

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
127/2025

Aktenzeichen
40.4.1

<u>Beratungsfolge:</u> Gremium Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau - Kirchartd - Siegelsbach	Termin 09.12.2025	Zuständigkeit Entscheidung	Behandlung öffentlich
---	-----------------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 1

Betreff:

- 1. Aufstellungsbeschluss und**
- 2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014 nach § 2 Abs.1 BauGB**

Beschluss:

Die Verwaltung empfiehlt dem gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau -Kirchartd -Siegelsbach einem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014 nach § 2 Abs.1 BauGB nach den Abgrenzungsplänen zuzustimmen.

Sachverhalt:

Seit der 3. Änderung und 4. Änderung des FNP hat sich derzeit auf den Gemarkungen Bad Rappenau und Kirchartd weiterer Änderungsbedarf ergeben. Dieser ist in den Lageplänen im Anhang dargestellt.

Die 5. Änderung umfasst folgende Teilflächen:

- B.1 Gewerbliche Baufläche „Hackrain“, Kirchartd-Berwangen
- B.2 Sonderbaufläche Holzlagerplatz „Saubach Erweiterung“, Kirchartd
- B.3 Wohnbauflächen Siegelsbach,
 - B.3.1 Wohnbauflächen „Hinterm Rathaus“,
 - B.3.2 Ortsabrundung „Im Brühl“

B.3.3 Ortsabrundung „Stockbrunnengasse-Bahnhofstraße“

B.3.4 Bestandskorrektur „Hinter der alten Schule“, Siegelsbach

B.4 Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld

B.5 Berichtigung Mischgebiet „Nahverkehrszentrum Stadtmitte - 2. Änd.“, Bad Rappenau

B.6 Berichtigung Sondergebiet „Kurgebiet - 5. Änderung“, Bad Rappenau

B.7 Berichtigung Wohngebiet „Kurgebiet - 6. Änderung“, Bad Rappenau

B.8 Berichtigung Fläche für den Gemeinbedarf „Herrlisbrunnen - 5. Änderung“, Bad Rappenau-Babstadt

B.9 Berichtigung Sonderbaufläche „Mühläcker – 2. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld

B.1 Gewerbegebiet „Hackrain“ Kirchartd-Berwangen

Das bestehende Bauhofgebäude an der Kreuzung Hebel- / Goethestraße ist stark sanierungsbedürftig und bietet aufgrund der begrenzten Fläche keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Bereich des vorgesehenen Plangebiets soll daher ein neuer Bauhof mit ergänzenden Flächen für Gewerbeansiedlungen entstehen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

B.2 Sondergebiet Holzlagerplatz „Saubach Erweiterung“ Kirchartd

Für das Gewerbegebiet „Saubach“ besteht seit 2019 ein Aufstellungsbeschluss. Das Verfahren verzögert sich, da das bestehende Holzlager einer ortsansässigen Firma zunächst verlagert werden muss, um die Fläche in das Baugebiet „Saubach“ mit einbeziehen zu können.

Der Planbereich ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll nun als Sonderbaufläche „Holzlagerplatz“ dargestellt werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

B.3 Wohnbauflächen Siegelsbach

Die Gemeinde Siegelsbach hat im Jahr 2021 das Baugebiet „Hinter der alten Schule“ mit insgesamt 30 Bauplätzen erschlossen. Zwischenzeitlich sind dort nur noch drei Bauplätze unbebaut. Auch diese noch unbebauten Grundstücke sind bereits überplant und es liegen hierfür genehmigte Bauvorhaben vor. Derzeit sind somit in der Gemeinde keine freien Wohnbauplätze mehr verfügbar.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Siegelsbach ist die Darstellung neuer Wohnbauflächen erforderlich, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch für ortsansässige Bürgerinnen und Bürger, zu entsprechen.

B.3.1 Wohngebiet „Hinterm Rathaus“ Siegelsbach

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche dargestellt. Künftig soll die Fläche als Wohnbaufläche (ca. 1,11 ha) und Mischbaufläche (ca. 0,46 ha) dargestellt werden.

