



# Bad Rappenau

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" HINTER DEM SCHLOSS - 2. ÄNDERUNG "

GEWERBEGEBIET

DER STADT BAD RAPPENAU

**BEGRÜNDUNG**

INHALTSVERZEICHNIS  
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTENEN  
" HINTER DEM SCHLOSS 2. ÄNDERUNG "

\*\*\*\*\*

1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN
  - 1.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG
  - 1.2 REGIONALPLAN FRANKEN
2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
3. ANGABEN ZUR STADT BAD RAPPENAU
4. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG
  - 4.1 NEUREGELUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN
  - 4.2 WERBEANLAGEN
5. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM BEBAUUNGSPLAN VOM 07.12.1995
6. ABWÄGUNG UND BEWERTUNG DER PLANUNGSKONFLIKTE
7. VERKEHRERSCHLISSUNG
8. VER - UND ENTSORGUNG DES PLANUNGSGEBIETES
  - 8.1 WASSERVERSORGUNG
  - 8.2 STROMVERSORGUNG
  - 8.3 ENTSORGUNG
  - 8.4 BACHVERDOLUNG
9. ERSCHLISSUNGSKOSTEN
10. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE
11. UMWELTBERICHT

## **1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

\*\*\*\*\*

### **1.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN WÜRTTEMBERG**

Die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Franken, zu der die Stadt Bad Rappenau gehört, sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aufgezeigt und begründet.

Die Stadt Bad Rappenau ist ein Unterzentrum im ländlichen Raum der Region Franken. Sie strebt die Ausweisung als auszubauendes Mittelzentrum an.

In der Entwicklungsachse Heilbronn - Bad Rappenau - Sinsheim liegen die Achsenstandorte Bad Rappenau, Babstadt, Bonfeld, Fürfeld und Kirchart als Wohnsiedlungsschwerpunkte mit verstärkter Siedlungsentwicklung.

In diesen verstärkt zu entwickelnden Siedlungsbereichen soll sich die Siedlungstätigkeit zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur vorrangig vollziehen.

### **1.2 REGIONALPLAN FRANKEN**

Für die Region Franken ist der Regionalplan Franken 1996 massgebend.

## **2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

\*\*\*\*\*

Nach der Eingliederung von 8 Gemeinden in die Stadt Bad Rappenau war es notwendig, für den entstandenen Verwaltungsraum einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieser wurde am 31.05.1985 vom Reg. Präsidium Stuttgart genehmigt.

Eine umfassende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde als zweite Änderung am 08.03.1988 genehmigt.

In der Neufassung des Flächennutzungsplans, der am 01.06.1995 rechtswirksam wurde, ist das Gewerbegebiet "Hinter dem Schloss" enthalten.

Der Flächennutzungsplan wird bezüglich der Sondergebietsausweisung im Parallelverfahren fortgeschrieben.

## **3. ANGABEN ZUR STADT BAD RAPPENAU**

\*\*\*\*\*

Die Stadt Bad Rappenau besteht aus den Ortschaften Babstadt, Bonfeld, Heinsheim, Grombach, Fürfeld, Obergimpern, Treschklingen, Wollenberg und Bad Rappenau.

Die Stadt Bad Rappenau hat mit ihren Stadtteilen zur Zeit rd. 20 000 Einwohner. ( Stand August 2001)

Die zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Lebens erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind zum einen in der Stadt Bad Rappenau vorhanden, zum anderen ist ergänzend der weitere Ausbau der Innenstadt zu einem leistungsstarken und attraktiven Versorgungs- und Dienstleistungszentrum geplant.

Dies erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans "Stadtmitte" im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Da der Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion der Innenstadt-entwicklung darstellt, ist eine positive Einzelhandelsentwicklung eine wichtige Voraussetzung für den weiteren Ausbau der Innenstadt.

#### **4. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

\*\*\*\*\*

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 16.63 ha und ist zu ca. 90 % bebaut.

