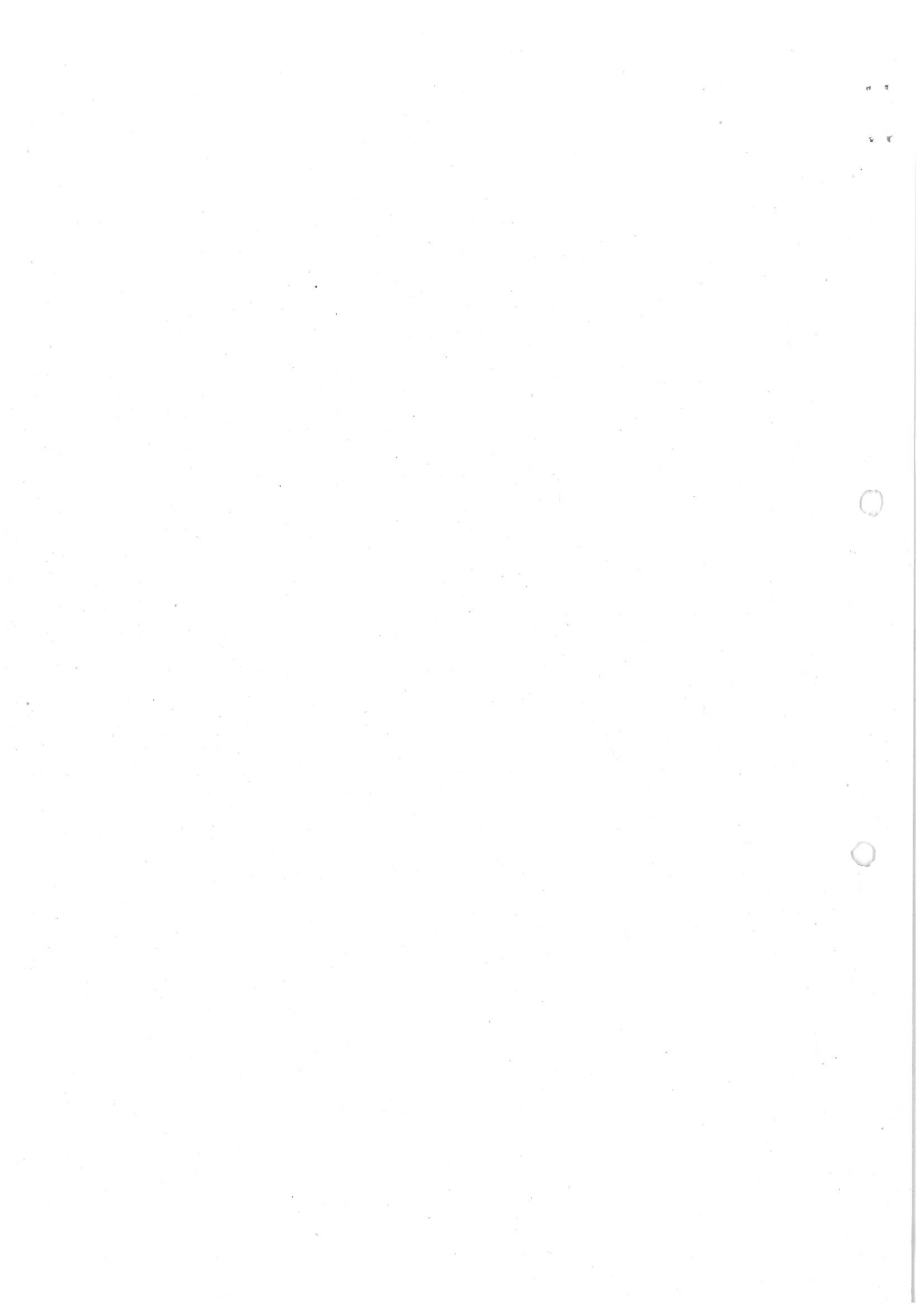


B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Kurgebiet"  
in Bad Rappenau, Lkr. Heilbronn



## **Öffentliches Erfordernis**

Aus den Ursprüngen eines ehemaligen Salinenbetriebes entwickelte sich in Bad Rappenau zwischen Kernstadt und Salinenverwaltung im Lauf der Zeit das heutige Kurgebiet. Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt.

