

Stadt Bad Rappenau - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Park“ - 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 Kruck + Partner Wohnbau und Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Bismarckstraße 107, 74074 Heilbronn, beabsichtigt das Flurstück 3169/1 an der Salinenstraße, arrondiert durch einen Teil des Flurstücks der Salinenstraße (Flst.Nr 1/2), mit drei Mehrfamilienwohnhäusern auf einer gemeinsamen Tiefgarage zu bebauen.

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 vom Vorhabenträger am 26.06.2014 gestellt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen am Park" 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 angrenzenden B-Plan „Hotel und Wohnanlage Salinencarré“.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange 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.

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 § 2a 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

2.1 Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), als wesentlicher Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, umfasst das Flurstück 3169/1 an der Salinenstraße, unter Aussparung von Teilen eines randlichen Streifens mit wegebegleitenden Kirschbäumen, und umfasst einen kleinen Teil des Straßengrundstücks der Salinenstraße Flurstück 1/2 an der südwestlichen Ecke, die auch heute schon durch die derzeitige Wohnnutzung mitgenutzt wird.

2.2 Flächen außerhalb des VEP (Ergänzungsflächen)

Außerhalb des Bereichs des VEP wird das heute als Wegefläche genutzte öffentliche Grundstück Flurstück 3168 nach § 12 Abs. 4 BauGB fast vollständig in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Diese Fläche liegt bisher nach geltendem Planrecht auf Bauland. Sie wird durch den neuen B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Funktion einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße gewidmet.

Die bisherige Funktion als treppenfreie Parkerschließung bleibt erhalten. Hinzu kommt die notwendige Funktion der Erschließung der neuen Wohnbebauung „Wohnen am Park“ als öffentlicher Verkehrsweg.

3 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlage 1 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Rechtsplan – zeichnerischer Teil
im M 1:500, vom 08.07.2014 [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 Grundrisse im M 1:200 vom 30.06.2014

- Dachaufsicht
- Grundriss E4
- Grundriss E3
- Grundriss E2
- Grundriss E1
- Grundriss E0
- Grundriss E-1
- Grundriss E-2

VEP Nr. 2.2 Ansichten im M 1:200 vom 30.06.2014

- Ansicht Süd
- Ansicht West
- Ansicht Ost
- Ansicht Nord

VEP Nr. 2.3 Schnitte im M 1:200 vom 03.07.2014

- Schnitt B-B
- Schnitt A-A

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 vom 03.07.2014, redaktionell aktualisierte Fassung in Kap. 3 mit Datum v. 08.07.2014 [Büro *PLANUNG+UMWELT*]

Anlage 5 Tierökologische Potentialuntersuchung vom 20.01.2014 [Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Obersulm]

Anlage 6 Verfahrens- und Datenübersicht – Verfahrensvermerke, fortgeführt, vom 16.09.2014

