

## **Stadt Bad Rappenau - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel und Wohnanlage Salinencarré“ - Anlage 4**

### **Begründung**

in der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügten Fassung des Offenlegungsentwurfs vom 03 Juli 2014, redaktionell aktualisiert durch das Datum der Pläne in Kap. 3, erstellt vom Büro PLANUNG+UMWELT, Prof. Dr. Ing. M. Koch, Stuttgart, im Auftrag der Stadt Bad Rappenau

#### **1 Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Investor Hotel Bad Rappenau Grundstücks GmbH & Co. KG, Bismarckstraße 107, 74074 Heilbronn, beabsichtigt drei Grundstücke westlich des Therapiezentrums RappSoDie mit einem Hotel zu bebauen. Die denkmalgeschützte Jugendstilvilla Salinenstraße Haus 35 bleibt erhalten und soll in die Nutzung einbezogen werden.

Auf der anderen Seite der Salinenstraße im Bereich der ehemaligen Rosentrittlinik bis zur Waldstraße plant der Investor Kruck + Partner Wohnbau und Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Bismarckstraße 107, 74074 Heilbronn, fünf Mehrfamilienwohnhäuser auf je einem Tiefgaragen-/Kellergeschoss.

Direkt an der Salinenstraße plant der Investor Salinencarré Bad Rappenau GmbH & Co. KG, Bismarckstraße 107, 74074 Heilbronn, ein Apartmenthaus für „Betreutes Wohnen“ auf einem Tiefgaragen-/Kellergeschoss und einem Geschoss für Gemeinschaftsräume und Tiefgarage, das auch die notwendigen Stellplätze für die Hotelnutzung aufnimmt.

Es soll der Entwurf des Architekturbüros Schleifenheimer Architekten, Coburg, realisiert werden.

Der Entwurf weicht vom geltenden Planungsrecht ab, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird.

Ein Antrag nach § 12 Abs. 2 BauGB auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von den Vorhabenträgern am 26.06.2014 gestellt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Hotel und Wohnanlage Salinencarré" nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind aufgrund der Unterschreitung der ermöglichen Grundflächen kleiner 20.000qm gegeben, auch zusammen mit dem gleichzeitig geplanten westlich angrenzenden B-Plan „Wohnen am Park“.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auf Einladung der Stadt fand am 28.01.2014 ein Behördentermin zur frühzeitigen Unterrichtung über die Planungsabsichten statt, bei der insbesondere Fragen des Artenschutzes, des Immissionsschutzes und der Stromversorgung angesprochen wurden. Fragen des Denkmalschutzes im Zusammenhang mit der Eingliederung der denkmalgeschützten Jugendstilvilla wurden bei einem Vororttermin am 08.04.2014 mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden erörtert.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Abstimmungen mit betroffenen Behörden haben stattgefunden.

Der Bebauungsplan „Kurgebiet“, rechtskräftig seit 29.04.1994, tritt durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vbB-Plan) umfasst als wesentlichen Teil die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sowie zusätzliche einzelne nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Flächen, die für die Erschließung des VEP notwendig sind.

### 2.1 Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Benötigte Flächen des VEP nördlich der Salinenstraße sind die Flurstücke:

- 3166/3 (Wohnhaus Villa Salinenstraße 35, bleibt als denkmalgeschütztes Gebäude erhalten),
- 3166/6 (Garten zur Villa),
- 3167 (Wohnhaus Salinenstraße 33, wird abgerissen),
- 3167/2 (Wohnhaus Salinenstraße 31, wird abgerissen) und
- ein kleiner Teil des Parkflurstücks 3166/5, das im bisher rechtsgültigen B-Plan als Baugebiet festgesetzt ist.

Benötigte Flächen des VEP südlich der Salinenstraße sind die Flurstücke:

- 2668/1 – Anteile (Stellplätze und Trafostation, werden abgerissen, Villa Geiger Haus Salinenstraße 22 liegt außerhalb und bleibt erhalten),
- 2669 – Anteile (Rosentritt- und Sophie-Luisen-Klinik, werden abgerissen),
- 2669/2 – Anteile (Rosentritt- und Sophie-Luisen-Klinik, Salinenstraße Haus 18, werden abgerissen) und
- 2673/2 (Wohnhaus Waldstraße 1, wird abgerissen).

### 2.2 Flächen außerhalb des VEP (Ergänzungsflächen)

Außerhalb des Bereichs des VEP werden mehrere Teilflächen als Erschließungsflächen für die Vorhaben benötigt und hierzu umgewidmet oder zumindest verändert. Sie werden in den vbB-Plan einbezogen. Dies sind:

- Öffentliche Flächen für die Ver- und Entsorgung des Hotels:
  - ein kleiner Teil des Parkflurstücks 3166/5 und
  - ein Teil des Wegflurstücks 3168, das mit seinem größeren restlichen Teil schon Erschließungsfunktion im vbB-Plan „Wohnen am Park“ übernimmt.
- Eine kleine Fläche für den sogenannten „Bademantelgang“ auf dem angrenzenden Grundstück des Therapiezentrums RappSoDie Flurstück 3166/1, der das Hotel im ersten Gästegeschoss fußläufig und geschützt mit den Räumen der RappSoDie verbindet. Die Nutzung und Neugestaltung wird durch den Investor rechtlich gesichert und vertraglich geregelt.
- Ein Teil der Salinenstraße (Flst.Nr. 1/2) im Bereich des Hotelvorplatzes, das für die Anpassung an die neue Funktion in diesem Bereich verändert wird.
- Ein Teil des Flurstücks 2668/1 (Villa Geiger), auf dem sich auch heute schon Behindertenstellplätze befinden, wird für die Bereitstellung von 8 Behindertenstellplätzen verändert und der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche der Salinenstraße zugeordnet und umgewidmet.
- Der öffentliche Badweg wird im Osten des neuen Wohngebietes durch einen privaten Teil des Flurstücks 2669 (Kliniken) von 2m um 3m auf 5m funktional verbreitert, um so seiner dort geplanten Funktion als Fahrweg zu genügen.
- Entlang der Privatstraße zur Erschließung der Tiefgaragenzufahrten und der Müllräume der Wohnanlage Salinencarré ist auf der gegenüberliegenden Seite ein 2m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der insbesondere dem Ziel des Sichtschutzes und der kleinklimatischen Verbesserung dienen soll. Die Art der diesen Zwecken dienenden Bepflanzung wird erst im Zuge der Grünplanung auf dem gesamten Grundstück des z.Z. dort geplanten öffentlichen Parkplatzes geregelt.

### 2.3 Planeintragungen außerhalb der B-Plangrenze als Hinweise

Planeintragungen außerhalb der B-Plangrenze, z. Teil nur im VEP (s. Anl. 2.0 Freianlagen), die im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt geregelt werden sind folgende:

- Die Herstellung von zwei Behindertenparkplätzen auf dem angrenzenden Grundstück des Therapiezentrums RappSoDie Flurstück 3166/1 mit Zufahrt von der Salinenstraße durch den Vorhabenträger als Ersatz für durch das Vorhaben wegfallende Behindertenstellplätze
- Die Geländeauffüllung neben der geplanten Hotel-TG auf den Teilflurstück 2669, wodurch eine ehemals künstlich geschaffene Böschung wieder dem natürlichen Gelände angepasst wird.
- Der Abriss von Gebäudeteilen der Sophie-Luisen-Klink im Zuge des Abrisses der Rosentrittklinik, die als Torso nicht mit einem vernünftigen Aufwand gesichert werden können.
- Das Hauptgebäude der Sophie-Luisen-Klink, das nach dem Umzug der Klinik voraussichtlich Ende 2016 leer steht und dann ebenfalls abgerissen wird.

### 3 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

**Anlage 1 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Rechtsplan – zeichnerischer Teil**  
im M 1:500, vom 09.07.2014 [Büro *PLANUNG+UMWELT*]

**Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

**VEP Nr. 1.0 Freianlagen- und Gestaltungsplan (Lageplan)** im M 1:250 vom 14.07.2014,  
[Büro Dupper Landschaftsarchitekten, Bad Friedrichshall]

**VEP Nr. 2.1.1 Grundrisse Hotel** im M 1:200 vom 03.07.2014

- Grundriss E-1
- Grundriss E0
- Grundriss E1-Hotelzimmer
- Grundriss E2-Hotelzimmer
- Grundriss E3-Hotelzimmer
- Grundriss E4-Hotelzimmer
- Grundriss E5-Suiten
- Dachaufsicht E6

**VEP Nr. 2.1.2 Grundrisse Wohnanlage Salinencarré** im M 1:200 vom 14.07.2014

- Grundriss E-1
- Grundriss E0
- Grundriss E1-E3
- Grundriss E4
- Dachaufsicht

**VEP Nr. 2.2.1 Ansichten Hotel** im M 1:200 vom 30.06.2014

- Ansicht Süd
- Ansicht Ost

**VEP Nr. 2.2.2 Schnitte Hotel** im M 1:200 vom 03.07.2014

- Schnitt A-A
- Schnitt B-B

**VEP Nr. 2.2.3 Ansichten + Schnitt Wohnanlage Salinencarré** im M 1:200 v. 14.07.2014

- Schnitt AA
- Ansicht West
- Ansicht Nord
- Ansicht Ost

Grundrisse, Ansichten und Schnitte: [Büro Schleifenheimer Architekten,  
Coburg]

**Anlage 3 Textliche Festsetzungen** mit rechtsrelevantem Text vom 03.07.2014, um Hinweise ergänzte Fassung mit Datum v. 09.07.2014 [Büro *PLANUNG+UMWELT*] -

**Anlage 4 Begründung** mit Text vom 03.07.2014, redaktionell aktualisierte Fassung in Kap. 3 mit Datum v. 09.07.2014 [Büro *PLANUNG+UMWELT*]

**Anlage 5.1 Tierökologische Potentialuntersuchung** vom 19.01.2014 [Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Obersulm]

