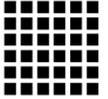




Stadt
Bad Rappenau
Landkreis Heilbronn

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Kurgebiet – 6. Änderung“,
Stadt Bad Rappenau

Planungsstand : Entwurf – 12.06.2025

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Bad Rappenau beabsichtigt, für das Flurstück Nr. 2674/2 den Bebauungsplan „Kurgebiet“ mit der nachfolgend beschriebenen Zielsetzung zu ändern. Parallel hierzu wird für die Fläche des Geltungsbereiches das bisher bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes „Kurgebiet – 2. Änderung“ aufgehoben.

Durch das Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer weiteren Wohnanlage am Rande des Kurgebietes geschaffen werden.

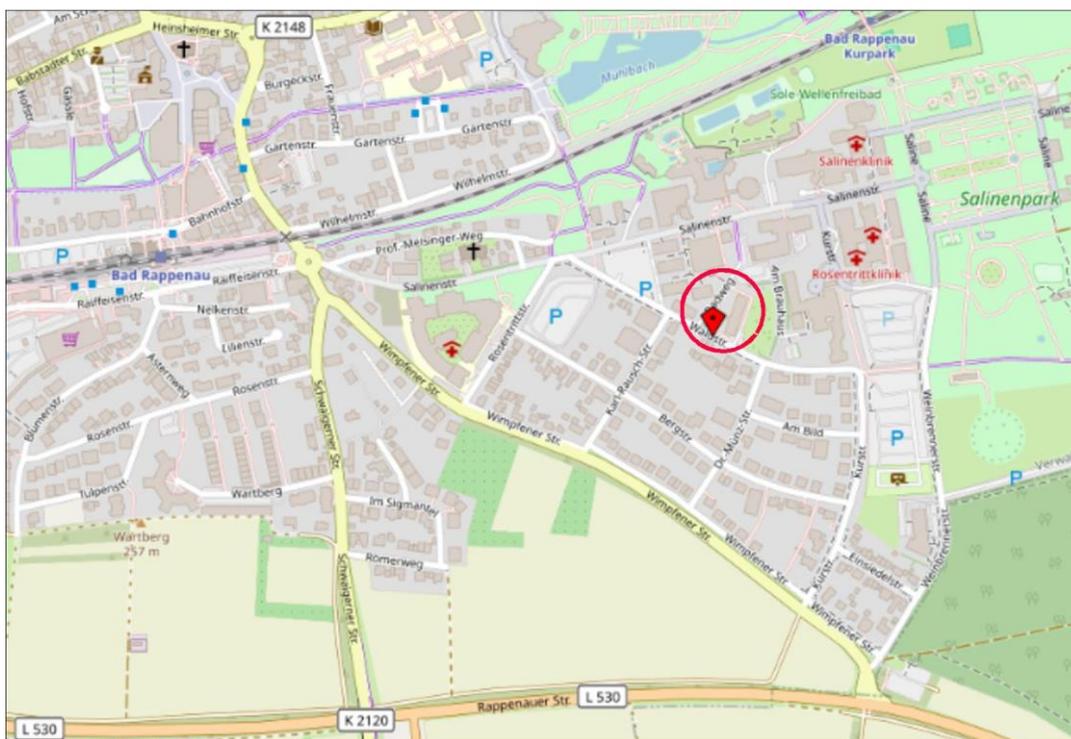
Auf der überplanten Fläche befindet sich derzeit ein in die Jahre gekommenes Pflegeheim. Dieses steht zwischenzeitlich leer und ist aufgrund einer Vielzahl baulicher Mängel wirtschaftlich nicht mehr zu betreiben. Darüber hinaus wäre auch eine Reaktivierung dieser Fläche für einen Neubau mit einer gleichen oder ähnlichen Nutzung, aufgrund einer bestehenden Einrichtung auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück, nicht mehr sinnvoll und rentabel umsetzbar.

Mit diesem Hintergrund soll nunmehr, in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten, am Rande des Kurgebietes die Errichtung einer weiteren Wohnanlage im Sinne der „Innenentwicklung“ ermöglicht werden. Angestrebt wird an diesem Standort, entsprechend der bestehenden Nutzung auf dem unmittelbar angrenzenden Flurstück Nr. 2669, eine bedarfsgerechte Errichtung barrierearmer Wohnungen, in verschiedenen Größen für alle Generationen.

