhalte wurden präsentiert bzw. besprochen:

Ablauf der Veranstaltung	
19:30 Uhr	Begrüßung durch Herrn Sperr (Amtsleiter Hochbauamt mit Stadtplanung, Bauverwaltung, Baurecht)
ca. 20:30 Uhr	Präsentation zu GEK / ISEK mit Beteiligung durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH <ol style="list-style-type: none">1) Ausgangslage2) Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK) – Arbeitsstand3) Ergebnisse Online-Befragung4) Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) – Arbeitsstand5) Städtebauliche Sanierungsmaßnahme – Möglichkeiten und Auswirkungen6) Um was geht es heute?7) Weitere Schritte
ca. 20:35	Austausch an Themeninseln zu Zielen und Maßnahmen für die Gesamtstadt bzw. für das Untersuchungsgebiet „Nördlicher Stadtkern“
ca. 21:30 Uhr	Offenes Ende

Aufbauend auf den Arbeitsergebnissen der Erweiterten Bürgerversammlung werden die Entwicklungsziele der Gesamtstadt und des geplanten Sanierungsgebiets „Nördlicher Stadtkern“ in Abstimmung mit der Verwaltung fortgeschrieben, angepasst und / oder ergänzt. Die Anregungen aus der Bürgerschaft sind im nachfolgenden Kurzprotokoll dargestellt. Die Reihenfolge der Punkte stellt keine Priorisierung dar.

3 Impressionen



Abb. 1 Präsentation der Arbeitsstände



Abb. 2 Austausch und Diskussion an den Thementischen
Abb. 3 Austausch und Diskussion an den Thementischen
(Quelle: Fotos KE)

Folgende Anregungen und Ziele wurden von den Teilnehmenden diskutiert, notiert und gesammelt.

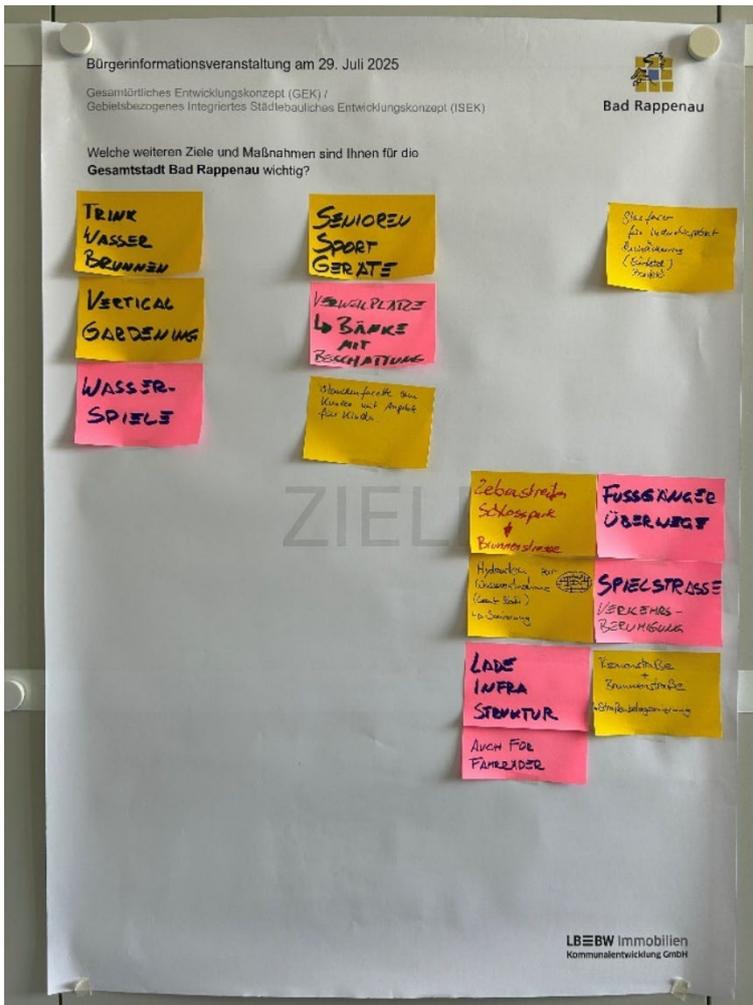


Abb. 7 Arbeitsergebnisse Entwicklungsziele Gesamtstadt
 (Quelle: Foto KE)

Die Beiträge werden nachfolgend dokumentiert und ggf. an einzelnen Stellen zur besseren Lesbarkeit redaktionell ergänzt.