**Anlage 5.2 Schalltechnische Stellungnahme** vom 01.07.2014 [Büro *PLANUNG+UMWELT*]

**Anlage 6** Verfahrens- und Datenübersicht – **Verfahrensvermerke**, fortgeführt, v. 16.09.2014

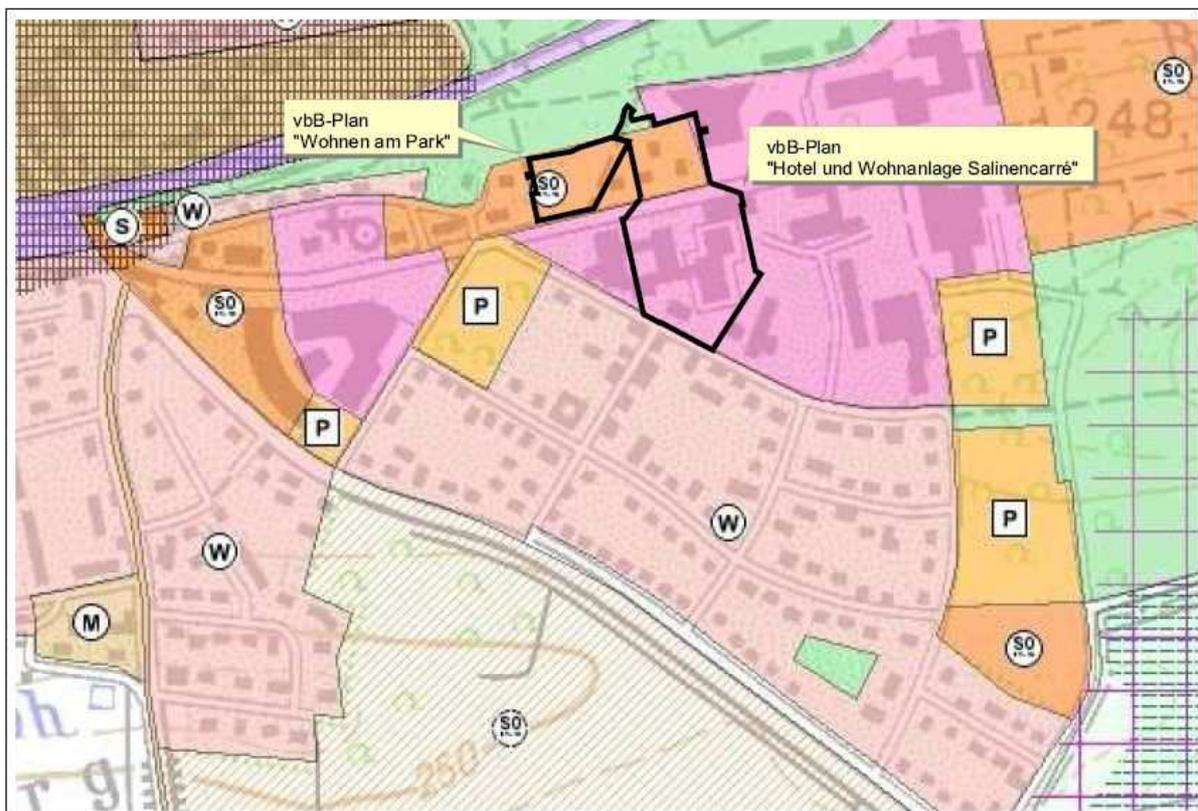
Hingewiesen wird auf den Durchführungsvertrag, der zwar Voraussetzung für den Entwurfsbeschluss der Gemeindevertretung ist, nicht aber Bestandteil der Satzung und daher auch nicht offengelegt wird, sowie auf den zusätzlichen Städtebaulichen Vertrag zum Vorhaben.

## 4 Ziele der Raumordnung, Flächennutzungsplan und bestehender B-Plan

### 4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rappenau nördlich der Salinenstraße als Sondergebiet „Kurgebiet“ ausgewiesen, südlich der Salinenstraße als „Gemeinbedarfsflächen“.

**Abb. 1: Gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rappenau mit hinzugefügten Festsetzungen des Regionalplans Heilbronn-Franken (Ausschnitt)**



Daten zum Planausschnitt:  
genordet, ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Bad.-Württ., Eintragungen durch den Verfasser