II. Lage des Plangebietes

Die überplante Fläche ist derzeit Bestandteil des Bebauungsplanes „Kurgebiet“ der Stadt Bad Rappenau. Von hier aus sind die Kureinrichtungen mit ihren Grünanlagen, der Haltepunkt der S-Bahn, aber auch das Stadtzentrum mit den Einkaufsmöglichkeiten und dem Rathaus in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Der Haltepunkt der S-Bahn, und damit eine gute Anbindung an den ÖPNV, sowie das Stadtzentrum mit dem Rathaus befinden sich in einer Entfernung von jeweils ca. 1,0 km.



Auszug aus dem Ortsplan der Stadt Bad Rappenau

III. Bestandsbebauung

Auf der zur Neubebauung vorgesehenen Fläche befindet sich das Gebäude eines nicht mehr genutzten Seniorenzentrums, welches aufgrund der baulichen Mängel und der heute zu erfüllenden Standards stark sanierungsbedürftig bzw. umzubauen wäre.

Eine vorliegende Machbarkeitsstudie kam zu dem Ergebnis, dass sowohl die Bausubstanz als auch die technische Ausstattung es nicht ermöglichen, die bisher hier ausgeübte oder vergleichbare Nutzung unter wirtschaftlichen Aspekten wieder aufzunehmen.

Auch muss die Feststellung getroffen werden, dass eine Nutzung, die dem rechtskräftig ausgewiesenen „SO2“-Gebiet entspricht, für diese Fläche nicht gefunden werden konnte und somit ein langfristiger Leerstand und somit ein Verfall der Bestandsbebauung an diesem, das Kurgebiet mitprägenden Standort zu befürchten wäre.

