

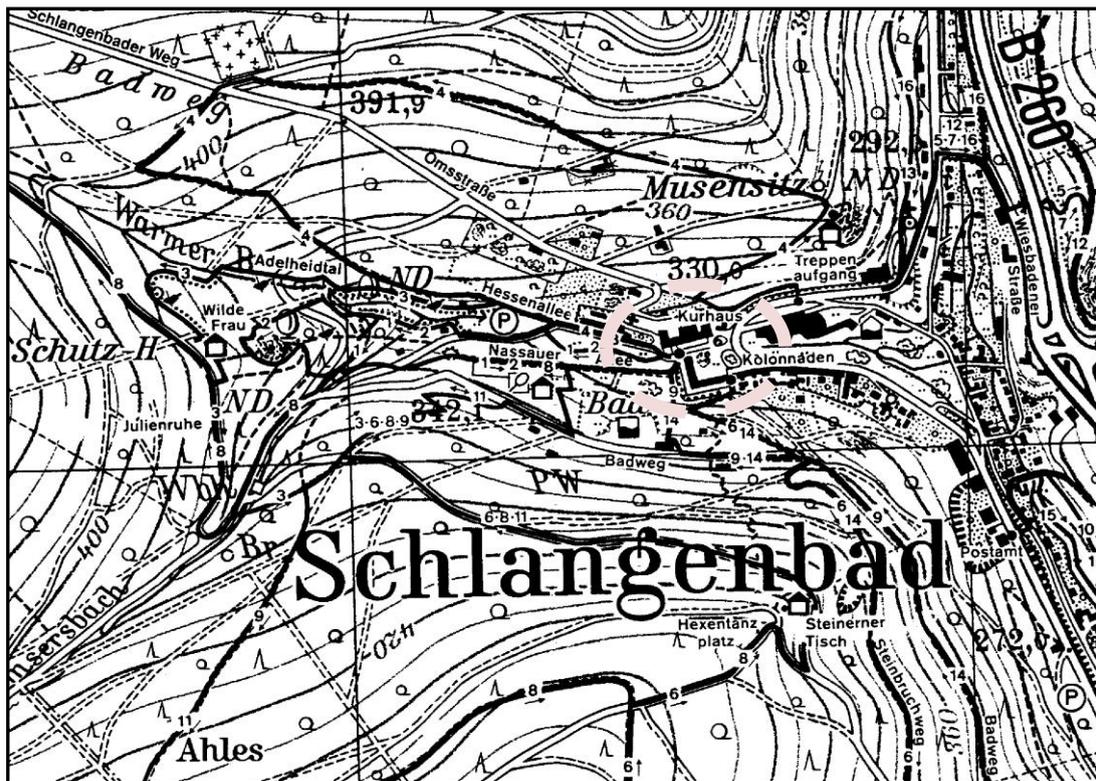
GEMEINDE SCHLANGENBAD



Bebauungsplan "Parkhotel"

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss, 08. Juli 2015



STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19
Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Wolter

1 Vorbemerkungen	1
1.1 Anlass und Ziel der Planung	1
1.2 Lage und Abgrenzung	2
1.3 Planungsvorgaben.....	2
1.4 Planverfahren	3
1.5 Schutzgebietsausweisungen	4
1.5.1 Gewässerschutz.....	4
1.5.2 Denkmalschutz.....	5
2 Städtebauliche Konzeption	6
2.1 Wesentliche Ziele der Planung	6
2.2 Stadtbaugeschichte / Kurbereich	7
2.3 Beherbergung im Kurbereich.....	8
2.4 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
2.4.1 Sondergebiet "Hotel und Klinik"	9
2.4.2 Sondergebiet "Kur" / Kurkolonnaden	10
2.4.3 Grünfläche "Kurgarten" / Baumerhalt.....	11
2.4.4 Fläche für die Wasserwirtschaft.....	11
2.4.5 Fläche für Wald / Baumerhalt	11
2.5 Erschließung	12
2.5.1 Innere und äußere Erschließung	12
2.5.2 Ruhender Verkehr	12
2.5.3 ÖPNV	12
2.5.4 Versorgungsleitungen	12
3 Umweltbezogene Auswirkungen	13
4 Anhang	14
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	14

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist der Erhalt der Flächen zwischen der Rheingauer Straße und dem oberen Kurpark für die Beherbergung und Bewirtung. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich heute das Parkhotel, die zugehörigen Kurkolonnade und der Kurgarten. Der Kurort Schlangenbad ist mit nur 940 Einwohnern zwar eines der kleinsten Thermalheilbäder, jedoch international bekannt und prädikatisiert. Daher ist die Wirtschaftsstruktur in Schlangenbad stark vom Kurbetrieb und vom Tourismus geprägt. Dem gegenüber verfügt Schlangenbad nur über geringe Gewerbeflächenpotenziale.