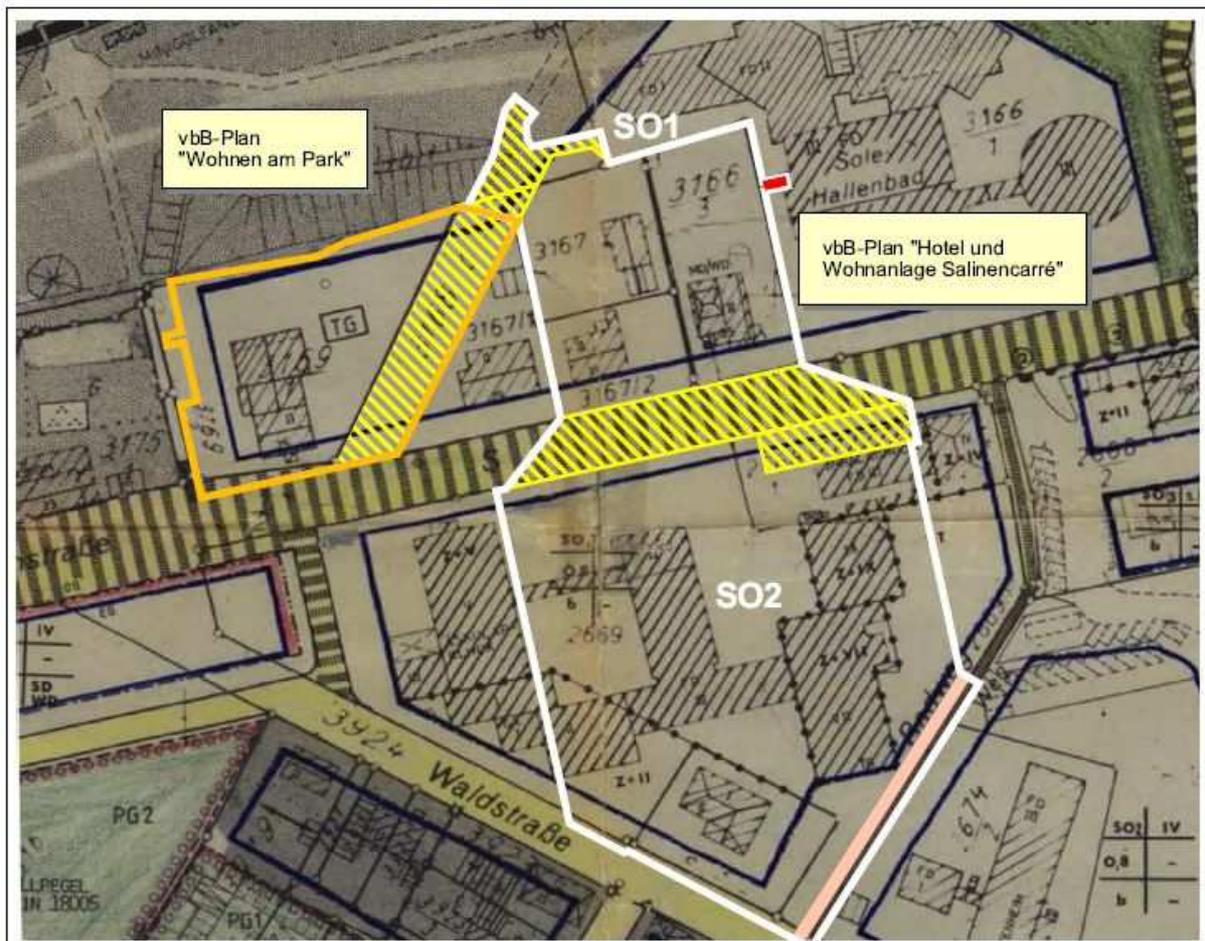
## Legende

- Lage des vbB-Plans "Hotel und Wohnanlage Salinencarré" durch schwarze Umrandung und Benennung
- Betroffene Darstellungen des FNP (Fortschreibung 1993/94 Stand 22.11.2006): Sondergebiet „Kurgebiet“ und Flächen für den Gemeinbedarf
- Festsetzungen des Regionalplans Heilbronn-Frankem 2020 von 2006 im Bildausschnitt: Vorranggebiet für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (schwarzes enges Gitter), Regionaler Grünzug (grüne Schraffur) und Vorbehaltsgebiet für Erholung (lila Gitter)

## 4.2 Bebauungsplan „Kurgebiet“

Die im bestehenden rechtsgültigen B-Plan „Kurgebiet“ (in Kraft gesetzt am 29.04.1993) allgemein zulässige Nutzung des im Lageplan dargestellten Bereichs sind festgesetzt als Sondergebiete (SO1 und SO2) gem. § 11 BauNVO v. 1.4.1987.

**Abb. 2: rechtsgültiger B-Plan „Kurgebiet“ in Kraft gesetzt am 29.04.1993 (Ausschnitt)**



Mit Eintrag der Lage des vbB-Plans " Hotel und Wohnanlage Salinencarré" (Grenze weiß) und der n. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen, die außerhalb des VEP liegen (gelb schraffiert = öffentlich und öffentlich zu widmen sowie rot / rosa = privat verbleibend (KuK / Stadt)).

Für den Gebietsteil SO1 nördlich der Salinenstraße gelten u.a. folgende Festsetzungen:

- Zulässige Nutzungen: Kurkliniken mit den zugehörigen Beherbergungs- und Therapieeinrichtungen, zum Kurgebiet zugehörige Verwaltungseinrichtungen, öffentliche

Therapieeinrichtungen einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen, kurbezogene Dienstleistungseinrichtungen

- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8, max. Anzahl der Geschosse fünf;
- Private Tiefgaragen,

Für den Gebietsteil SO2 südlich der Salinenstraße gelten u.a. folgende Festsetzungen:

- Allgemein zulässige Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise können Anlagen der Altenpflege und der Langzeittherapie und Wohnen im Zusammenhang mit den sonstigen Nutzungen zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8, max. Anzahl der Geschosse im Hauptteil fünf; in kleineren östlichen Teilen sieben und neun sowie am Waldweg zwei.

Für beide Gebietsteile gilt:

- besondere Bauweise im Sinne der offenen mit zulässiger Gebäudelänge bis 120m;
- Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen;
- Salinenstraße als Verkehrsfläche Fußgängerzone und alleinige Baugebieterschließung;
- P, Stp. u. Gehwege sind wasserdurchlässig anzulegen.
- Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und Flachdächern

## **5 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Förderung des Beherbergungsgewerbes und des Wohnungsbaus im Kurgebiet durch Innenentwicklung.