Durch die relativ unregelmäßige Entwicklung, die mehr Reaktion auf dringenden Bedarf als städtebauliche Planung war, entstanden innerhalb des Gebietes hauptsächlich verkehrstechnische Probleme (Parkierung, Erschließung), aber auch Probleme mit Fremdnutzungen.

Zur Lösung der angesprochenen bestehenden Problematik und zur Steuerung der künftigen städtebaulichen Entwicklung in diesem empfindlichen Bereich ist es dringend erforderlich, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist das Kurgebiet als Bestand eingetragen.

Die veränderte Nutzungsgliederung des Gesamtgebietes sollte bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan übernommen werden.

## **Städtebauliche Zielsetzung**

Die städtebauliche Zielsetzung ist es zum einen, den Bestand zu sichern und festzuschreiben. Andererseits soll die zukünftige Entwicklung des Kurgebietes entsprechend dem Kurortentwicklungsplan und den für das Kurgebiet wichtigen Sondernutzungen städtebaulich für das Gesamtgebiet geklärt und festgelegt werden. Bereits im Laufe der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Bad Rappenau über verschiedene Fachgutachten grundsätzliche Fragen abgeklärt.

Darüberhinaus wurde für das gesamte Kurgebiet ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, der insbesondere wesentliche Aussagen über die Gestaltung des Eingangsbereiches und die Überplanung des Zentralbereiches ergab. Die planerischen Ergebnisse der Preisträger 1 bis 3 sind in die Bauleitplanung in Teilen eingeflossen und eingearbeitet.

Zukünftige bauliche Entwicklungen sind hauptsächlich in den im folgenden angesprochenen Bereichen zu erwarten, für die über den Bebauungsplan die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden müssen:

## 1. Eingangsbereich Salinenstraße:

Der Eingangsbereich des Kurggebietes an der Einmündung der Salinenstraße in die Wimpfener Straße bietet derzeit kein einem Kurggebiet angemessenes Bild. Dies gilt sowohl für die bauliche Wirkung als auch für die dort vorhandenen Nutzungen.

Eine Aufwertung des Eingangsbereiches soll

- das Kurggebiet besser in das Bild der Kernstadt einbinden;
- eine verkehrliche Entflechtung bringen;
- das Erscheinungsbild des Kurggebietes und damit dessen Attraktivität verbessern;
- durch eine Torsituation Auftakt für das Kurggebiet sein und zum Betreten einladen.

Mit der Festsetzung von zwei quadratischen Baukörpern links und rechts am Beginn der Salinenstraße durch Baugrenzen und Baulinien soll diese Torsituation mittelfristig erreicht werden. Zur Stadt hin und entlang der Salinenstraße sind die beiden Gebäude mit Baulinien festgelegt, um die beabsichtigte Symmetrie bezogen auf die Mittelachse der Salinenstraße zu erhalten. Entsprechend der Umgebungsbebauung sind die minimale und maximale Gebäudehöhe festzulegen. Als Nutzung ist SO 3 vorgesehen.

## 2. Zentralbereich

(Einmündung von Rosentrittstraße und Waldstraße in die Salinenstraße)

Auch der Zentralbereich entspricht bisher von seiner Gestaltung her nicht den Erfordernissen eines Kurggebietes.

In diesem Bereich stoßen verschiedene Ansprüche aufeinander:

- Gestaltung eines zentralen "Kurplatzes"
- Größerer Baukörper mit Nutzungsschwerpunkt: Kur, Hotel, Dienstleistungen
- Zentralparkplätze
- Verkehrliche Entflechtung
- Übergang und Öffnung zum Kurpark

Wegen der übergeordneten Bedeutung der Parkplätze und wegen der notwendigen Direktverbindung Rosentritt-/Waldstraße wird eine Lösung aufgenommen, die sich am 3. Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs "Kurggebiet" orientiert. Diese Lösung vereint die optimale Parkierungszone und städtebauliche Ausgestaltung des zentralen Platzes.