Durch die eigendynamische Entwicklung des Planungsgebietes, sowie aus städtebaulichen Gründen und im Hinblick auf die Weiterentwicklung und Sanierung der Stadtmitte waren die Nutzungsmöglichkeiten des Planungsgebietes neu zu ordnen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am 29.08.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hinter dem Schloss - 1. Änderung" beschlossen. Grundlagen für diesen Bebauungsplan waren auch die Ausführungen einer Marktanalyse vom Mai 1886, aufgestellt von der Fa. Ikon-Konsult.

**Der Bebauungsplan Plan "Hinter dem Schloss - 1. Änderung" wurde am 07.12.1995 rechtskräftig.**

#### **4.1 NEUREGELUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN**

In den folgenden Jahren zeigte es sich, dass dieser Bebauungsplan vor Allem im Hinblick auf neue Bauvorhaben (WVG. Mühlbach), auf Einbindung des Radwegnetzes in den Planungsbereich und Verbesserungen der Verkehrsführung bei der Einmündung der Riemenstraße in die Schloßstraße aktualisiert werden musste. **Deshalb beschloss der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am 09. 05.96 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hinter dem Schloss - 2. Änderung", sowie der örtlichen Bauvorschriften.**

Auch um drohenden städtebaulichen Fehlentwicklungen hinsichtlich der Ansiedlung von weiteren Verbrauchermärkten im Planungsgebiet entgegen zu wirken, erfolgte ergänzend am 18.11.99 ein diesbezüglicher Erweiterungsbeschuß für diesen Bebauungsplan, sowie der örtlichen Bauvorschriften. Bei diesen Beschlüssen handelte es sich jeweils um inhaltliche Änderungen des Bebauungsplans.

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt durch weitere Ansiedlung attraktiver Einzelhandelsbetriebe. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben notwendig.

Aus diesem Grund wurde die

BBE Baden-Württemberg GmbH,  
Beratungsgesellschaft für Handel und Kommune

beauftragt, das bereits 1997 erstellte Einzelhandels-Gutachten auf die aktuelle Situation in Bad Rappenau fortzuschreiben. Entsprechend dem Ergebnis dieses Gutachtens erfolgt im Bebauungsplan "Hinter dem Schloss - 2. Änderung mit den örtlichen Bauvorschriften" die Regelung über die Zulässigkeit von Sortimenten.

Ergänzend hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.02.2000 der Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Innenstadtbereichs von Bad Rappenau, wie in Seite 36 des Marktgutachtens dargestellt, zugestimmt mit der ergänzenden Einbeziehung des Bereichs Gartenstraße/Wilhelmstraße unter Berücksichtigung der Ladenzeile am Kurpark.

Hierauf aufbauend soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften insbesondere eine städtebauliche Fehlentwicklung im Hinblick auf die Ansiedlung von weiteren Verbrauchermärkten, bzw. zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in diesem Baugebiet verhindert werden.

In den ausgewiesenen Mischgebieten und Gewerbegebieten werden deshalb Einzelhandelsbetriebe nur für **nicht zentrenrelevante** Sortimente zugelassen.

Die Sortimentliste hierfür ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten.

Die Flächen des Plangebietes, die bereits mit Lebensmittelmärkten belegt sind, (5894/2, 5895, 5902/1, 5902 und 5903) werden als Sondergebiet SO "Lebensmitteleinzelhandel", unterteilt in SO 1, SO 2 und SO 3 ausgewiesen.

Für diese Sondergebiete werden anstelle von Geschossflächenzahlen jeweils spezifische Gesamtverkaufsflächen (GVF) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Darüber hinaus werden jedoch auch Sortimente zugelassen, die üblicherweise als zentrenrelevante Non-Food-Sortimente dem Lebensmitteleinzelhandel als Nebensortiment zugeordnet sind, wie Drogeriewaren, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Kurz- und Haushaltswaren, wobei deren Flächen dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet sein müssen. Entsprechendes ist in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Das Gutachten der BBE vom Dezember 1999 und ein Zusatzschreiben vom 13.03.2000 sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

#### **4.2 WERBEANLAGEN**

Das Bebauungsplangebiet "Hinter dem Schloss" liegt an der Babstadter Straße, die eine Verbindung zur Bundesautobahn darstellt. Es bildet den Einfahrtsbereich zur Stadt, die sich als Kurstadt präsentieren will.