Mit der Nutzung von Teilflächen der bisherigen Sonderbaufläche wird die vorhandene bauliche Dichte erhöht, wodurch sich ein sparsamer Umgang mit Boden ergibt, da auf eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich verzichtet werden kann.

Die kompakte bauliche Dichte des Geschossbaus für Hotel und Wohnungen senkt den Bedarf an Heiz-Energie und trägt durch Steigerung der Energie-Effizienz zum Klimaschutz bei.

Mit der Umwidmung von Teilen der Baufläche zu öffentlichen Verkehrsflächen sollen die Belange der Erschließung gesichert werden.

## **6 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **6.1 Festsetzungen des vbB-Plans nördlich der Salinenstraße (Gebietsteil WA2)**

Der vorliegende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP, Anlage 2) sieht nördlich der Salinenstraße folgende Nutzungen vor, deren Zulässigkeit durch die Festsetzungen im vbB-Plan festgesetzt wird:

- Ein maximal sechsgeschossiges Hotel mit mindestens 85 Zimmern sowie-Tagungs- und Konferenzräumen und einem Gastronomiebetrieb, der auch für Gäste außerhalb des Hotels offen sein soll.
- Auf der Baugrundfläche im Gebiet WA2 ist pro 48qm Grundfläche max. eine Wohnung zulässig. Die Nutzung des bestandsgeschützten Gebäudes bleibt hierbei unberücksichtigt. Damit soll die Anzahl von 60 neuen WE auf dem ca. 2905qm großen Grundstück nicht überschritten werden, insbesondere um das Verkehrsaufkommen zu begrenzen.
- Bebauung und Nutzung des Hotels werden unter Einbeziehung der denkmalgeschützten zweigeschossigen Jugendstilvilla mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde erfolgen. Für die Neugestaltung des gemeinsamen Eingangsbereichs von Hotel, Gastronomiebetrieb und Villa

und aufgrund der Anforderungen an eine Gästevorfahrt entfällt der Vorgarten der Villa incl. Mauer.

- Für den Gebietsteil WA2 wird aus städtebaulichen Gründen eine vom Bauordnungsrecht abweichende geringere Tiefe der Abstandsfläche mit 0,125 der Wandhöhe festgesetzt. Die Stadt macht hiermit von der Regelungsmöglichkeit des § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB Gebrauch. Die normale Abstandsfläche für allgemeine Wohngebiete würde zu unnötig großen Abständen der Gebäude zu den Grenzen der Baugrundfläche im Gebietsteil WA2 führen. Die festgesetzte Tiefe der Abstandsfläche entspricht außerdem der Abstandstiefe, die im bisher geltenden B-Plan „Kurgebiet“ für den Baugrund im Sondergebiet SO1 nach § 5 Abs.7 Nr. 3 LBO für Sondergebiete vorgesehen und somit dort zulässig ist. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist aufgrund der exponierten Lage des Hotelgebäudes zwischen Park und Salinenstraße im ausreichenden Maße auch für die Nachbargrundstücke gewährleistet.
- Bauordnungsrechtlich gestützt wird das mit 0,125 der Wandhöhe festgesetzte geringere Maß für die Tiefe der Abstandsfläche in allgemeinen Wohngebiet durch den Erlass der örtlichen Bauvorschrift für den Gebietsteil WA2 gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO zur Durchführung der baugestalterischen Absichten für das Hotelgebäude an der Salinenstraße, zum Schutz der denkmalgeschützten Jugendstilvilla. und aufgrund der Erforderlichkeit der für die Verwirklichung der städtebaulichen Satzung.

#### **Hinweise zu den zulässigen Nutzungen:**

Der „Bademantelgang“, der das Hotel mit dem Therapiezentrum verbindet und zwei neu zu schaffende Behindertenstellplätze, jeweils auf dem Grundstück der KuK außerhalb des VEP, erfordern vertragliche Absprachen über deren Errichtung, Unterhaltung und ggf. Beseitigung.

Die erforderliche Ver- und Entsorgung von Hotel- und Gastronomiebetrieb erfolgt außerhalb des VEP über die hierfür ertüchtigte, öffentliche Erschließungsstraße (Flurstück 3168) zur Salinenstraße.

Die erforderlichen Stellplätze für die Hotelgäste und -bediensteten werden in einem speziellen Tiefgaragengeschoss im gegenüberliegenden Salinencarré untergebracht, was vertraglich abgesichert wird.

Zwei Tages-Stellplätze für die Hotelleitung werden im Bereich der Anlieferung ausgewiesen. Haltemöglichkeiten für Kurzparker sind im Vorplatzbereich zulässig.

Die nachzuweisenden notwendigen 29 gewerblichen Stellplätze für den Gastronomiebetrieb werden, soweit sie nicht auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden können, bei der Stadt abgelöst, da zukünftig ausreichend Stellplatzraum auf gebietsangrenzenden öffentlichen Parkplätzen für Kurzzeit-Parker zur Verfügung stehen wird.