**Ehemals als Pflegeheim genutztes
Gebäude „Waldstraße 5“**



Blick von der „Waldstraße“



Blick von der „Waldstraße“

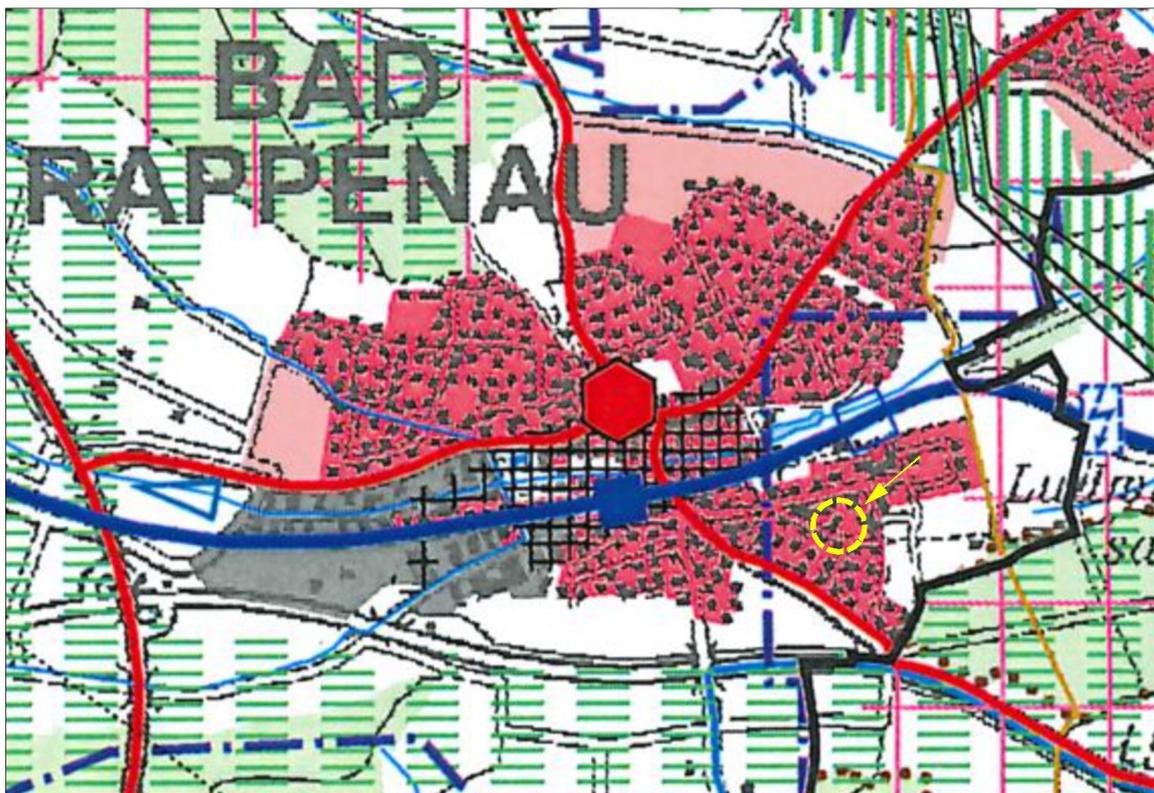


zum „Badweg“ ausgerichtete Fassaden

IV. Rechtliche Grundlagen

Regionalplan

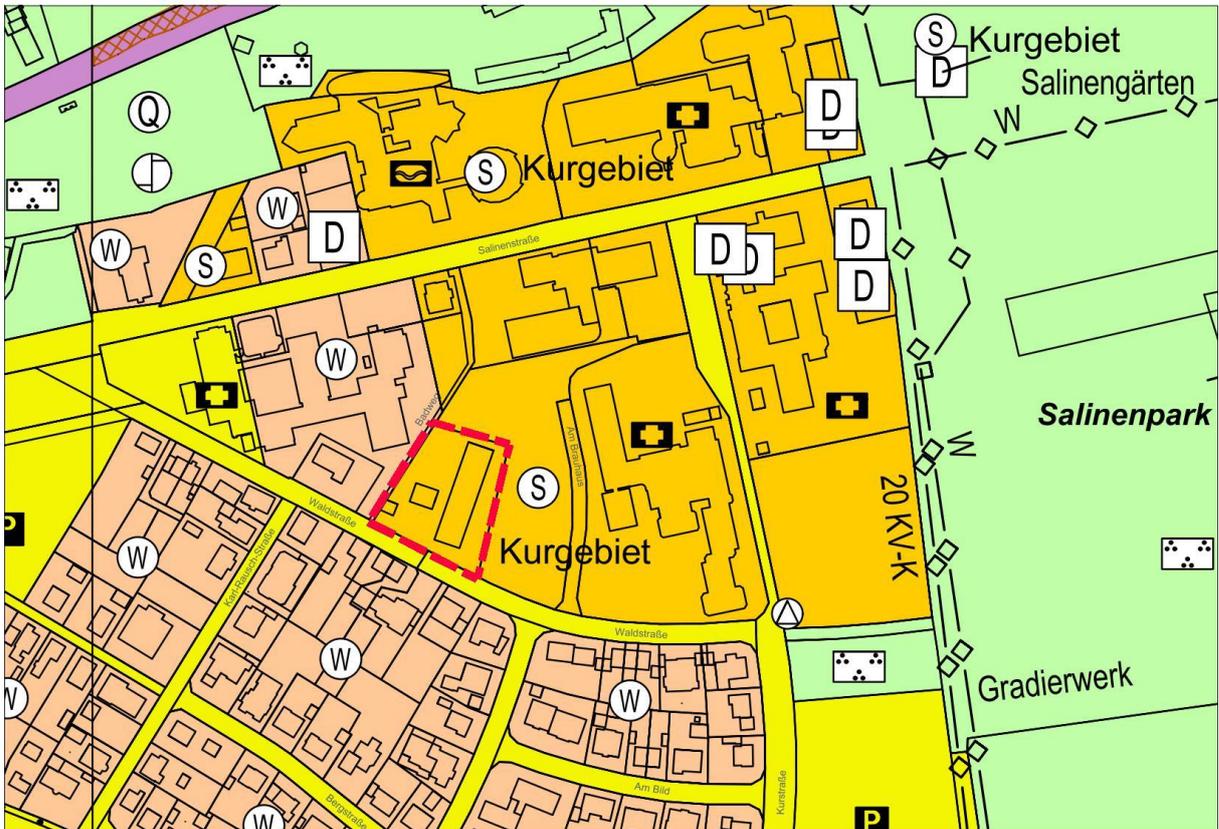
Die überplante Fläche ist im derzeit gültigen Regionalplan als bestehende „Siedlungsfläche“ dargestellt. Eine Umnutzung des rechtskräftig ausgewiesenen Sondergebietes zu einer „Wohnbaufläche“ hat keine Auswirkungen auf die Belange der Regionalplanung.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn – Franken“

Flächennutzungsplan

Das Flurstück Nr. 2674/2 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rappenau als Sonderbaufläche „Kurgebiet“ dargestellt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rappenau

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Wahl des Verfahrens

Der Bebauungsplan „Kurgebiet – 6. Änderung“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 1.295 m² weit unterhalb der im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauNVO genannten Größenordnung von 20.000 m². Die überplante Fläche liegt außerhalb von „NATURA 2000“- , Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebieten. Darüber hinaus befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Eine überschlägige Prüfung kam zu der Einschätzung, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben. Die Planungsinhalte haben weder nennenswerte räumliche Auswirkungen noch sind aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.