Im Süden wird der Platz begrenzt von einem großen, aber gegliederten Baukörper, der neben einer Nutzung im Bereich Kur/Beherbergung auch ein neues Zentrallabor aufnehmen soll. Der architektonischen Gestaltung dieses Gebäudes kommt wegen seiner den Platz dominierenden Stellung entscheidende Bedeutung zu. Das Gebäude trennt die Funktionen "Zentraler Platz" im Norden und "Parkierungszone" im Süden. Es ist von einer Dreigeschossigkeit des Gebäudes auszugehen. Die Fassade sollte den wichtigen Platzbereich nach Süden hin repräsentativ begrenzen. Es ist deshalb vorgesehen, daß im Erdgeschoß Arkaden bzw. Passagen entstehen, die auch bei Regen einen ungestörten Aufenthalt bieten. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan für das Erdgeschoß eine um 3 m gegenüber der Baulinie der Obergeschosse zurückgenommene Baugrenze festgesetzt. Die Baulinie für die Obergeschosse gewährleistet, daß die wichtige Raumkante entsprechend der Planung realisiert wird.

### 3. Salinengarten

Mit der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz, die streng symmetrisch um den eigentlichen Platz angeordnet ist, bildet der Salinengarten den östlichen Abschluß und den architektonischen Höhepunkt des Kurgebietes. In diesem sensiblen Bereich muß deshalb den Belangen des Denkmalschutzes und des historisch vorgegebenen städtebaulichen Rahmens vorrangig Rechnung getragen werden.

Trotz des Abrisses der früher nördlich und südlich den Platz begrenzenden Gebäude (ehemalige Siedehäuser) ist auch heute noch die strenge Symmetrie und die städtebauliche Qualität der ehemals beispielhaften klassizistischen Industrieanlage klar erkennbar. Dies stellt sehr hohe Ansprüche an die weitere bauliche Entwicklung.

Folgende Erfordernisse sind zu beachten:

- Erhalten der denkmalgeschützten Gebäude,
- ungestörte Symmetrie der klassizistischen Gesamtanlage,
- notwendige städtebauliche Einfassung und Abgrenzung des streng geordneten Salinengartens von der anschließenden freigestalteten Parklandschaft,
- Beibehaltung der verkehrsfreien Fußgängerbereiche,
- Schaffen der notwendigen Parkierungsflächen am Ort,
- Orientierung am hohen architektonischen Anspruch der bestehenden Bebauung,
- Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse (Bodensenkungen infolge der Aussoilung).

Diese Erfordernisse legen es nahe, die ursprüngliche städtebauliche Gesamtanlage mit modernen Mitteln zu ergänzen und den Salinengarten im Norden und Süden durch Gebäude zu fassen.

Dafür soll an der nördlichen und an der südlichen Längsseite des Platzes je ein langgestreckter Baukörper errichtet werden, der den Salinengarten eingrenzt und sich an der platzzugewandten Front an den denkmalgeschützten Gebäuden orientiert. Die beiden neuen Baukörper (vorgesehen ist der Standort für ein Hotel und eine Klinik) müssen einen einheitlichen Bezug haben. Es soll deshalb für beide Gebäude ein gemeinsamer Realisierungswettbewerb durchgeführt werden, auch wenn zunächst nur eines davon gebaut werden sollte.

Die Gebäude müßten sich auf der dem Salinengarten zugewandten Seite auf zwei Geschosse beschränken, talseits sind 3 Geschosse und ein zusätzliches Tiefgaragengeschoß möglich. Auf der platzzugewandten Seite sind die Eingangsfronten mit Baulinien festgelegt. Die Aussagen des geologischen Gutachtens bezüglich der Standsicherheit sind zu beachten.