#### **6.2 Festsetzungen des vbB-Plans südlich der Salinenstraße (Gebietsteil WA1)**

Südlich der Salinenstraße sieht der vorliegende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP, Anlage 2) folgende Nutzungen vor, deren Zulässigkeit durch die Festsetzungen im vbB-Plan festgesetzt wird:

- Zwei zweispännige und drei dreispännige Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt circa 60 2-4 Zimmer Etagen-Wohnungen auf jeweils 5 Geschossen incl. circa 9 Penthaus-Wohnungen.
- Circa 40 2-3 Zimmer-Apartments mit Gemeinschaftsräumen und Innengangerschließung um einen Lichthof in einer 4 geschossigen Anlage für „Betreutes Wohnen“.
- Gemeinsame Tiefgaragenuntergeschosse für die geforderten Pkw- und Fahrrad-Stellplätze, die zentralen Müllräume und Kellerräume für Haus 1 und die Anlage für „Betreutes Wohnen“ (Haus 4) sowie für Haus 3 und Haus 5.

- Haus 2 und Haus 6 werden eigene Tiefgaragenuntergeschoße für die geforderten Pkw- und Fahrrad-Stellplätze und die Müll- und Kellerräume haben.
- Der Eingangsbereich und die Räume für gemeinschaftliche Nutzungen oder gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe wie z. B. ein Café sind im Sockelgeschoss der Anlage für „Betreutes Wohnen“ (Haus 4) vorgesehen.
- Die Häuser 2 bis 5 sowie die gemeinschaftlichen Nutzungen oder gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe werden fußläufig über einen gemeinsamen zentralen Weg erschlossen, der vom Hotelvorplatz an der Salinenstraße durchgehend bis zum Badweg behindertengerecht verläuft. Die Häuser 1 und 6 liegen zwar auch an diesem Weg, der Eingangsbereich von Haus 1 wird aber fußläufig direkt von der Salinenstraße und der von Haus 6 fußläufig direkt von der Waldstraße erschlossen.
- Im Sockelgeschoss der Anlage für „Betreutes Wohnen“ (Haus 4) ist im östlichen Teil auch die TG für die geforderten Stellplätze für das Hotel vorgesehen. Die Erschließung der TG für das Hotel erfolgt direkt von der Salinenstraße im Bereich der öffentlichen Behindertenstellplatzanlage.
- Die Erschließung der Tiefgaragengeschoße für das Wohnen durch Pkw erfolgt ausschließlich von der Waldstraße. Die TG der Häuser 1-5 werden über eine gemeinsame am Gebietsrand liegende private Zufahrtsstraße erschlossen. Nur Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie der private Fahrradverkehr können diese private Zufahrtsstraße auch von der Salinenstraße aus erschließen.
- Der öffentliche 2m breite Badweg wird außerhalb des VEP im Geltungsbereich des B-Plans durch einen bisher schon weitgehend ausgebauten Privatweg funktional um 3m verbreitert, was eine Erschließung insbesondere von Haus 5 durch die Feuerwehr ermöglicht.
- 5 ebenerdige Pkw-Stellplätze sind seitlich des Hauses 6 auf dem Wohnbaugrundstück an der Badwegverbreiterung und 4 zwischen den Garagenzufahrten an der Waldstraße vorgesehen.

#### **Hinweise zu den zulässigen Nutzungen:**

Die Tiefgaragen für Wohnen auf dem Salinencarré-Grundstück können gewerbliche Stellplätze aufnehmen, wenn zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen der umliegenden Wohnnutzungen sichergestellt wird, dass zwischen 22 und 6 Uhr in jeder Nachtstunde nicht mehr als ca. 4,5 Fahrzeugbewegungen von diesen Stellplätzen ausgehen und alle kritischen, kurzzeitigen Geräuschspitzen wie Türeenschlagen innerhalb der Tiefgaragen stattfinden. Bei einer plausiblen Annahme, dass auch in der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 22 und 23 Uhr nur max. jeder zweite dieser Stellplätze eine Fahrzeugbewegung erfährt, können bis zu 9 Stellplätze in den Wohn-TG gewerblich genutzt werden. Tagsüber ist die Anzahl der Fahrzeugbewegungen von untergeordneter Bedeutung. (s. Schalltechnische Stellungnahme Anlage 5.2 im Anhang zur Begründung)

Motorisierter Besucherverkehr wird auf die nahen öffentlichen Parkplätze verwiesen, die z.Z. zeitlich überwiegend gebührenpflichtig bewirtschaftet werden und deren Erweiterung geplant ist.

Schutz und/oder Verlegung der auf dem Grundstück der ehemaligen Rosentrittklinik befindlichen Trafostation und Fernwärmeleitungen werden mit den Energieversorgern abgesprochen.

#### **7 Auswirkungen der Planung auf die Belange nach §1 (6) BauGB**

Die nachfolgend genannten Belange sind im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

### **7.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigt eine verdichtete und damit flächenschonende Bebauung. Die erforderlichen Gebäudeabstände für Wohnen werden im Salinencarré berücksichtigt. Für den Hotelbereich liegt der Planung ein geringerer Gebäudeanstand für Sondergebiete zugrunde, der dem Gebietscharakter der Sondergebiete des Kurgebietes entspricht.