Das Parkhotel, einst im Jahre 1912 als Kurhaus gebaut und Ende der 80er Jahre saniert und umgebaut, bezeugt noch heute zusammen mit den Kurkolonnaden und dem formal angelegten Kurgarten die glanzvollen Zeiten des feudalen Kur- und Badebetriebes des 19. Jhd. Im Jahre 2008 wurde das Hotel vom Staatsbad Hessen an eine Kölner Hotelkette verkauft. Der Kurgarten und die -kolonnaden wurden ebenfalls privatisiert, blieben jedoch weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich. Von der Gebäudeinstandhaltung des denkmalgeschützten Parkhotels, einer gestalterische Aufwertung des Kurgartens sowie durch ein rentables Hotel- und Tourismusmanagement versprach sich die Gemeinde Schlangenbad eine Stärkung ihrer wirtschaftlich bedeutsamen Fremdenverkehrssituation. Dabei sollte das Parkhotel gleichfalls als "Leithotel" des Fremdenverkehrsortes dem Verbund aller am Ort ansässigen Hotels und Pensionen dienen.

Die Architektur des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes, die Nähe zu den beiden Kurkliniken und des Thermalbades sowie die Lage in direkter Angrenzung zu den Wanderwegen (Rheinsteig) und anderen landschaftsbezogenen Freizeitaktivitäten des Taunus prädestinieren geradezu eine Hotelnutzung. Auch gerade dadurch, dass das Gebäude im Kurpark als städtebauliche Dominante und mit Repräsentation für den Fremdenverkehr wirkt. Seitens der Gemeinde wird dies derart hoch bewertet, dass sie es als erforderlich erachtet, die Nutzung der Flächen im Bereich des Kurgartens durch einen Beherbergungsbetrieb planungsrechtlich festzuschreiben. Gegen dieses Planungsziel sind die Belange des Eigentümers in Bezug auf die ansonsten möglichen Nutzungsänderungen abzuwägen und gegebenenfalls zurückzustellen.

