

Stadt Bad Rappenau

Bebauungsplan

“Kurgebiet”, 3. Änderung

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
Dezember 2018

Stadt Bad Rappenau

Bebauungsplan “Kurgebiet”, 3. Änderung

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Stephan Fritsch (M.Sc.)

Verfasser

MODUS CONSULT

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Stadt Bad Rappenau

im Dezember 2018

Inhalt

Teil A Bestandteile

A - 1 Planfestsetzungen

Teil B Begründung

B - 1 Begründung

Anlagen

B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planfestsetzungen

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung	7
1. Anlass der Planung	7
2. Räumlicher Geltungsbereich	7
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	7
3.1 Landesentwicklungsplanung	7
3.2 Regionalplanung	8
3.3 Flächennutzungsplanung	8
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	8
4. Bestandsanalyse	9
4.1 Gelände	9
4.2 Erschließungssituation	9
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	9
5. Ziele der Planung	9
5.1 Grundzüge der Planung	9
5.2 Nutzungskonzept	9
5.3 Erschließung	10
5.4 Grünordnung und Umwelt	10
5.5 Hinweise	11

B - 1: Begründung

1. Anlass der Planung

Vor dem Hintergrund der gegenüber den neunziger Jahren veränderten Bedarfs-situation im Kurbereich und zur Quartiersaufwertung wurden im Kurgebiet von Bad Rappenau bereits verschiedene Umplanungen vorgenommen.

Die Rosentrittklinik im Osten des Kurgebietes soll durch ein Gebäude ergänzt werden. Um eine solche Änderung zu realisieren, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, auch um die zukünftige Entwicklung des Kurgebietes im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu entwickeln.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 70.000 m² handelt, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im so genannten beschleunigten Verfahren ohne Durchführung frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Die – für die angestrebte Fortentwicklung des Kurgebiets erforderliche – Bebauungsplanänderung beachtet die Ziele der Raumordnung und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung unter Berücksichtigung der Umweltbelange, der städtebaulichen Gestalt und des Landschaftsbildes und erfolgt als Innenentwicklung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,86 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Salinenstraße, östlich der Kurstraße, nördlich des Weges in Verlängerung der Waldstraße und östlich des Salinenparks. Die genaue Abgrenzung ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-2) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Bad Rappenau befindet sich laut dem Landesentwicklungsplan 2002 von Baden-Württemberg im Mittelbereich Heilbronn in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart. Bad Rappenau liegt auf der Entwicklungsachse Heilbronn-Sinsheim.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Heilbronn Franken 2020, verbindlich seit dem 03.07.2006 weist die Stadt Bad Rappenau als Unterzentrum aus, welches in Teilen auch mittelzentrale Funktionen wahrnehmen soll.

Die Erholungs- und Kurorte in der Region Heilbronn-Franken sind als Kistallisationskerne für die gesundheitsorientierte Erholung und für die regionale Tourismusentwicklung beim weiteren Ausbau zu fördern. Das Heilbad in Bad Rappenau soll darüber hinaus als Gesundheitszentren ein umfassendes Angebot an therapeutischen Möglichkeiten, medizinischer Beratung, gesundheitsorientierter Erholung und Gesundheitsbildung bereithalten.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist die im Geltungsbereich liegende Baufläche als Sondergebiet 'Kurgebiet' gekennzeichnet.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes "Kurgebiet", 2. Änderung von 2015.



Abb. 1: Bestehender Bebauungsplan (Auszug)

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände steigt entlang der Salinenstraße von Westen nach Osten an und fällt entlang der Kurstraße nach Süd ab.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist von Süden über die Weinbrennerstraße mit Anschluss an die L 530 und im Westen über die Salinenstraße mit Anschluss an das Stadtzentrum an das Straßennetz angebunden.