#### 4. Sonstige städtebauliche Ziele

- Möglichkeit zur Erweiterung des Salinenhotels
- Kurbezogene Baumöglichkeit westlich der Rheuma-Klinik
- Erweiterungsmöglichkeiten für das Therapiezentrum
- Unterbringung von Betrieben des Berherbergungsgewerbes (SO 3) im Bereich Hotel Häffner/Altenheim. Hier Zulässigkeit der bestehenden Brauerei im derzeitigen Umfang
- Südlich der Waldstraße Zuordnung der verschiedenen Quartiere entsprechend den bestehenden Nutzungen
- In den Wohngebieten Sicherung der freien Innenbereiche durch rückwärtige Baugrenzen
- Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit für kurbezogene Einrichtungen im Bereich Weinbrenner Straße/südlich der Bergstraße.

#### **Nutzungsgliederung**

Der Nutzungsschwerpunkt des Kurgebietes liegt selbstverständlich in der Bereitstellung der notwendigen medizinischen und anderen Dienstleistungen und im Beherbergungswesen. Darüberhinaus sollen weitere kurbezogene Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen und Geschäfte in bestimmten Bereichen zulässig sein.

In den Quartieren südlich der Waldstraße überwiegt die Wohnnutzung. Hier ist lediglich im nördlichen Teil eine Nutzungsmischung vorgesehen.

Störende Nutzungen wie z. B. nicht kurbezogene gewerbliche Betriebe sollen langfristig innerhalb des Gebietes nicht zulässig sein.

Der Charakter und die vorhandene Gliederung des Kurgebietes bedingt eine Aufspaltung der Sondernutzungen. Deshalb ist die Nutzung SO in verschiedene Intensitäten gegliedert.

## **Verkehr**

### 1. Fahrverkehr und Fußgängerverkehr

Für das Kurgebiet besteht die Notwendigkeit einer weitgehenden Entflechtung der verschiedenen Verkehrsströme. Der Durchgangsverkehr muß außerhalb des Kurgebietes geleitet werden. Ziel- und Quellverkehr sind so zu lenken, daß sich möglichst wenig Störungen im zentralen Kurbereich (Salinenstraße und Salinengarten) ergeben, d. h. möglichst Andienung und Anfahrt in den rückwärtigen Bereichen.

Die Haupterschließungsstraßen des Kurgebietes sind die Rosentrittstraße im Westen und die Weinbrenner Straße im Osten. Die Direktzufahrt ins Kurgebiet ist auch über die Kurstraße möglich.

Die Salinenstraße soll als zentrale Achse des Kurgebietes möglichst wenig vom Fahrverkehr belastet werden. Dazu wird der vordere Bereich einschließlich des Professor-Meisinger-Weges als gemischte Verkehrsfläche gestaltet (zwischen L 530 im Westen und Zentralbereich). Die Direkteinfahrt von der L 530 wird ausgeschlossen.

Der zentrale Platz zwischen Rheumaklinik und Äskulaplinik wird Fußgängerzone. Der Bereich zwischen Zentralbereich und Salinengarten muß vor allem zur Andienung befahrbar bleiben, wird aber möglichst weitgehend verkehrsberuhigt. Die Anbindung des Hotels Häffner und des zugehörigen Brauereibetriebes erfolgen von Süden, Ein- und Ausfahrt zur Salinenstraße sind ausgeschlossen.

Die östliche Einmündung des Professor-Meisinger-Weges in die Salinenstraße wird verkehrstechnisch verbessert und etwas nach Westen verschoben, um die angestrebte Verkehrsberuhigung des zentralen Platzes zu erreichen.

Die Erschließung der geplanten Neubauten am Salinengarten kann nicht über die vorhandenen Wege geführt werden, da dies der beabsichtigten verkehrlichen Entflechtung entgegenlaufen würde.

Die beiden Gebäude sollen vielmehr von Osten her erschlossen werden. Hierzu wird die von der Weinbrenner Straße abzweigende Zufahrt zu der Tennisanlage nach Norden verlängert und an die Gebäude angeschlossen.

## 2. Ruhender Verkehr

Um Lärmbelästigungen innerhalb des Kurgebietes möglichst zu vermeiden, muß der das Kurgebiet betreffende Ziel- und Quellverkehr bereits am Beginn des Gebietes aufgefangen werden. Deshalb sollen an der Rosentrittstraße südlich des Zentralbereiches und an der Weinbrenner Straße zwischen Bergstraße und Waldstraße ausreichende öffentliche Parkierungsflächen ausgewiesen werden.