- Trinkwasserbrunnen	- Glasfaser für Industriegebiet Buchäckerweg (Bonfeld)
- Vertical Gardening	- Zebrastrifen Schlosspark – Brunnenstraße
- Wasserspiele	- Fußgängerüberwege
- Seniorensportgeräte	- Spielstraße, Verkehrsberuhigung
- Verweilplätze → Bänke mit Beschattung	- Hydranten zur Wasserentnahme (Gesamtstadt) → Sanierung
- Staudenfacette am Kursee mit Angebotenen für Kinder	- Ladeinfrastruktur (auch für Fahrräder)
- Riemenstraße + Brunnenstraße → Straßenbelag Sanierung	

4.2 Entwicklungsziele geplantes Sanierungsgebiet „Nördlicher Stadtkern“

Als Grundlage für den Austausch wurden den Teilnehmenden folgende Materialien an den Stellwänden zur Verfügung gestellt:

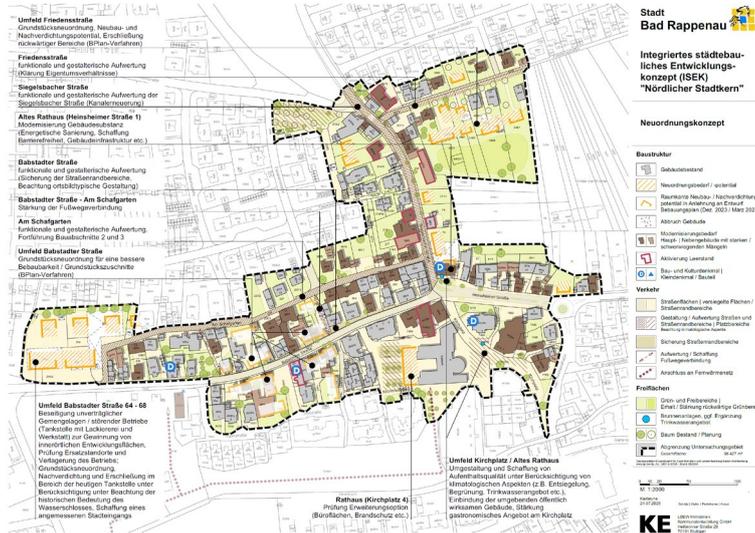


Abb. 8 ISEK – Neuordnungskonzept, Stand 24.07.2025



Abb. 10 ISEK – Gebäudenutzung, Stand 08.05.2025

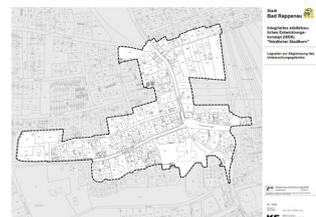


Abb. 11 ISEK – Abgrenzung Untersuchungsgebiet, Stand 08.05.2025



Abb. 9 ISEK – Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Nördlicher Stadtkern“, Lageplan mit Luftbild, Stand 08.05.2025



Abb. 12 Gestaltungsbeispiele öffentlicher Raum – Grünstruktur / Verschattung



Abb. 13 Gestaltungsbeispiele öffentlicher Raum – Aufenthaltsqualität / Möblierung / Element Wasser

(Quelle: Darstellungen KE)

Die Beiträge werden nachfolgend dokumentiert und an einzelnen Stellen zur besseren Lesbarkeit redaktionell ergänzt.