### **7.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**

Durch das Vorhaben wird ein Angebot an Wohnraum geschaffen, das insbesondere auch Familien mit Kindern und Senioren entgegen kommt. Durch Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen kann eine altersbezogene Durchmischung erreicht und dem demographischen Wandel, insbesondere einer Überalterung der Bevölkerung entgegen gewirkt werden.

### **7.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung**

Die Stärkung der Wohnfunktion hat positive Auswirkungen auf die Auslastung vorhandener sozialer und kultureller Einrichtungen im Innenstadtdgebiet.

Das Hotel stärkt die Auslastung des Therapiezentrums und der anderen Kureinrichtungen.

Das „Betreute Wohnen“ befriedigt eine Angebotslücke auf dem Wohnungsmarkt in einer Umgebung mit vielfältigen Freizeit- und Kurangeboten.

Gastronomie mit Außenbewirtung bereichert die Attraktivität des Eingangs in den Kurbereich für Bewohner, Hotelgäste, Kurgäste und Spaziergänger.

### **7.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile**

Der Klinikbereich befindet sich in einem strukturellen Umbruch. Mit der Neuordnung des Grundstückes und der geplanten Nachverdichtung sowie dem Hotelangebot findet eine Aufwertung des Wohnstandortes und des Kurgebietes statt.

### **7.5 Denkmalschutz**

Die denkmalgeschützte Jugendstilvilla wird durch den Hotelneubau nicht beeinträchtigt. Sie bleibt weitgehend baulich freistehend und wird trotzdem in die Nutzung des Hotels eingebunden, was auch ihr wirtschaftliches Überleben langfristig verbessert.

Weitere denkmalgeschützte Kulturgüter sind durch das Vorhaben und seine Erschließung - soweit bekannt - nicht betroffen.

### **7.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge**

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

### **7.7 Umweltbelange nach §1 (6)7 BauGB**

Im Rahmen der Abwägung sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

Veränderungen der Planung gegenüber bestehendem Baurecht sind zu erfassen und die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ist nachzuweisen. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens werden entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr.1 BauGB die Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig eingestuft. Eine quantitative Ermittlung des Eingriffs und ein Nachweis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs finden nicht statt.

#### **7.7.1 Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Geschützte Teile von Natur und Landschaft befinden sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### **7.7.2 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung**

Das Plangebiet dient dem Wohnen und dem Kurbetrieb in Form von zwei Kliniken. Ein Teil der vorhandenen Gebäude wird nicht mehr genutzt und steht leer.

Durch die Neuplanung wird die Anzahl der Gebäude und der darin befindlichen Wohnungen deutlich erhöht.

Die private Parkierung des Wohnens und die gewerbliche Parkierung des Hotels sind durch Tiefgaragen auf dem Salinencarré gesichert.

Eine unzumutbare Belastung durch Lärm- und Abgasemissionen ist nicht gegeben.

Der Anlieferverkehr sowie der Ver- und Entsorgungsverkehr für das Hotel und die möglichen anderen gebietsbezogenen Gewerbebetriebe können über Ordnungsmaßnahmen geregelt außerhalb der kritischen Nacht- und Ruhezeiten erfolgen.

### **7.7.3 Boden und Geologie, Altlasten**

Das Plangebiet befindet sich im Unteren Keuper (Gipskeuper). Durch Salzaussolungen in den tieferen Schichten des Mittleren Muschelkalks kam es im Kurgebiet zu Bergsenkungen. In einem Gutachten zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Kurgebietes aus dem Jahr 1991<sup>1</sup> wurde die Gefahr von schlagartigen Einstürzen als gering eingestuft und eine grundsätzliche Bebaubarkeit bei Beachtung entsprechender Empfehlungen als gegeben angesehen.

Das Plangebiet liegt im besiedelten Bereich, Teile sind derzeit überbaut und versiegelt. Die Böden auf den Freiflächen sind weitgehend anthropogen überformt. Der Anteil der versiegelten Flächen wird mit der Neubebauung zunehmen. Der Erdaushub für die Neubebauung kann – bei entsprechender Eignung - teilweise für die Geländemodellierung verwendet werden.

Es liegen keine Informationen über altlastenverdächtige Flächen aus der flächendeckenden Erhebung des Landkreises vor. In einem speziellen Gutachten zum Grundstück der Rosentrittklinik wird davon ausgegangen, dass von der Verdachtsfläche der ehemaligen Maschinenfabrik Salinenstr.14 aufgrund des seither stattgefundenen Untergrundaustausches keine Umweltgefährdung zu befürchten ist.<sup>2</sup>

### **7.7.4 Oberflächenwasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Niederschlagswasser kann bei der Neubebauung auf den wenigen verbleibenden Freiflächen versickern bzw. wird von den Gebäuden und den Verkehrsflächen, soweit begrünt oder offenporig ausgeführt, teilweise zurückgehalten und verdunstet, ansonsten überwiegend über die Kanalisation abgeleitet.

### **7.7.5 Grundwasser**

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Das Vorkommen von Grundwasser ist nicht bekannt und aufgrund der geologischen Formation nicht in größerem Umfang zu erwarten.