Fußläufig ist das Gebiet über straßenbegleitende Gehwege und über Wege an die Umgebung angebunden.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Im Plangebiet besteht die Rosentritt Klinik und ein Bürogebäude. Nordöstlich befindet sich ein denkmalgeschützter Bau. Im Süden liegt der Parkplatz mit Baumbestand am Salinenpark. Zwischen dem Geltungsbereich und dem Park bestehen Grünanlagen.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich der Salinenpark mit historischen Salinengebäude. Westlich finden sich Wohnbebauung, kurbezogene und weitere Nutzungen.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist, zur Klinikentwicklung das Baufenster parkseitig zu vergrößern und so unter Einhaltung eines Abstands zum denkmalgeschützten Gebäudes süd-östlich der Klinikgebäude zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

5.2 Nutzungskonzept

Durch die Planung werden nur zeichnerisch und nur die folgenden wenigen Änderungen an der bestehenden baurechtlichen Zulässigkeit vorgenommen:

Das Baufenster wird durchgängig zum östlichen Rand des SO bzw. in Anlehnung an die Flucht der Parkfassade des denkmalgeschützten Gebäudes unter Abstandswahrung erweitert. Dort könnten somit ebenfalls Gebäude entsprechend der baurechtlichen Vorgaben entstehen.

Das denkmalgeschützte Gebäude umschließenden, das SO untergliedernden zwei "Knödellinien" werden um wenige Meter nach Norden bzw. Westen verschoben, damit dieses Gebäude weiterhin eine GRZ von 0,4 einhält.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

5.4 Grünordnung und Umwelt

Durch die Erweiterung des Baufensters wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche im SO um wenige Meter Breite reduziert, unter anderem auch die Fläche mit Pflanzgebot "PG2".

Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze, deren Zufahrten, der Hauszugänge als Grünflächen mit standortgerechten Stauden und Laubgehölzen oder als bepflanzte Hausgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die vormals mit Pflanzgebot 2 (PG2) belegte Fläche sah eine parkartige Gestaltung mit Wiesen- und Rasenflächen bzw. Stauden und Laubgehölze vor.

Die aus der Grundflächenzahl (GRZ) resultierende Größe der zulässigen Versiegelung bleibt jedoch aufgrund der gleichbleibenden Größe des Baugebiets gleich und für die (durch die GRZ begrenzte) nicht überbaute Fläche ist weiterhin eine Begrünung vorgesehen. Dem entsprechend ändert sich die grünordnerisch anzulegende Mindestfläche und die darin zu schaffende Begrünung ökologisch im Gebiet insgesamt kaum.

Im Bereich des geplanten Neubaus (zwischen heutiger Klinik, denkmalgeschütztem Gebäude und dem Wegerecht) bestehen heute überwiegend Wiesenflächen, außerdem einzelne Gehölze und Wegflächen. Aufgrund der Lage neben größeren Gehölzbeständen und den Freibereichen des Parks werden keine der Realisierbarkeit der Bebauungsplanung entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Konflikte erwartet. Im Übrigen sind vor konkreten Baumaßnahmen die betroffenen Bereiche unabhängig vom Bebauungsplan zu bewerten und das Artenschutzrecht zu beachten. Auf den nach Naturschutzrecht einzuhaltenden Gehölzrodungszeitpunkt wird hingewiesen.

Da dem Plangebiet östlich weiterhin eine Grünfläche ´Parkanlage´ und eine Fläche ´PG2´ vorgelagert bleiben, bleibt trotz der Anpassung eine ausreichend breite Grünzone vor dem Park bestehen. Der Denkmalschutz ist durch die verbleibende Eingrünung zum Park und durch den Abstand zum denkmalgeschützten Gebäude, an dessen Flucht sich auch das Baufenster orientiert, Rechnung berücksichtigt. Die Betroffenheit der Umweltbelange ist insgesamt als sehr gering bewertet.