Des Weiteren kann die Feststellung getroffen werden, dass es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

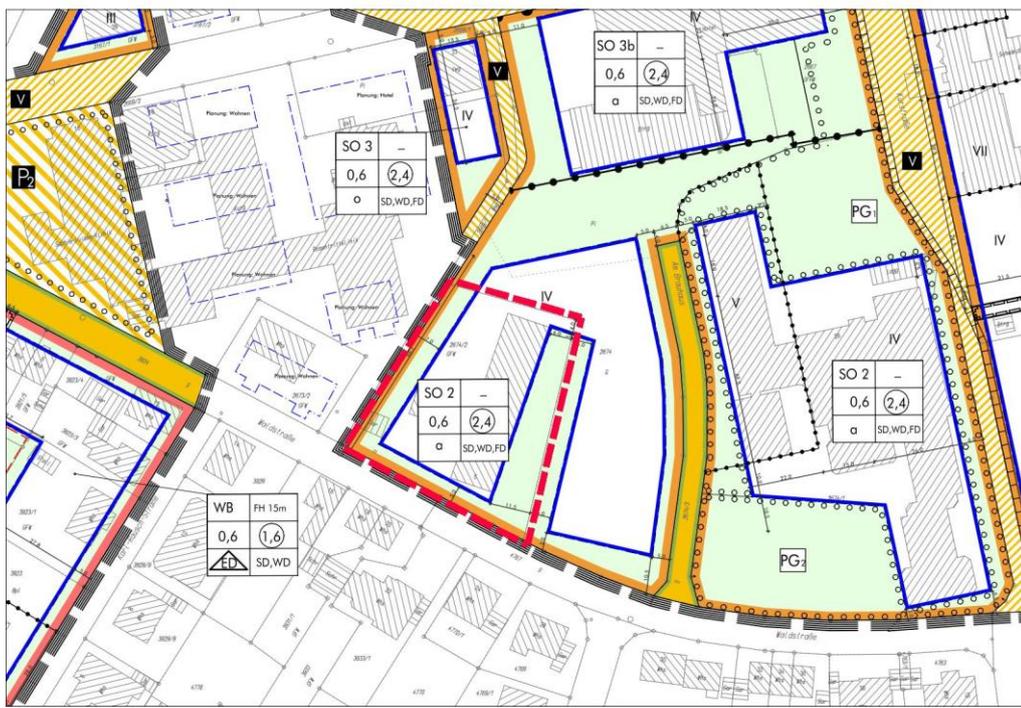
Von der Aufstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird Abstand genommen.

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kurgebiet – 6. Änderung“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 198), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültiges Planungsrecht

Die Fläche des Geltungsbereiches ist bisher ein Inhalt des Bebauungsplanes „Kurgebiet – 2. Änderung“ der Stadt Bad Rappenau. Dieser wurde durch den Gemeinderat am 14.12.2015 als Satzung beschlossen und konnte durch die ortsübliche Bekanntmachung am 07.10.2016 in Kraft treten.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kurgebiet – 2. Änderung“
der Stadt Bad Rappenau**

Die überplante Fläche ist als „Sondergebiet 2“ ausgewiesen. Hierin waren zugelassen :

- kurbezogene Dienstleistungseinrichtungen
- zum Kurgebiet zugehörige Verwaltungseinrichtungen
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, der Altenpflege bzw. der Langzeittherapie
- Wohnen für den Kurbetrieb oder die Rehabilitation sowie Altenwohnungen und betreutes Wohnen von Behinderten, Pflegebedürftigen oder Kranken
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften im Zusammenhang mit den sonstigen Einrichtungen

In diesem Bereich ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine 4-geschossige Bebauung zulässig. Angaben einzuhaltender Trauf- und Firsthöhe sind in den bestehenden Festsetzungen nicht enthalten. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen weisen Werte von 0,6 bzw. 2,4 auf.