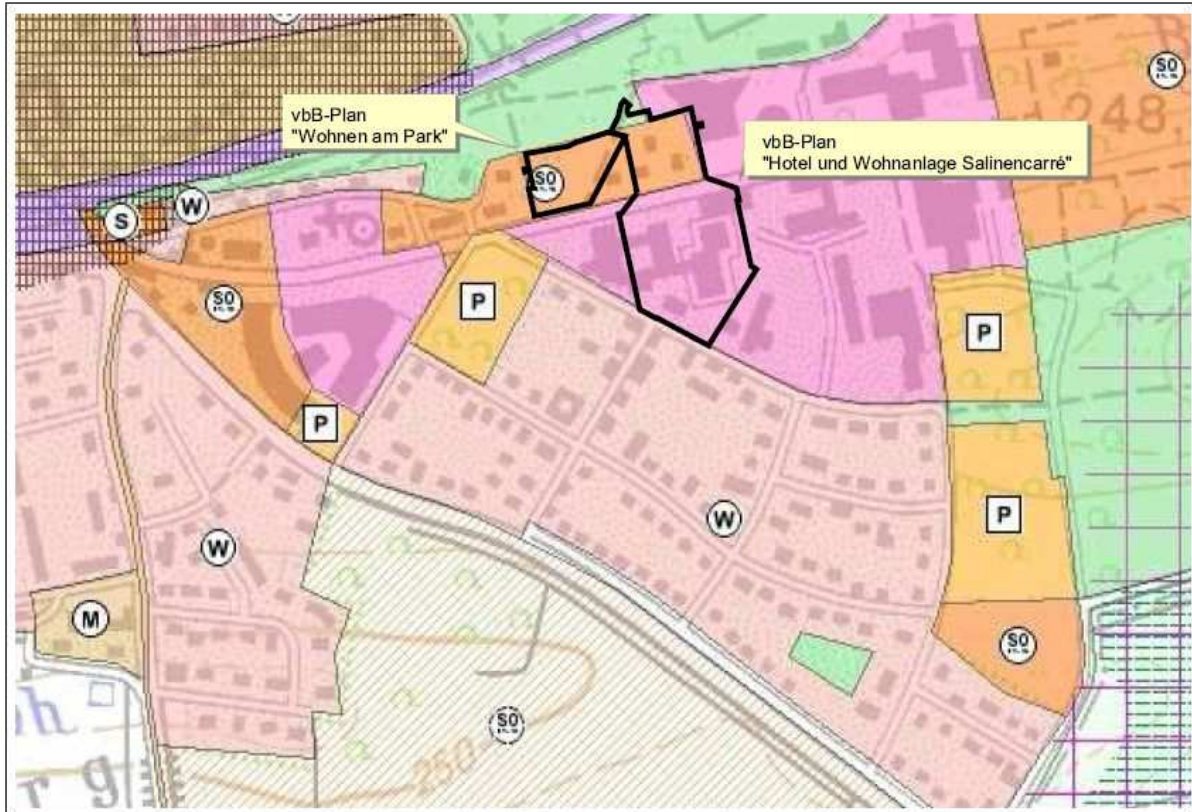
Hingewiesen wird auf den Durchführungsvertrag, der zwar Voraussetzung für den Entwurfsbeschluss der Gemeindevertretung ist, nicht aber Bestandteil der Satzung und daher auch nicht offengelegt wird, sowie auf den zusätzlichen Städtebaulichen Vertrag zum Vorhaben.

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 als Sondergebiet „Kurgebiet“ ausgewiesen.