Das Gebiet geht nahtlos in den Ortskern über und grenzt an den Schlosspark, der Teil einer ensemblesgeschützten Schlossanlage ist. Um den gewerblichen Charakter nicht noch stärker zu betonen und die städtebauliche Situation des Einfahrtsbereiches den Bedürfnissen der Kurstadt anzupassen, werden die Werbemöglichkeiten auf die Werbung an der Stätte der Leistung begrenzt.

Die Funktion einer Kurstadt und die Nähe zur ensemblesgeschützten Schlossanlage und die besondere Situation als "Eingangstor" zur Innenstadt werden als besondere Gründe erachtet, die den Ausschluß der Fremdwerbung auch in einem Mischgebiet, einem Gewerbegebiet und in einem Sondergebiet für Einzelhandel rechtfertigen.

Auf diesem Hintergrund sind auch die baugestalterischen Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften zu sehen. Sie sollen sicherstellen, dass die Werbung nicht in den Vordergrund tritt. Deshalb wurde u.a. auch die zulässige Fläche unter das Maß der Großflächigkeit und des Euro-Formates reduziert.

**5. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM  
BEBAUUNGSPLAN VOM 07.12.1995**

\*\*\*\*\*

5.1 Einschränkung der Nutzung

-----  
Gegenüber dieser Planung erfolgen Änderungen bezüglich der Nutzungen.

Hierbei wird das Planungsgebiet gegliedert in nachstehende Teilgebiete

MI = Mischgebiete, in denen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

GE<sub>e1</sub> = Gewerbegebiete, in denen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

GE<sub>e2</sub> = Gewerbegebiete, in denen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und in denen nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären, weil sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

SO = Sonstige Sondergebiete für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, unterteilt in SO1, SO2 und SO3, für die jeweils spezielle Gesamtverkaufsflächen (GVF) und Nebensortimentsflächen zugelassen werden.

5.2 Änderung der Nutzungsziffern

-----  
Geändert werden auch die in der ursprünglichen Planung überhöht angesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen. Die neuen Nutzungsziffern werden in die neue Nutzungsschablone eingeschrieben.

5.3 Festsetzung der Dachneigungen

-----  
Die Dachneigungen werden analog der vorhandenen Bebauung differenzierter festgesetzt und in die Nutzungsschablone eingeschrieben.

Die gebietsmäßig unterschiedliche Zulässigkeit beinhaltet Flachdächer und Satteldächer bis max. 50 Grad.

5.4 Gebäudehöhen

-----  
Die Gebäudehöhen werden durch die Traufhöhen festgelegt und in die Nutzungsschablone eingeschrieben.

5.5 Sonstige Änderungen

-----  
Wesentliche Änderungen ergeben sich auch beim Festsetzen der Baugrenzen an den nachstehend genannten Bereichen:

- 1.) Entlang der Babstädter Strasse wurde die Baugrenze von 20 m auf 15 m an die Strasse herangeführt.
- 2.) Im Bereich des südlich gelegenen Gewerbegebietes wurde die Baugrenze von 10 m auf 5 m Abstand an das Bahngrundstück herangeführt.

**6. ABWÄGUNG UND BEWERTUNG DER PLANUNGSKONFLIKTE**  
\*\*\*\*\*

Die Effektivität der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, sowie der örtlichen Bauvorschriften ist insoweit gegeben, dass in **allen** Gewerbegebieten in Bad Rappenau entsprechende Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen wurden und werden.