<ul style="list-style-type: none"> – vertikale Begrünung 	<ul style="list-style-type: none"> – Rückstau, Verkehrsfluss durch geschlossenen Bahnübergang „gestört“ (lange Zeitspannt der Schließung)
<ul style="list-style-type: none"> – Barrierefreiheit: → die „Fußgängerzone“ sollte auch für Rollstuhlfahrer eine Zone sein → evtl. eine extra Bahn für sie, das Kopfsteinpflaster könnte zum Teil schon bleiben 	<ul style="list-style-type: none"> – Bahnübergang an Schlosspark nicht vergessen (Autos, Fahrräder, Fußgänger)!
<ul style="list-style-type: none"> – Plakatieren an Fußgängerüberwegen → Verkehrssicherheitsproblem 	<ul style="list-style-type: none"> – Prüfen, ob Heinheimer Straße 55 in Untersuchungsgebiet mit einbezogen werden kann.
<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung Kirchplatz wichtig, da zentraler Punkt im Stadtkern → mehr Grün (Bäume), Verschattung → Ansiedeln Café 	<ul style="list-style-type: none"> – Fahrradschutzstreifen „Siegelsbacher Straße“ wird kaum genutzt. Alternativ über „Beethovenstraße“ wäre ausreichend gewesen, vorher Konsequenz + Kasse prüfen!
<ul style="list-style-type: none"> – Fahrradspange Gartenstraße – Bahnhofstraße 	<ul style="list-style-type: none"> – Friedensstraße fehlender Gehweg
<ul style="list-style-type: none"> – einfache Maßnahme = Absenken Bordstein an Überwegen 	<ul style="list-style-type: none"> – Stadt muss Friedensstraße von Privatpersonen erwerben
<ul style="list-style-type: none"> – Sicherungsmaßnahmen gegen Starkregenereignisse / am Parkplatz Mühlthalle zur Heinsheimer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> – Lage Tankstelle + Lackiererei stört nicht, praktisch für alle Rappenauer
<ul style="list-style-type: none"> – Kreisverkehr an Kirchenstraße → Raumkante für Neubau zerstört Entsiegelungsmöglichkeit Areal „Hinter der Kirche“ 	<ul style="list-style-type: none"> – Esso-Tankstelle muss bleiben für „kurze“ Wege zum Tanken (nicht störend)
<ul style="list-style-type: none"> – Fußgängerübergang auf Badstadter Straße, auf Strecke zwischen Kreisel – Tankstelle und Siegelbacher Straße 	<ul style="list-style-type: none"> – Regelmäßige Kontrolle der Kanalschachte zum Ablauf von Starkregen
<ul style="list-style-type: none"> – Verkehrsrund (4 Wochen Schließung) Bahnübergang Kirchenstraße – Salinenstraße 	<ul style="list-style-type: none"> – Soll „grüne Lunge“ bleiben! Bitte.
<ul style="list-style-type: none"> – Änderung der Verkehrsführung in der Friedensstraße zur Minderung des Durchgangsverkehrs für Kita, Pflegeheim, Schule 	<ul style="list-style-type: none"> – Flsk. 3461 + 3460 Friedenstraße → Zusammenlegen der Grundstücke (Familieneigentum) → Verkauf Straßenanteil in Verbindung mit maximaler Bebauung hintere Grenze (aktuell Park)
<ul style="list-style-type: none"> – Begrünung Heinsheimer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> – alte Quellen / Brunnen prüfen, ggf. Reaktivierung (siehe Markierung NOK), vgl. alte Chroniken
<ul style="list-style-type: none"> – Wieso wurden für die geplante Entwicklung wichtige Flächen ausgespart? → Bereich hinter 	<ul style="list-style-type: none"> – Kasernenartige Wohnbebauten am Eingang Babstadter Straße nicht ansprechend

Kraichgauhalle, Friedensstraße /
Heinsheimer Straße

- den Anwohnern Amselstraße 2-12 wird der Blick aufs Schloss genommen
- Tankstelle außerhalb unnötige Verkehrsbelastung

5 Presse

05.08.25, 10:13

epaper.stimme.de/webreader-v3/index.html#71473026-27

Montag, 04. August 2025

Nördliche Kernstadt als Sanierungsgebiet?

BAD RAPPENAU Stadtverwaltung plant Antrag auf Aufnahme in ein Programm für städtebauliche Erneuerung



Das Sanierungsgebiet „nördlicher Stadtkern“ umfasst auch die Babstadt- und Siegelbacher Straße. Foto: Franz Theuer

Von Nicole Theuer

Zu einer Bürgerversammlung hinsichtlich des Sanierungsgebiets „nördlicher Stadtkern“ hatte die Verwaltung der Stadt Bad Rappenau Einwohner in den kleinen Saal des Kurhauses eingeladen. Die Resonanz verblüffte Oberbürgermeister Sebastian Frei, der sich erfreut über das Interesse zeigte. Mathias Elleser, Jasmin Kitzler und Julia Schütz von LBBW Immobilien stellten den interessierten Besuchern die Ergebnisse der Online-Bürgerbefragung, die nächsten Schritte und mögliche Maßnahmen vor.

„Die Stadt Bad Rappenau beabsichtigt die seit Jahren im Hauptort sowie in den Ortsteilen Fürfeld, Bonfeld und Obergimpeln betriebene städtebauliche Sanierung fortzuführen“, erklärte Elleser. „Hierzu soll ein Antrag zur Auf-

05.08.25, 10:13

epaper.stimme.de/webreader-v3/index.html#71473026-27

nahme eines neuen Sanierungsgebietes im Ortskern von Rappenau im Bereich der Babstadter Straße/Siegelbacher Straße/Heinsheimer Straße/Am Schafgarten/Friedensstraße/Kirchplatz/Kirchenstraße, kurz „Nördlicher Stadtkern“, in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung für das Jahr 2026 gestellt werden.“ Allerdings, auch das verschwieg der Fachmann nicht, könne es Jahre dauern, bis die Stadt mit ihrem Vorhaben in ein Sanierungsprogramm aufgenommen werden wird.