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

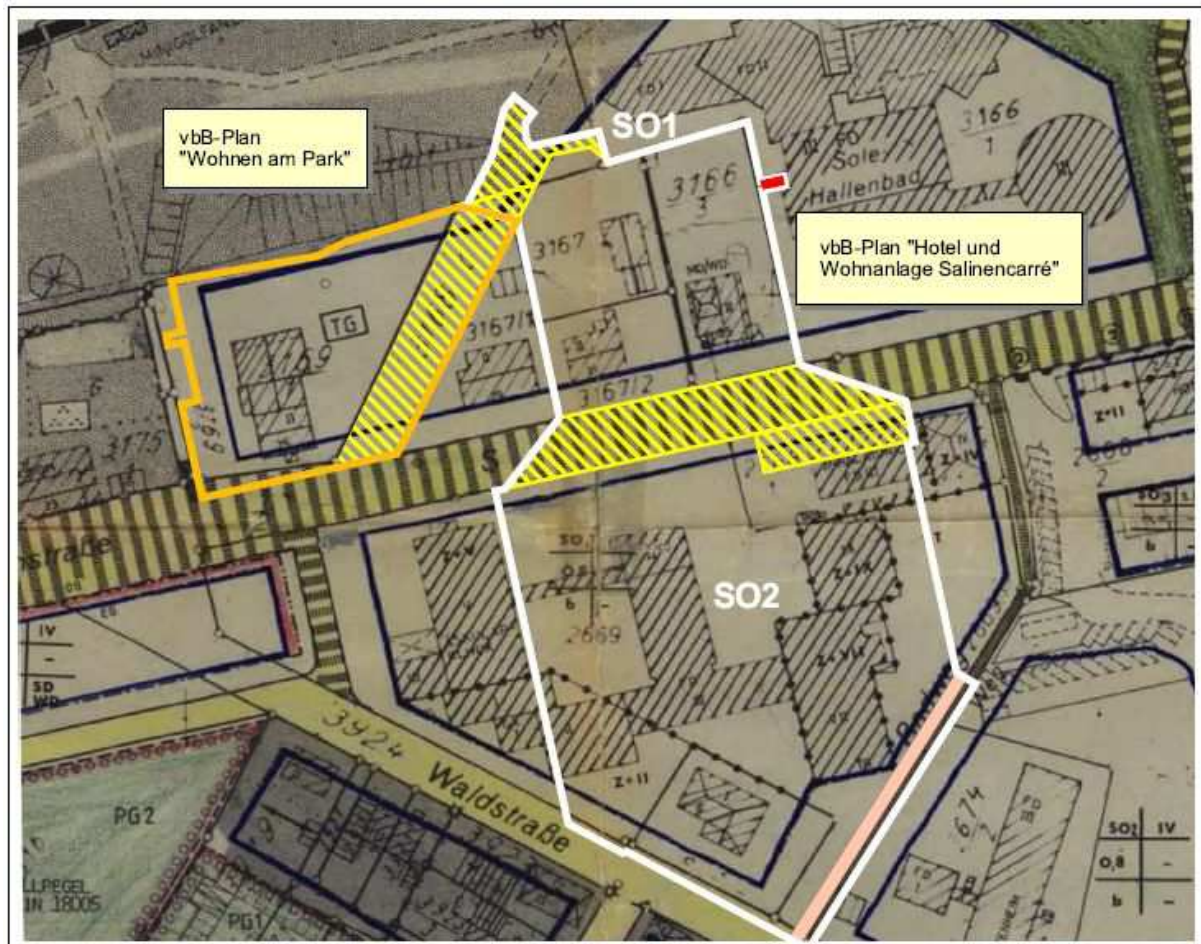
Legende zur Plandarstellung Abb. 1

- Lage des vbB-Plans „Wohnen am Park“ durch schwarze Umrandung und Benennung
- Betroffene Darstellungen des FNP (Fortschreibung 1993/94 Stand 22.11.2006): Sondergebiet „Kurgebiet“
- Festsetzungen des Regionalplans Heilbronn-Franken 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 ist festgesetzt als Sondergebiet (SO1) gem. § 11 BauNVO v. 1.4.1987. (s. Abb. 2)

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



Mit Eintrag der Lage des vbB-Plans „Wohnen am Park“ (Grenze orange) und der n. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen öffentliche Flächen, die außerhalb des VEP liegen (innerhalb der orangenen Grenze gelb schraffiert (FlurNr. 3168))

Für das SO1 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; besondere Bauweise im Sinne der offenen mit zulässiger Gebäudelänge bis 120m;
- Private Tiefgaragen; Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen;
- Salinenstraße als Verkehrsfläche Fußgängerzone und alleinige Baugebieterschließung;
- P, Stpl. u. Gehwege sind wasserdurchlässig anzulegen.
- Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und Flachdächern

5 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Förderung des Wohnungsbaus durch Innenentwicklung.

Mit der Nutzung der Teilfläche 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 Geschosswohnungsbaus senkt den Bedarf an Heiz-Energie und trägt durch Steigerung der Energie-Effizienz zum Klimaschutz bei.