Durch den Bebauungsplan/die Örtlichen Bauvorschriften „Kurgebiet – 6. Änderung“ werden im Überlagerungsbereich die bisher für diese Fläche gültigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgehoben und durch die Neufassungen der Satzungen ersetzt.

Für die übrigen Flächen gelten weiterhin uneingeschränkt die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurzgebiet – 2. Änderung“.

V. Inhalte des Bebauungsplanes

Die bestehende Bebauung nord-westlich der „Waldstraße“ orientiert sich mit einer viergeschossigen Bebauung an den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kurgebiet“ sowie an dem seit dem Jahr 2014 bestehenden Planungsrecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel- und Wohnanlage Salinencarrè“.

Auf der süd-östlichen Seite dieses Straßenzuges besteht demgegenüber eine niedrigere, kleinstrukturiere Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern. So formuliert die „Waldstraße“ bereits im baulichen Bestand den Übergang zwischen dem eines klassischen Wohngebietes und der städtebaulichen Struktur des Kurgebietes. Letztere ist geprägt von den Anlagen der Kurklinik und den dazugehörigen Beherbergungs- und Therapieeinrichtungen, aber auch von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und dem Wohnen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden begrenzt durch die „Waldstraße“ mit einem Straßenquerschnitt von 10,50 m. Diese soll für das Flurstück Nr. 2674/2 weiterhin die Haupteinfahrstraße, mit der Zufahrt zur Tiefgarage und der Anordnung oberirdischer Parkplätze, sein.

Der auf der Ost-Seite des Grundstückes verlaufende 5,00 m breite, höhengleich ausgebaute „Badweg“ stellt eine überwiegend von Fußgängern und Radfahrern zu nutzende Verbindung zur „Salinenstraße“ dar. Auch über diesen Weg sollen, analog zur Nachbarbebauung, einzelne private PKW-Stellplätze anfahrbar sein.

Die Inhalte des Bebauungsplanes orientieren sich hinsichtlich der zulässigen Nutzung sowie der Gebäudekubaturen an den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel und Wohnanlage Salinencarré“. Dieser lässt entlang der „Waldstraße“, ohne Benennung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, eine Wohnbebauung mit vier Vollgeschossen, zuzüglich eines Staffelgeschosses zu.

1. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das zwischenzeitlich realisierte Vorhaben „Hotel- und Wohnanlage Salinencarré“ und die für das an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück Nr. 2674 weiterhin geltende Festsetzung des Bebauungsplanes „Kurgebiet – 2. Änderung“ („SO2“-Gebiet), **wird aufgrund der Zielsetzung der Planung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.** Errichtet werden sollen an diesem Standort vorwiegend Wohnungen die, in unmittelbarer Nähe den Kur- und Erholungseinrichtungen, dem in Bad Rappenau weiterhin bestehenden, großen Bedarf, entsprechen.

Darüber hinaus zugelassen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen, aber auch kleinere, nicht störende Gewerbeeinrichtungen.

Die der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehenden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als „ausnahmsweise zulässige“ Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige Nutzung sich in das bestehende städtebauliche Umfeld einfügt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan „Kurgebiet – 6. Änderung“ wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch :

- die Festsetzung einer Grundflächenzahl, auch unter Berücksichtigung baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
- die Angabe der Anzahl zulässiger Vollgeschosse
- die Angaben über die nicht zu überschreitenden Gebäudehöhen

Die bisher für die Fläche des Flurstückes Nr. 2674/2 zulässige Grundflächenzahl von 0,6 wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf einen Wert von 0,45 reduziert.

Sie stellt eine Überschreitung des im § 17 BauNVO für ein „Allgemeines Wohngebiet“ genannten Orientierungswertes von 0,4 dar, gewährleistet jedoch gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Entstehen eines stärker durchgrüntem, weniger stark verdichteten Quartiers.

Der überwiegende Teil der für das Vorhaben nachzuweisenden und zu errichtenden PKW-Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Flächen zwischen den einzelnen Baukörpern intensiv begrünt werden und damit den zukünftigen Bewohnern als gemeinsam zu nutzende, weitestgehend unversiegelte Fläche zu einem Aufenthalt im Freien zur Verfügung stehen kann.

Mit diesem Hintergrund wird die Festsetzung getroffen, dass, unter Berücksichtigung der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen, die maximal baulich genutzte Grundfläche mehr als zu 50 v. H., hier bis zu einem Wert von 0,9, überschritten werden darf.

