

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„GARTENSTRASSE / WILHELMSTRASSE“  
IN BAD RAPPENAU**

ERFORDERNIS UND ZWECK DER PLANUNG

Für den Planbereich südlich der Gartenstraße existiert keine verbindliche Bauleitplanung. Die Beurteilung von Bauvorhaben mußte deshalb in der Vergangenheit auf der Grundlage von § 34 BauGB erfolgen. Aufgrund vorliegender Bauvoranfragen und der Erwartung weiterer städtebaulicher Entwicklungen in diesem Bereich hat sich die Stadt Bad Rappenau entschlossen, mit einem Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Für den Planbereich nördlich der Gartenstraße liegt ein Bebauungsplan vor, dessen Festsetzungen an die geänderten städtebaulichen Erfordernisse angepaßt werden.

ÜBERGEORDNETE PLANUNG / BAULEITPLANUNG IN DER UMGEBUNG

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1993/94 ist der Bereich zwischen Garten- und Wilhelmstraße als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich der Gartenstraße ist eine Wohnbaufläche und eine Gemeinbedarfsfläche (Hauptschule) ausgewiesen.

In der Nachbarschaft des Plangebietes liegen Bebauungspläne vor für den Bereich westlich der Kirchenstraße (Besonderes Wohngebiet) und nördlich der Gartenstraße (im nordwestlichen Bereich Besonderes Wohngebiet und im nordöstlichen Bereich Allgemeines Wohngebiet).

GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Stadt Bad Rappenau und ist größtenteils bereits bebaut. Im Norden grenzt der Planbereich an die Grund- und Hauptschule, im östlichen Anschluß befindet sich der Kurpark. Die Wilhelmstraße und das Bahngleis begrenzen das Plangebiet nach Süden hin, nach Westen erstreckt sich der überplante Bereich bis zur Kirchenstraße.

Der städtebauliche Charakter des Bauquartiers ist geprägt von einer lockeren Einzelhausbebauung mit einem großen Anteil an Frei- und Grünflächen, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Diese zusammenhängenden, großflächigen Grünbereiche in den beiden Quartieren westlich und östlich der Schwärzsteige tragen erheblich zum Wohnwert in diesem Gebiet bei. Der Bebauungsplan berücksichtigt den Gebietscharakter und sichert weitgehend die Grünbereiche.

Bei einigen Wohnhäusern handelt es sich um ältere Stadtvillen, die die Quartiere prägen und wesentlich zu deren städtebaulicher Qualität beitragen. Besonders die Gebäude Gartenstraße 6 und 10, Schwärzsteige 1 und Wilhelmstraße 10 sind hier zu nennen.

## PLANUNG

Der größte Teil des überplanten Bereiches ist entsprechend der vorhandenen baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der Kirchenstraße ist ein Besonderes Wohngebiet und im Bereich des Volksbankgebäudes ein Kerngebiet festgesetzt.

Die Bewahrung des vorhandenen Gebietscharakters und der städtebaulichen Qualität sowie die möglichst weitgehende Erhaltung der Grün- und Freiflächen sind die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet verfolgt werden. Dies dokumentiert sich in folgenden Festsetzungen:

- zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit Walm- oder Satteldächern und max. 16 m Gebäudelänge
- Begrenzung der Bebauungsdichte (überbaubare Flächen als „Briefmarken“, Grundflächenzahl 0,3)
- Beschränkung auf 6 Wohnungen je Gebäude zur Verhinderung von unerwünschten Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes
- Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung aus Gründen des Verkehrs. Mit der Erhöhung soll eine Überlastung der Erschließungsstraßen verhindert werden. Insbesondere im Bereich der Wilhelmstraße (westlicher Teil ist Einbahnstraße) sind Parkmöglichkeiten im Straßenraum bereits heute nicht vorhanden. Bei einer Nachverdichtung des Quartiers, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, sind verkehrliche Mißstände zu befürchten, falls nur ein Stellplatz je Wohnung nachgewiesen werden muß. Deshalb ist zur Verhinderung verkehrsfördernder Zustände die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erforderlich.
- Beschränkung der Flächenversiegelung (begrünte Tiefgaragen ab 4 Wohnungen, wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten)
- Gestaltungsvorschriften zum Erhalt und der Förderung der straßenbegleitenden Anpflanzungen / Vorgärten.

Im Bereich von Gartenstraße 6 sind in „zweiter Reihe“ zwei Gebäude im rückwärtigen Bereich vorgesehen, die über eine gemeinsame private Zufahrt von der Gartenstraße aus erschlossen werden können. Die Beschränkung auf lediglich zwei Gebäude sichert dort einen großflächigen Grünbereich und entspricht daher den o.g. Zielsetzungen.

Nördlich der Gartenstraße werden die sehr großen überbaubaren Flächen des bisherigen Bebauungsplanes reduziert und es wird eine Längenbegrenzung für die Gebäude auf 16 m festgesetzt. Mit der Reduzierung der Baufenster wird eine Freihaltung der nördlichen Grundstücksbereiche erreicht und damit der Grünzug entlang des Fuß- und Radweges zum Kurpark gesichert.

Im Besonderen Wohngebiet sind Wohnhäuser, teilweise mit Läden und Geschäftsnutzung im Erdgeschoß, vorhanden. Eine derartige Wohn- und Geschäftshausbebauung wird auch weiterhin angestrebt. Bei einer Neu- oder Ersatzbebauung für die teils schlechte Bausubstanz wird die städtebauliche Zielvorstellung einer geschlossenen Straßenrandbebauung entlang der Kirchenstraße verfolgt, die lediglich im Erdgeschoß für Zufahrten von Tiefgaragen und zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen unterbrochen sein kann.

Im Kerngebiet wird der vorhandene Gebäudebestand der Volksbank planungsrechtlich abgesichert.

## ABWASSERBESEITIGUNG

Im Bereich der Flurstücke 3127/2 bis 3126/1 ist in der Wilhelmstraße kein Abwasserkanal vorhanden. Die Flurstücke sind vollständig bebaut und entwässern über die nördlichen Nachbargrundstücke in die Gartenstraße. Im Falle einer Neubebauung der Grundstücke entlang der Gartenstraße muß deshalb zur Sicherstellung einer geordneten Abwasserbeseitigung ein Kanal in der Wilhelmstraße verlegt werden.

## UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Ein unvermeidlicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich in diesem überwiegend bebauten Bereich lediglich bei Bebauung der wenigen Baulücken. Dieser Eingriff wird ausgeglichen durch die genannten Festsetzungen zur Vermeidung von Flächenversiegelungen, zur Vorgartengestaltung und die festgesetzten Anpflanzungsvorschriften (je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen).

## PLANDATEN

Geltungsbereich des Planes	3,87 ha
Nettobauland	3,21 ha
Allgemeines Wohngebiet	2,67 ha
Besonderes Wohngebiet	0,16 ha
Kerngebiet	0,38 ha
Verkehrsflächen	0,66 ha

Heilbronn, den 24.06.1999

  
Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO**  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

Moltkestraße 16 Tel. 07131/679970  
74072 Heilbronn Fax 07131/679979  
E - Mail : braun.nagel@t-online.de