Ein Ausgleich wird daher nicht für erforderlich erachtet. Gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.5 Hinweise

Archäologische Funde

Der Geltungsraum überlagert den Bereich des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Ehem. Ludwigssaline. Innerhalb des Geltungsraums sind gegebenenfalls im Zuge von Bodeneingriffen in nicht tiefgreifend gestörten Arealen archäologische Befunde zur neuzeitlichen, frühindustriellen Bau-, Wirtschafts- und Infrastruktur, sowie Funde der örtlichen Sachkultur aus dem 150 Jahre währenden Betrieb der ehemaligen Saline Rappenau zu erwarten. Dabei handelt es sich gegebenenfalls um Zeugnisse denen Kulturdenkmaleigenschaft zukommen kann und daher nicht unbeobachtet beseitigt werden dürfen. Nach Lage der Dinge ist jedoch davon auszugehen, dass geplante Bodeneingriffe zur unwiederbringlichen Zerstörung eventuell vorhandener Denkmalsubstanz führen werden.

Weiterhin liegt die Erhaltung des bezeichneten Kulturdenkmals der ehemaligen Ludwigssaline (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG 1M) grundsätzlich in öffentlichem Interesse. Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen hier Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Geplante Maßnahmen sollten daher frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Olaf Goldstein M. A. (olaf.goldstein@rps.bwl.de) eingereicht werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auf dieser Grundlage - um Planungssicherheit zu erleichtern und gegebenenfalls Wartezeiten durch erforderliche Ausgrabungen zu vermeiden oder zu minimieren - unter Umständen bauseits zu beauftragende Prospektionen zum Nachweis, bzw. Ausschluss archäologischer Befunde und Funde notwendig werden können. Sollten relevante archäologische Primärquellen angetroffen werden und der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender

Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Bauherren oder Investoren) folgen.

Leitungen

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Die Kabelschutzanweisungen der Unitymedia BW GmbH sollten beachtet werden.

Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, sollte eine schnellstmögliche Kontaktaufnahme mit der Unitymedia BW GmbH erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, welche bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden sollten.

Im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom sollte sich mit der Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 28 330 1903) der Telekom in Verbindung gesetzt werden.

Bei der Bauausführung sollte die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 beachtet werden.

Im Bereich der „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ befindet sich ein Mittelspannungskabel der Syna GmbH. Bei Anpflanzungen von Bäumen sollte demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zum Erdkabel eingehalten werden. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, sollten zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe verwendet werden.

Denkmalschutz

Das Plangebiet „Kurgebiet – 3. Änderung“ liegt im Umgebungsschutzbereich der Ludwigs-Saline (Saline 1, 3, 4, 5, Salinenstraße 28, 30, 45), einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG. Eine Bebauung in der Umgebung dieses Kulturdenkmals bedarf gem. § 15 (3) DSchG nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Teil B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002 (erschieden im Beuth Verlag)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Kurgebiet", 3. Änderung und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss	am	27.09.2018
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	15.10.2018
2	Förmliche Beteiligung		
2.1	Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	am	27.09.2018
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	15.10.2018
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	26.10.2018 26.11.2018
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom bis	26.10.2018 26.11.2018
3	Satzungsbeschluss		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	20.12.2018
3.2	Satzungsbeschluss der Änderung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am	20.12.2018
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Stadtrats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
4	Rechtskraft		
4.1	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Satzung zum Bebauungsplan "Kurgebiet", 3. Änderung und zu den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 20.12.2018 den Bebauungsplan "Kurgebiet", 3. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kurgebiet", 3. Änderung und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan ergibt sich aus den Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 2). Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,86 ha und liegt auf den Flurstücken Nr. 2853 (teilw.), 2853/2, 2853/8, 4850 und 4850/1. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A

Bestandteile

A - 1 Planfestsetzungen

Teil B

Begründung

B - 1 Begründung

Anlagen

B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Einbeziehung von Flächen anderer Satzungen

Durch den Bebauungsplan "Kurgebiet", 3. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans "Kurgebiet - 2. Änderung" und die zeichnerischen örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan im Überlagerungsbereich ersetzt; deren textliche Festsetzungen und textliche örtliche Bauvorschriften gelten unverändert fort.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2018 wird bestätigt.

Stadt Bad Rappenau

Bad Rappenau, den

Sebastian Frei, Oberbürgermeister

Inkrafttreten nach § 10 BauGB:

Die durch Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2018 als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung "Kurgebiet", 3. Änderung ist gemäß § 10 BauGB mit Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Stadt Bad Rappenau

Bad Rappenau, den