Diese Regelung stellt eine Überschreitung der Vorgaben des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dar. Um die hierdurch entstehenden Auswirkungen auf die Funktion des Bodens und die Vegetation auszugleichen wird die Festsetzung formuliert, dass die nicht mit Gebäuden überbauten Dachflächen der Tiefgarage ein durchwurzelfähiges Pflanzsubstrat mit einer Mindeststärke von 50 cm aufweisen muss. Die nicht als Fußweg, oberirdische Parkierungsfläche, Aufstellflächen für Feuerwehr bzw. als Spielplatz auszugestaltenden Flächen sind zu begrünen.

Des Weiteren wird zum Ausgleich der Überschreitung des im § 19 BauNVO für ein „Allgemeines Wohngebiet“ genannten Orientierungswertes (0,45 statt 0,4) die Festsetzung formuliert, dass sämtliche Dachflächen baulicher Anlagen, ausgenommen Terrassen, Balkone und die für den Brandschutz erforderlichen Aufstellflächen, auf einer Substratschicht von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen sind.

Diese Festsetzung stellt einen wirkungsvollen Beitrag für die Biodiversität der Fläche und für die Rückhaltung von Regenwasser, und damit auch eine Vorgabe zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen zugelassen.

Die im Plangebiet maximal zulässigen Gebäudehöhen sind definiert als die Oberkante des Firstes oder der Attika einer Bebauung. Sie werden gemessen in ...m über Normalhöhennull und lassen, neben den vier zulässigen Vollgeschossen, als oberen Gebäudeabschluss ein Staffelgeschoss, welches gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung **kein** Vollgeschoss darstellt, zu.

Die Angaben maximal zulässiger Gebäudehöhen orientieren sich an der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes „Kurgebiet“ (vier Vollgeschosse) sowie an den Vorgaben des nord-westlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel- und Wohnanlage Salinencarré“.

Sie überschreiten die hier im letztgenannten Planwerk angegebenen Höhenmaße um bis zu 2,00 m (257,50 m zu 255,50 m), wobei anzumerken ist, dass die „Waldstraße“ von der süd-westlichen Gebäudekante des Gebäudes Nr. 1 bis zur nord-östlichen Grenze des Plangebietes um 3,40 Höhenmeter ansteigt.

3. Ausweisung überbaubarer Flächen

Abweichend des bisherigen Bebauungsplanes „Kurgebiet“, fordert der Bebauungsplan für das Flurstück Nr. 2674/2 nunmehr entlang der „Waldstraße“ das Entstehen von zwei getrennten Gebäudeeinheiten.

Ergänzt werden kann die Bebauung im Norden des Plangebietes durch ein längs hierzu entstehendes drittes Gebäude, welches im Osten durch einen eingeschossigen Gebäudeteil mit der unmittelbar an der „Waldstraße“ geplanten Bebauung verbunden werden kann.

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche gewährleistet das Entstehen einer gegliederten und durchgrünten Wohnanlage.

Alle oberirdischen Gebäude müssen zur „Waldstraße“ einen Mindestabstand von 5,00 m, zum „Badweg“ einen Abstand von 2,50 m einhalten.

4. Zulässige Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt es, entsprechend des bisher für die Fläche geltenden Bebauungsplanes „Kurgebiet“, bei der Festsetzung einer „offene Bauweise“. Damit sind im Plangebiet auch zukünftig Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 50,00 m zugelassen.

5. Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze und Nebenanlagen

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes darf ein großer Teil der Fläche des Plangebietes mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Dieses wird als sinnvoll und auch als erforderlich angesehen, um, auch unter Berücksichtigung der ausgesprochenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (siehe Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften), die erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück platzieren zu können und gleichzeitig auch die städtebaulich erwünschte Durchgrünung des Quartiers zu gewährleisten.

Die Festsetzung ist das Abwägungsergebnis zwischen den damit verbundenen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens einerseits und der Notwendigkeit, die für eine Wohnbebauung erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen realisieren zu können, ohne gleichzeitig auf eine für ein Wohnquartier geforderte städtebauliche Qualität einer Durchgrünung verzichten zu müssen.

Entlang der „Waldstraße“ und der „Bachstraße“ durften darüber hinaus weitere PKW-Stellplätze, insbesondere auch für die Besucher der Wohnanlage, errichtet werden.