Dadurch ist gesichert, dass nicht an anderer Stelle die unter Ziff. 4., Erfordernis der Planaufstellung, genannten Ziele der Bauleitplanung unterlaufen werden.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäss § 1 Abs. 6 BauGB ist folgendes festzustellen:

Die Nutzungseinschränkungen der Grundstücke in den Gewerbegebieten sind in Bezug auf die privaten Belange nicht so entscheidend, dass sie unzumutbar wären. Hier haben die städtebaulichen Belange Vorrang und es bleiben im Rahmen des § 8 BauNVO ausreichende, auch wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten in den Gewerbegebieten erhalten. Insbesondere werden auch die bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe durch die Ausweisung der Sondergebiete planungsrechtlich abgesichert.

**7. VERKEHRERSCHLISSUNG**  
\*\*\*\*\*

7.1 Fliessender Verkehr  
-----

Das Baugebiet ist mit einer mittig liegenden, 9,00 m breiten Erschliessungsstrasse, der Riemenstrasse, erschlossen. Dabei hat die Fahrbahn eine Breite von 6.00 m und die beiderseitigen Gehwege sind je 1.50 m breit.

Der südliche Baublock ist zusätzlich in seinem östlichen Bereich von der Brunnenstrasse erschlossen. Auch hier beträgt die Fahrbahnbreite  $B = 6.00$  m.

7.2 Ruhender Verkehr  
-----

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze ausschliesslich auf den Privatgrundstücken vorgesehen.

**8. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANUNGSGBIETES**  
\*\*\*\*\*

**8.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser und Feuerlöschwasser wird durch den Versorgungsträger Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach in Bad Rappenau sichergestellt.

**8.2 STROMVERSORGUNG**

Für die Stromversorgung ist die Sūwag, Energie AG., Bezirksstelle Bad Rappenau zuständig.

### 8.3 ENTSORGUNG

Die Entwässerung des Baugebietes ist vorhanden.

### 8.4 BACHVERDOLUNG

Im westlichen Bereich der Riemenstrasse und in der Brunnenstrasse liegt unter der Fahrbahn und unter dem nördlichen Gehweg die Verdolung des Mühlbaches.  
Weitere Grabenverdolungen liegen im Bereich von Privatgrundstücken und sind mit Leitungsrechten gekennzeichnet.

### 9. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

\*\*\*\*\*

Für die Erschliessung des Baugebietes fallen voraussichtlich keine Kosten mehr an, weil das Baugebiet mittlerweile vollständig erschlossen ist.

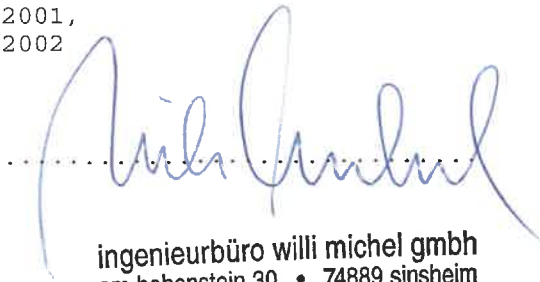
### 10. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Ein unvermeidlicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich in diesem überwiegend bebauten Bereich lediglich bei Bebauung der wenigen, noch vorhandenen Baulücken.  
Dieser Eingriff wird ausgeglichen durch Festsetzungen über Flächen zur Anpflanzung (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern), durch die Festsetzung eines durchgehenden Pflanzbeetes, sowie durch die Festsetzung zur Vermeidung von Flächenversiegelungen (Private Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen)

### 11. UMWELTBERICHT

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird.  
Es handelt sich um die Fortschreibung eines bestehenden Bebauungsplanes, ohne daß weitergehende Umweltbelange berührt werden.

Aufgestellt :  
Sinsheim, den 24.03.2000,  
geändert am 25.05.2000,  
geändert am 03.12.2001,  
geändert am 06.02.2001,  
geändert am 19.03.2002



BEBPLAN\RAPPENAU\BHISCHL1

ingenieurbüro willi michel gmbh  
am hohenstein 30 • 74889 sinsheim  
tel. 07261/9405-0 fax 07261/9405-20