Durch die Neubebauung wird die Grundwasseranreicherung reduziert.

### **7.7.6 Klima/Luft, bodennahe Kaltluft,**

Im Plangebiet befinden sich klimaaktive Freiflächen mit zum Teil großen Bäumen.

Durch die Neubebauung werden zwar Bäume beseitigt und der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen erhöht, dafür werden aber Teile der Tiefgaragendächer intensiv begrünt, die

Tiefgaragenwände, soweit freistehend, teilweise berankt und die Flachdächer extensiv begrünt.

Das Plangebiet weist z.Z. auch durch den massiven Gebäudeleerstand eine geringe Vorbelastung durch Luftschadstoffe auf. Durch die Neubebauung wird der Erschließungsverkehr in einem üblichen Rahmen erhöht.

---

<sup>1</sup> Orth GmbH: Beurteilung der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Erschließungsgebietes „Kurgebiet“ der Stadt Bad Rappenau, Karlsruhe, 1991

<sup>2</sup> ARCADIS Tritschler & Partner GmbH: Flächendeckende historische Erhebung altlastenverdächtigter Flächen im LK HN - Erweiterte historische Erhebung Maschinenfabrik Salinenstr.14, Bad Rappenau, Heilbronn, 1999

Durch Ausrichtung der Gebäude an derzeit gültigen Energie- und Wärmeschutzstandards wird der Energiebedarf reduziert, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie ein Anschluss der Gebäude an die Fernwärmeversorgung sind möglich.

#### **7.7.7 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet weist begrünte Freiflächen mit teilweise altem Baumbestand auf.

Durch die Neubebauung wird ein Teil der Bäume beseitigt. Die neugestalteten Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.

#### **7.7.8 Artenschutz**

Die vorhandenen Vegetationsbestände und Gebäude haben eine eingeschränkte Bedeutung für den Artenschutz. Genutzte Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Durch die Beseitigung von Gehölzen und den Abriss der Gebäude werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst (siehe Tierökologische Potentialuntersuchung zum Bebauungsplan vom 19.01.2014, Anlage 5.1 im Anhang zur Begründung).

Die potentiell als Fledermausquartiere genutzten Dacharmierungen der Rosentrittklinikgebäude wurden im April 2014 abgebaut, so dass beim Abbruch der Gebäude keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können. Beim Abbau der Verkleidungen wurden keine Hinweise auf Fledermausvorkommen entdeckt.

#### **7.7.9 Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet ist teilweise privat genutzt und bebaut. Durch den Bestand großer Bäume ergeben sich am Rand zum Park, an der Waldstraße, der Badstraße und der Salinenstraße z.T. stark durchgrünte Bereiche.

Durch die Neubebauung entstehen Gebäude mit z.T. höherem Bauvolumen, es wird aber die bisher zulässige bauliche Höhe z.T. unterschritten und nur in Teilen gering überschritten.

Einzelne Bäume müssen entfernt werden. Auf den neugestalteten Freiflächen finden Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen statt.

Der Weg zum Park (Flurstück 3168) dient dem Fuß- und Radverkehr; ihm kommt eine große Bedeutung für die Erschließung des Parkbereichs nördlich des Plangebietes zu. Die durch diesen Weg gewährleistete treppenfreie Wegeverbindung zum Park bleibt erhalten.

#### **7.7.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter mit Umweltauswirkungen**

Der Abriss der leerstehenden Gebäude gehört zur Freimachung des Baugrundstücks und erfolgt im Kenntnisgabeverfahren nach § 51 Abs. 3 LBO.

Der notwendige Abriss der Trafostation auf dem Grundstück des Salinencarrés erfordert seine vorherige Umsetzung, um die Stromversorgung des Viertels zu garantieren. Dies wird gesichert.

#### **7.7.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Emissionen können durch Nutzung der Fernwärme vermieden und/oder durch Nutzung erneuerbarer Energien und effizienter Heizungssysteme reduziert werden.

Das Gebiet ist an die öffentliche Entsorgung von Abfällen und an die Kanalisation angeschlossen.

#### **7.7.12 Nutzung erneuerbarer Energien, effizienter Umgang mit Energie**

Die Wohnbebauung kann an die vorhandene Fernwärmeleitung angeschlossen werden. Die Möglichkeiten werden derzeit geprüft.

Die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Warmwasserbereitung) ist möglich.

#### **7.7.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Das Gebiet liegt nicht in einem förmlich festgelegten Gebiet zur Luftreinhaltung.

### **7.8 Sonstige Belange**

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die sonstigen Belange (Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Arbeitsplätze, Post- und Telekommunikationswesen, Versorgung, Sicherung von Rohstoffen).

### **7.9 Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung**

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Mobilität.

### **7.10 Verteidigung und Zivilschutz**

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

### **7.11 Städtebauliche Entwicklungskonzepte**

Das Vorhaben hat positive Auswirkungen auf die geplante Entwicklung des Sondergebietes „Kurgebiet“, das sich derzeit im Strukturwandel befindet.

### **7.12 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt erhöht bzw. am Hang, eine Gefahr durch Hochwasser aus Oberflächengewässern oder durch Hangwasser ist nicht gegeben.