Im Norden des Geltungsbereiches sieht der Bebauungsplan die Errichtung eines Gebäudes zum Abstellen der Abfallbehälter vor.

Außerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Nebenanlagen und PKW-Stellplätze, aber auch keine oberirdischen Garagen zugelassen. So sind die erforderlichen, sonstigen Nebennutzungen in Räumen innerhalb der Gebäude bzw. als Nebenanlagen auf den überbaubaren Flächen vorzusehen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan „Kurgebiet – 6. Änderung“ formuliert, trotz der planungsrechtlichen Vorbelastung (Ausweisung eines „Sondergebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,6), zeitgemäße „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Hierzu gehören eine verbindlich vorzunehmende Begrünung der Dachflächen sämtlicher oberirdischer Gebäude sowie die ergänzende Vorgabe, die Dachflächen der Tiefgarage, welche nicht überbaut werden, auf einer mindestens 50 cm starken Substratschicht zu begrünen.

Damit kann ein großer Teil des auf das Plangebiet auftreffenden Regenwassers gespeichert und hier zeitversetzt zur Verdunstung gebracht werden. Das auf die internen Wege und Terrassen auftreffende Oberflächenwasser wird in die hieran angrenzenden Grünflächen eingeleitet, hier ebenfalls zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht.

Mit dieser Vorgabe trägt der Bebauungsplan auch der Überschreitung der für ein „Allgemeines Wohngebiet“ vorgegebenen Grundflächenzahl als Orientierungswert und der Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl, unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, auf einen Wert von 0,9 Rechnung.

Die nicht überbauten Dachteile der Tiefgarage sind zu 25 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Hiermit soll, neben den städtebaulichen Belangen, die ökologische Wertigkeit der Fläche, im Vergleich zum Ist-Zustand, erhalten bzw. aufgewertet werden.

Weitere Festsetzungen betreffen die Forderung nach einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung sowie Maßnahmen zum Schutz vor einem Vogelschlag. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens werden im Plangebiet auch weiterhin unbeschichtete Metalle als Dacheindeckung ausgeschlossen.

7. Festsetzung von „Pflanzgebote“

Der Bebauungsplan „Kurgebiet – 6. Änderung“ formuliert Gebote für das Anpflanzen von drei, den Straßenraum prägenden Einzelbäumen. Diese ersetzen bzw. konkretisieren die Vorgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kurgebiet“, nach der je 500 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten war.

Weitere zwei Baumstandorte sind, außerhalb der Fläche der Tiefgarage, im Norden des Plangebietes vorgesehen. Des Weiteren sieht der Bebauungsplanentwurf, zur Aufwertung des Areals im Hinblick auf das Schutzgut „Pflanzen“, aber auch zur visuellen Abschirmung, das Anpflanzen einer 3,00 m bis 4,50 m breiten zweireihigen Hecke vor.

Die Anpflanzungen sind standortgerecht vorzunehmen, so dass Nadelgehölze, sowohl auf den ausgewiesenen Einzelstandorten als auch auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, unzulässig sind.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Bad Rappenau erlässt, parallel zum Bebauungsplan „Kurgebiet – 6. Änderung“, auf der Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass, in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld nördlich der „Walstraße“, ausschließlich Gebäude mit flach geneigten Dächern in Erscheinung treten und damit eine miteinander harmonisierende Gesamtgestaltung gewährleistet ist.

Durch die ausgesprochene Höhenbegrenzung zulässiger Einfriedungen soll einerseits den Bedürfnissen der zukünftigen Eigentümer entsprochen, andererseits eine unerwünschte dominante Wirkung von Einfriedungen, insbesondere entlang des Straßenraumes verhindert werden.

Einfriedungen sollen, neben der ihnen zugedachten Zweckbestimmung, auch eine positive Wirkung auf die Ökologie und die Artenvielfalt haben. Zugelassen werden somit ausschließlich Hecken mit integrierten Maschendrahtzäunen bzw. Stabmattenzäunen.