Mit der Umwidmung des Flurstücks 3168 von einer Baufläche zur öffentlichen Verkehrsfläche sollen die Belange der Erschließung gesichert werden.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der vorliegende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP, Anlage 2) sieht vor:

- Drei zweispännige Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt circa 21 überwiegend 3-4 Zimmer Etagen-Wohnungen auf 3, 3,5 und 4 Geschossen und je circa ein zusätzliches Penthaus pro Gebäude.
- Eine gemeinsame Tiefgarage für 36 Stellplätze mit Kellerräumen für Haus B nimmt einen Großteil der Baugrundstücksfläche ein. Haus C erhält eine eigene Kelleretage unter der TG. Haus A hat seine Kellerräume im bergseitigen Teil der ersten Wohnebene.
- Im südlichen Teil des ersten Wohngeschosses von Haus C befindet sich ein gemeinsamer Müllraum mit direktem Zugang zur Erschließungsstraße und dem die Häuser verbindenden Wohnweg.
- Der gemeinsame Fahrradkeller befindet sich im TG-Geschoss unter Haus A am gemeinsamen Wohnweg und mit direktem Zugang zum Parkweg in Richtung Innenstadt
- Die Erschließung der gemeinsamen TG und der Müllentsorgung erfolgt von der Salinenstraße über eine verkehrsberuhigte öffentliche Anliegerstichstraße, die bisher ausschließlich der Parkerschließung diene.

Die notwendige Verlegung eines Stromkabels für die Straßenbeleuchtung im Flurstück 1/2 wird mit dem Versorger 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 nutzt das Grundstück, das bisher durch ein 1,5 geschossiges Wohngebäude bebaut und im Falle der Neubebauung ausschließlich Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb vorbehalten war, optimal für Wohnzwecke aus. Die bisher festgesetzte „private Tiefgarage“ wird beibehalten. Die bisher zulässige GRZ von 0,8 wird auch unter Anrechnung der befestigten Wege und der TG-Zufahrt weit unterschritten. Die bisher zulässige Zahl der Vollgeschosse 5 wird in jedem Fall eingehalten.

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 entgegen kommt. Durch Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen kann 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 Innenstadtgebiet.

7.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile

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

7.5 Denkmalschutz

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 heute der Wohnnutzung, es befindet sich ein Wohnhaus auf dem Gelände. Durch die Neuplanung wird die Anzahl der Gebäude und der darin befindlichen Wohnungen erhöht. Die private Parkierung findet in einer Tiefgarage mit insgesamt 36 Stellplätzen statt. Die Zufahrt erfolgt über den Weg zum Park zur Salinenstraße. Eine unzumutbare Belastung durch Lärm- und Abgasemissionen ist nicht gegeben.

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 1991¹ 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.

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

7.7.4 Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Niederschlagswasser kann bei der Neubebauung auf den wenigen randlich verbliebenen 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 eine geringe Vorbelastung durch Luftschadstoffe auf. Durch die Neubebauung wird der Erschließungsverkehr in einem üblichen Rahmen erhöht. 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 haben eine eingeschränkte Bedeutung für den Artenschutz. Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Durch die Beseitigung von Gehölzen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst (siehe Tierökologische Potentialuntersuchung zum Bebauungsplan vom 20.01.2014, Anlage 5).

7.7.9 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist teilweise privat genutzt und bebaut. Durch den Bestand großer Bäume ergibt sich ein stark durchgrünter Bereich. Durch die Neubebauung entstehen Gebäude mit größerem Bauvolumen, es wird aber die bisher zulässige bauliche Höhe nicht überschritten und z.T. unterschritten. 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 des Wohnhauses gehört zur Freimachung des Baugrundstücks und erfolgt im Kenntnisgabeverfahren nach § 51 Abs. 3 LBO. Der nicht mehr genutzte alte Brunnen „Illerhaus“ und seine Schachanlage sollten auf Gutachterrät hin im Falle der Überbauung nach genauer Einmessung baulich verschlossen und abdichtet werden.

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.