An der Rosentrittstraße ist zunächst ein mehrgeschossiges Parkdeck (1 Geschoß unterirdisch, 2 Geschosse oberirdisch) vorgesehen. Langfristig kann dieses Parkdeck im Bereich der östlich anschließenden Gärten mit einer Tiefgarage mit Oberflächenbegrünung erweitert werden. Diese Parkierungsfläche soll den Bedarf an öffentlichen Parkplätzen für den Zentralbereich und teilweise für das Therapiezentrum abdecken.

Am östlichen Rand des Kurgebietes sind bereits größere Parkierungsflächen südlich der Schwärzbergklinik vorhanden. Südlich davon ist der Bau eines großen Parkdecks vorgesehen (3 Geschosse).

Für beide Parkierungszonen wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, in dem die Möglichkeit der Einhaltung der maximalen Schallpegel nach DIN 18005 bestätigt wird. Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Werte einzuhalten. Dafür müssen besonders für das Parkdeck an der Weinbrennerstraße bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

Die beiden geplanten Neubauten am Salinengarten müssen jeweils eigene Tiefgaragen ausweisen, die den dort entstehenden zusätzlichen Bedarf voll abdecken.

Langfristig ist bei einer späteren Erweiterung des Therapiezentrums mit einem zusätzlichen Parkplatzbedarf zu rechnen. Hierzu ist die Möglichkeit einer eigenen Tiefgarage vorgesehen. Die Verlängerung des Professor-Meisinger-Weges wird im Bebauungsplan beibehalten, weil am günstigsten von hier aus



diese mögliche weitere Tiefgarage unterirdisch angefahren werden könnte.

### 3. Öffentlicher Personenahverkehr

Nach wie vor reisen sehr viele Kurgäste mit der Bahn an. Die Verbindung zwischen Bahnhof und Kurgebiet übernimmt ein sogenannter "Kurbus". Für diesen Bus wird eine zentrale Haltestelle am zentralen Platz ausgewiesen. Hier bestünde auch die Möglichkeit einer Haltestelle für die Busse im Auftrag der RBS (Regionalbus Stuttgart) und andere.

### Öffentliche Grünflächen und Freiraumflächen

Innerhalb des intensiv und dicht bebauten Kurgebietes ist es dringend erforderlich noch vorhandene Freiräume zu sichern und als öffentliche Grünflächen auszuweisen. Auf diese Weise muß dem Anspruch der Kurgäste auf gut gestaltete und öffentlich nutzbare Freiräume und Parkanlagen Rechnung getragen werden.

Das Kurgebiet ist von einem Netz zusammenhängender Grünflächen umgeben.

Südöstlich schließt an die Weinbrenner Straße auf Bad Wimpfener Gemarkung ein Waldgebiet an. Nördlich davon folgen die als Park gestalteten Flächen der ehemaligen Saline. Diese sind über den Salinengarten mit dem eigentlichen Kurpark verbunden, der sich im Norden des Kurgebietes und zum größten Teil jenseits der Bahnlinie befindet.

Aus dieser besonderen Lage ergeben sich die an das Grünraumsystem zu stellenden Erfordernisse.

- Erhalten und Sichern der vorhandenen öffentlichen Grünflächen, vor allem im südöstlichen Bereich (Übergang zur freien Landschaft)
- Notwendige Öffnung des Kurgebietes zum Kurpark hin im Zentralbereich
- Attraktivere Verknüpfung und Anbindung Kurgebiet/Kurpark (bisher psychologische Schwelle durch enge Bahnunterführung)
- Erhalten der fußläufigen Anbindung von Salinengarten und Salinenpark

Notwendige und zu sichernde Freiräume innerhalb des Kurgebietes sind als Flächen mit Pflanzbindung in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie haben in erster Linie eine gliedernde Funktion.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist im Blockinnenbereich südlich der Bergstraße ein über Fußwege gut angebundener Kinderspielplatz ausgewiesen.

#### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

Landratsamt Heilbronn  
Kreisplanungsamt

05.09.91

Kreh