Doch was ist das Ziel der Maßnahme? „Die Sanierung und Modernisierung der kommunalen Einrichtungen und Aufwertung des Gebäudebestands“, führte Jasmin Kitzler aus. „Dazu gehört die Förderung der Innenentwicklung mit der Schließung innerörtlicher Baulücken und die Bebauung bislang unbebauter Grundstücke, wobei man auf eine verträgliche Nachverdichtung achten muss.“

Im Fokus In diesem Zusammenhang müsse man auch bestehende Bebauungspläne überprüfen und gegebenenfalls fortschreiben. Die Entwicklung gliedern die Experten in verschiedene Bereiche – wie Verkehr beziehungsweise technische Infrastruktur, Infrastruktur und Soziales sowie Klimaschutz und Klimaanpassung. Hierbei finden sich Maßnahmen wie Ausbau und Lückenschlüsse im Radwegenetz ohne Einschränkung des Individualverkehrs, Stärkung der verkehrlichen Anbindung zwischen den einzelnen Stadtteilen und Wohnbezirken, der Ausbau und die Fortführung des Fernwärmenetzes, die Stärkung der Digitalisierung oder ein Parkierungskonzept in allen Stadtteilen.

Ganz wichtig ist den Bürgern auch der Erhalt und die Stärkung des Einzelhandels und der medizinischen, die Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements und der Vereinsförderung, der Erhalt und die Stärkung der Naherholungsfunktion und die touristische Entwicklung des Fünfmühlentals.

Dass es im nördlichen Stadtkern Entwicklungspotenzial gibt, das bescheinigten die Planer unisono, machten jedoch auch zugleich deutlich, dass ihre Vorschläge nur Anregungen sind, die keineswegs in Stein gemeißelt sind.

Identität „Wir wollen mit Ihnen ins Gespräch kommen“, machte Elleser deutlich. „Wir möchten Ihre Meinungen, Vorschläge und Ideen hören.“ Wichtig ist den Planern der Erhalt und die Stärkung der Identität mit einer behutsamen Weiterentwicklung des Stadtbildes und dem Schutz des Charakters des historischen Stadtkerns. Flankiert werden sollen die kommunalen Maßnahmen von Maßnahmen privater Eigentümer wie die Sicherung und Modernisierung privater Bausubstanz wie energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle,

05.08.25, 10:13

epaper.stimme.de/webreader-v3/index.html#71473026-27

Anpassung von Grundrissen und die Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohnzwecken.

Dazu schlagen die Planer den Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz, insbesondere von Nebengebäuden, zur Verbesserung der Wohnqualität und der Belichtung, Belüftung, Besonnung der umgebenden Wohnnutzungen vor, wobei Eigentümern aufgegeben werden soll, nach dem Abbruch neuen Wohnraum schaffen zu müssen. „Dabei kann die Stadt die Eigentümer durch die Bewilligung von Zuschüssen unterstützen“, erklärt Julia Schütz. Bis es jedoch so weit ist, wird noch einige Zeit verstreichen.

Abb. 16 Pressebericht Kraichgaustimme vom 04.08.2025
(Quelle: epaper.stimme.de/webreader-v3/index.html#714730/26-27)

6 Weitere Schritte

Die Ergebnisse der Erweiterten Bürgerversammlung sind in diesem Ergebnisbericht dokumentiert. Die zu Beginn der Veranstaltung gezeigte Präsentation ist auf der Homepage der Stadt einsehbar. Die Dokumentation fließt nach Prüfung und Abstimmung mit der Stadtverwaltung in die Erstellung der Berichte zum Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept (GEK) und zum Gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ein. Die Berichte sind Grundlage für die

Antragstellung für das mögliche, zukünftige Sanierungsgebiet „Nördlicher Stadtkern“ und werden den Antragsunterlagen beigefügt. Der Antrag ist für das Programmjahr 2026 vorgesehen, dafür ist der Antrag im Oktober 2025 einzureichen.

Nach erfolgreicher Antragstellung wird im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU Stufe 2) die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen im Gebiet sowie der Träger öffentlicher Belange abgefragt.

Wir danken allen Interessierten für ihre Bereitschaft an der Bürgerveranstaltung teilzunehmen und für die angeregten sowie angenehmen Gespräche an diesem Abend.