Der westliche Teil des Plangebiets schließt östlich an die bestehende Wohnbebauung im Baugebiet „Lug“ an und soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Durch die Lage im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper kann eine effiziente Erschließung

gewährleistet und eine flächensparende Entwicklung gefördert werden.

Der östliche Teilbereich grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke Neckarbischofsheim N. / Hüffenhardt und soll künftig als Mischbaufläche dargestellt werden. Dadurch entsteht ein harmonischer Übergang von den bestehenden gewerblichen Nutzungen östlich der Bahnlinie über die neue Mischbaufläche hin zu den geplanten Wohnbauflächen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen. Dieser wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

B.3.2 Ortsabrundung „Im Brühl“ Siegelbach

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und im südlichen Planbereich als Grünfläche mit der Festsetzung Kleingärten dargestellt. Künftig soll die Fläche als Wohnbaufläche (ca. 1,1 ha) dargestellt werden.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortseingang von Siegelbach an der von Bad Rappenau-Zimmerhof kommenden Zimmerhöfer Straße.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen. Dieser wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

B.3.3 Ortsabrundung „Stockbrunnengasse - Bahnhofstraße“ Siegelbach

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein nördlich gelegenes Quartier an, das im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche und Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) dargestellt ist. Für das im Zentrum von Siegelbach gelegene Quartier ist im Rahmen der Städtebauförderung die Durchführung einer städtebaulichen Sanierung und Neuordnung beabsichtigt.

In diesem Zusammenhang soll die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche nun als Mischbaufläche (0,74 ha) dargestellt werden. Dies ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung und Abrundung des bestehenden Quartiers im Sinne einer geordneten Ortsrandentwicklung.

B.3.4 Bestandskorrektur „Hinter der alten Schule“ Siegelbach

Die Plankorrektur erfolgt, weil das im Jahr 2021 entwickelte Baugebiet „Hinter der alten Schule“ inzwischen nahezu vollständig belegt ist. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht daher nicht mehr dem tatsächlichen Stand. Der zugrunde liegende Bebauungsplan trat am 11.03.2021 in Kraft. Mit der Korrektur wird der Plan an die bestehende Bebauung angepasst.

B.4 Wohnbaufläche „Seegarten, 1. Änderung“, Bad Rappenau-Fürfeld

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Fürfeld und umfasst Flächen beidseits der Straße „Im Seegarten“. Um die bestehenden Nutzungsstrukturen im Ortskern zu berücksichtigen, Baulücken geordnet zu entwickeln und eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, wurde für das bereits geplante Quartier der Aufstellungsbeschluss zur Überarbeitung des Bebauungsplanes gefasst. Im Rahmen der Planung soll auch eine bislang nicht realisierte und nicht erforderliche öffentliche Spielplatzfläche am nördlichen Rand des Baugebiets „Auf der Steig“ als Baufläche neu festgesetzt werden. Hiermit wird die Erschließung eines bisher nicht bebaubaren Flurstücks ermöglicht und somit einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt. Zudem sollen die bislang als Mischgebiet festgesetzten Flächen östlich der Straße „Im Seegarten“ und südlich der Seegartenstraße entsprechend der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit im Verfahren; die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden steht bevor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 sind die Plangebiete als Mischbau- bzw. Grünfläche dargestellt. Zur Anpassung an die beabsichtigte Bebauung werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Die Plangebiete werden künftig als Wohnbauflächen dargestellt.

B.5. Berichtigung Mischgebiet „Nahverkehrszentrum Stadtmitte - 2. Änderung“, Bad Rappenau

Südlich des Nahverkehrszentrums in Bad Rappenau ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Arztpraxen und Wohnungen vorgesehen. Hierfür wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Ziel die Sicherung der ärztlichen Versorgung, die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen sowie die Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen ist, um Eingriffe in unbebaute Außenbereiche zu vermeiden. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit im Verfahren, die Offenlage erfolgte vom 05.08.2024 bis 06.09.2024.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 ist das Plangebiet als Verkehrsfläche dargestellt. Da die beabsichtigte Nutzung im Planbereich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, wird dieser im Zuge einer Berichtigung angepasst. Die betroffene Fläche wird künftig als Mischbaufläche dargestellt.