Die Örtlichen Bauvorschriften fordern, abweichend des § 37 Abs. 1 LBO, eine Erhöhung der Anzahl zu errichtender PKW-Stellplätze je Wohneinheit. **Gefordert wird für Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern die Errichtung von 1,5 PKW-Stellplätzen auf der privaten Baufläche.**

Mit dieser Vorgabe soll eine Überlastung des öffentlichen Straßenraumes und die Inanspruchnahme öffentlicher Parkplätze im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes durch abgestellte Fahrzeuge vermieden werden. Die Festsetzung berücksichtigt einerseits den Umstand, dass die in unmittelbarer Nähe der Kur- und Erholungseinrichtungen geplanten Wohnungen primär von der älteren Generation nachgefragt werden. Andererseits trägt die Vorgabe auch der im landesweiten Durchschnitt bei der jüngeren und mittleren Generation feststellbaren Anzahl an PKW je Haushalt Rechnung.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung liegt die Feststellung zugrunde, dass die Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO, verglichen mit dem tatsächlichen PKW-Stellplatzbedarf je Haushalt, ein Defizit an PKW-Stellplätzen erwarten lässt. Dieses kann in der „Waldstraße“ nicht kompensiert werden und würde hier zu einem stetig unübersichtlich werdenden Raum mit einem wachsenden Gefährdungspotenzial führen. Betroffen hiervon wären insbesondere die schwächsten Verkehrsteilnehmer – d. h. die Senioren und Kinder, denen die Gehwege nicht mehr uneingeschränkt zur Verfügung stehen würden.

Mit diesem Hintergrund werden für Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern 1,5 Stellplätze gefordert. Die Vorgabe gewährleistet, dass die Straßenquerschnitte und Gehwege von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freigehalten und diese damit dem ihnen zugedachten Personenkreis vorbehalten bleiben.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird aufgrund der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandenen planungsrechtlichen Vorbelastung, aber auch aufgrund des für die Aufstellung des Bebauungsplanes gewählten Verfahrens (§ 13 a BauGB) verzichtet.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“ befinden sich weder „NATURA 2000“-Gebiete noch Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete.

Des Weiteren sind im Plangebiet selbst, oder auf unmittelbar angrenzenden Flächen, keine Biotope oder schützenswerte Vegetationsstrukturen vorhanden.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorbelastung kann die Feststellung getroffen werden, dass die Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben werden.

Um sicherzustellen, dass das Vorhaben im Zuge der Realisierung nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstößt, wurde durch das Büro Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, ein Fachbeitrag „Artenschutz“ erarbeitet. Dieser ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Im innerörtlichen, mit einem Gebäudebestand überstellten Bereich, war vor allem das Lebensraum- bzw. Quartierpotential für Fledermäuse und Vögel zu überprüfen. Nach Durchführung der Untersuchung konnte die Feststellung getroffen werden, dass weder an den Gehölzen noch an den Gebäuden quartiersgeeignete Strukturen festzustellen waren. Ausgeschlossen werden kann eine Eignung der Fläche als Jagdhabitat für Fledermäuse.

Die gutachterliche Betrachtung gibt zu berücksichtigende Vorgaben hinsichtlich der Vorgehensweise und des Zeitraumes der Gebäudeabbrucharbeiten. Diese werden unter dem Abschnitt „B“ ein fester Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen.

Die bis zum Leerstand der Bebauung regelmäßig gemähten Grünflächen stellen aufgrund der bisher intensiven Pflege und aufgrund des dichten Bewuchses und der fehlenden Habitatstrukturen keinen geeigneten Lebensraum für Reptilienarten dar.

Gegen ein Vorkommen spricht zudem die isoliert Lage zwischen der vorhandenen Bebauung. Bei der Begehung durch die Biologen haben sich keine Hinweise auf ein entsprechendes Vorkommen ergeben, so dass eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit diesbezüglich nicht zu erwarten ist.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ erhöht sich der Eingriff aufgrund der geplanten Tiefgarage und der damit verbundenen zukünftig zulässigen Grundfläche, unter Berücksichtigung baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB, von derzeit 0,8 auf einen Wert von 0,9. Die hierfür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind unter dem Kapitel V., Ziffer 2. (Maß der baulichen Nutzung) dieser Begründung detailliert dargestellt.

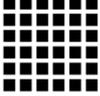
Durch die formulierten Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich neben den begrünten Dachflächen auf der Fläche des Flurstückes Nr. 2674/2 ein im Inneren stark durchgrüntes Wohnquartier entwickeln kann. Dieses wird, gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes, lokal auch zu einer höheren Artenvielfalt führen.

VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von 2.875 m² auf.

Diese wird vorwiegend dem Wohnen dienen.

Aufgestellt : Sinsheim, 12.06.2025 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Sebastian Frei, Oberbürgermeister

Architekt