B.6 Berichtigung Sondergebiet „Kurgebiet - 5. Änderung“, Bad Rappenau

Die Stadt Bad Rappenau beabsichtigt den teilweisen Rück- und Neubau des bestehenden Sole-Mineralbads „RappSoDie“, um die zukünftige Nutzung im Kurgebiet dauerhaft zu sichern. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans „Kurgebiet - 2. Änderung“ sowie in einem kleinen Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel und Wohnanlage Salinencarré“ erforderlich. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 19.09.2024.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 ist das Plangebiet als Sondergebiet „Kurgebiet“ mit der Zweckbestimmung „Freibad“ und in einem kleinen Teil als Grünfläche dargestellt. Zur Anpassung an die beabsichtigte Neubebauung wird die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Das Plangebiet wird künftig vollständig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Badeanstalt“ dargestellt.

B.7 Berichtigung Wohngebiet „Kurgebiet - 6. Änderung“, Bad Rappenau

Am Rand des Kurgebiets, in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten, soll die Errichtung einer weiteren Wohnanlage im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierfür wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Ziel die bedarfsgerechte Schaffung barrierearmer Wohnungen in unterschiedlichen Größen für alle Generationen ist. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 25.09.2025.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 der Stadt Bad Rappenau ist die Planfläche als Sonderbaufläche „Kurgebiet“ dargestellt. Zur Anpassung an die beabsichtigte Neubebauung wird die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Das Plangebiet wird künftig als Wohnbaufläche dargestellt.

B.8 Berichtigung Fläche für den Gemeinbedarf „Herrlisbrunnen - 5. Änderung“, Bad Rappenau-Babstadt

Die Stadt Bad Rappenau beabsichtigt, die Theodor-Heuss-Schule im Stadtteil Babstadt zu erweitern, um zusätzliche Räume für die Kernzeitbetreuung zu schaffen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, dessen Ziel die Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur sowie der Ausbau des Schulangebots im Stadtteil Babstadt ist. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 03.07.2025.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Da die beabsichtigte Nutzung im Planbereich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, wird dieser im Zuge einer Berichtigung angepasst. Der

Planbereich wird künftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

B.9 Berichtigung Sonderbaufläche „Mühlacker – 2. Änderung“, Bad Rappenu-Fürfeld

Im Stadtteil Fürfeld ist in Ergänzung zum bestehenden Autohof mit Tankstelle und Gastronomiebetrieben die Errichtung zusätzlicher Elektroladepunkte, einer Wasserstofftankstelle, einer LNG-(Flüssigerdgas)-Tankstelle sowie einer Freiflächen Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung geplant. Da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan diese Nutzungen nicht vollumfänglich zulässt, wird ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt. Mit der Planung wird das Angebot zur Treibstoff- und Energieversorgung am Standort zukunftsorientiert erweitert und die klimafreundliche Energiegewinnung gefördert. Der Solarpark dient der Stromversorgung der Elektro-Ladeinfrastruktur und trägt zu einer nachhaltigen Nutzung bis-lang ungenutzter Flächen bei. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 23.10.2025.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 ist das Bebauungsplangebiet als Gewerbebaufläche dargestellt. Zur Anpassung an die beabsichtigte Neubebauung wird die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert. Der Planbereich wird künftig als Sonderbaufläche „Photovoltaik“ dargestellt.

Die Inhalte für das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auch im Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenu-Kirchardt- Siegelsbach vorgestellt.

Den Bebauungsplänen wurde durch ihre Änderungsverfahren im Gemeinderat der Stadt Bad Rappenu zugestimmt. Der Berichtigung des FNP soll als Ergänzung erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt dem gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenu -Kirchardt -Siegelsbach den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014 nach den beigefügten Abgrenzungsplänen zu fassen.