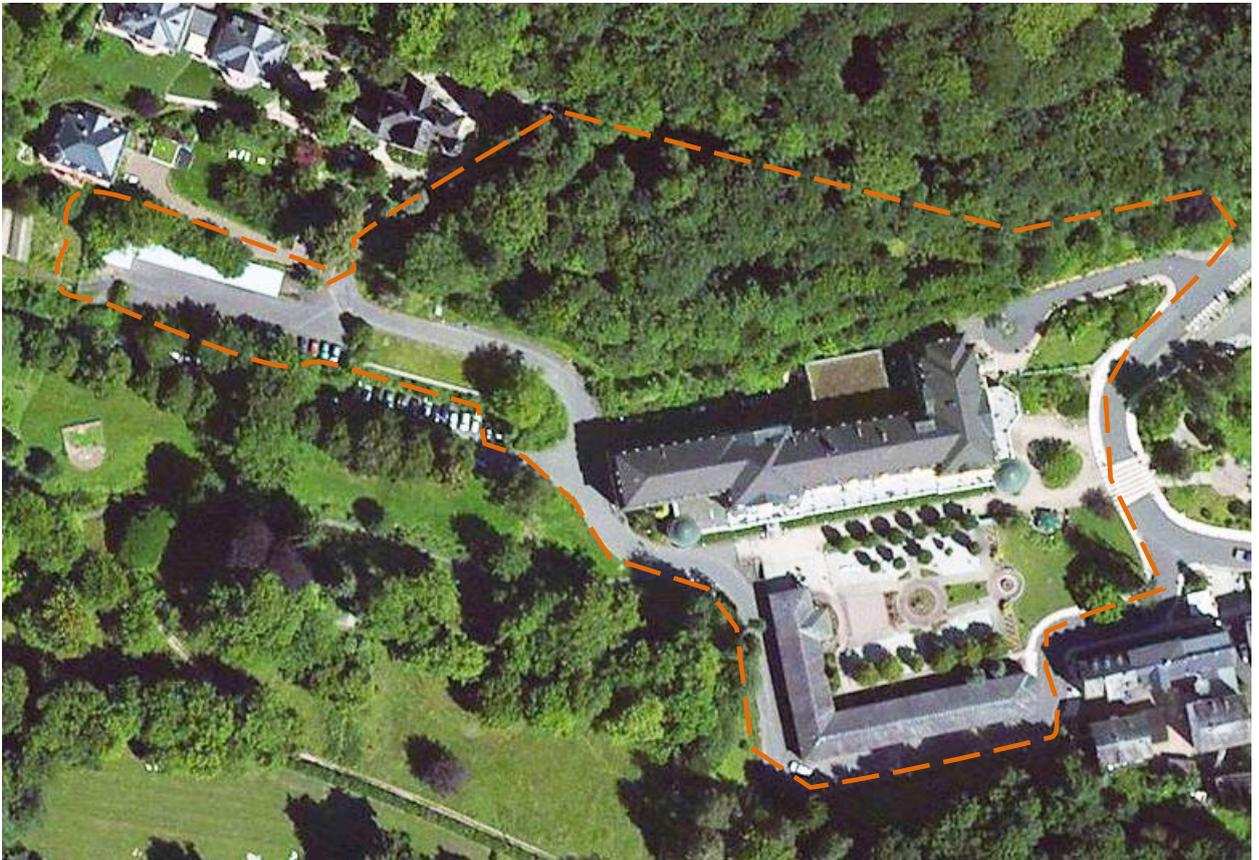
Die Nutzungen des Hotelkomplexes mit dem angegliederten Kurgarten und -kolonnaden sowie die zum Hotel dazu gehörigen Stellplatzflächen westlich der Omsstraße sind planungsrechtlich nicht gesichert, d.h. mögliche Nutzungsänderungen richten sich bis zum Beschluss eines Bebauungsplans nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Ein Vorhaben ist demnach zulässig wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und mit seiner überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart seiner näheren Umgebung einfügt. Auf Grund der vielfältigen Nutzung in der näheren Umgebung, ergibt sich ein breites Spektrum möglicher Nutzungen für die Flächen im Bereich des Kurgartens. Zur Absicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Stärkung des Fremdenverkehrsortes sind daher entsprechende Festsetzungen eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll im Wesentlichen die heute vorhandene Nutzung geregelt werden. Dagegen sind weder das Maß der baulichen Nutzung noch die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baulinien oder -grenzen des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestandes regelungsbedürftig. Notwendige oder gewünschte Änderungen und Erweiterungen des Gebäudebestands können damit entsprechend der jeweiligen Bauaufgabe besser an die Anforderungen des Denkmalschutzes und die Gestaltungsqualität des Ensembles angepasst werden, als dies bei Vorgabe abstrakt formulierter Grenzen möglich wäre. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden bauliche Änderungen wie bisher nach § 34 BauGB beurteilt.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Kernortes Schlangenbad an der Haarnadelkurve der Rheingauer Straße. Östlich der Rheingauer Straße befinden sich im nördlichen Abschnitt des Plangebiets Teilflächen des hier beginnenden Waldgebietes; die übrigen Flächen sind mit dem Parkhotel und den Kurkolonnaden bebaut. Zwischen Hotel und Kurkolonnaden liegt der ehemalige Kurgarten. Westlich der Rheingauer Straße befinden sich eine Stellplatzanlage und eine Garagenzeile.

Abbildung 1 Luftbild mit Eintrag des Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke:

Gemarkung Schlangenbad, Flur 1 die Flurstücke 1/12, 1/13, 1/14, 1/15 sowie in der Flur 5 die Flurstücke 34/11 (Omstraße) teilweise und 34/17.

1.3 Planungsvorgaben

Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen weist die bebauten Flächen als "Siedlungsfläche Bestand" aus. Die Waldflächen liegen im Bereich eines "Regionalen Grünzugs" welcher überlagert ist mit der Darstellung "Regionaler Grünzug" und "Bereich für die Grundwassersicherung".

Zielsetzung für einen Bereich "Regionaler Grünzug" ist die Freihaltung großräumiger, zusammenhängender und unbesiedelter Freiräume von Besiedelung, Verkehrsanlagen oder auch Infrastrukturmaßnahmen.

Der Schutz des Grundwassers beinhaltet, dass dieser Vorrang hat vor jeglicher Nutzung welche die verschmutzungsempfindlichen Grundwasservorkommen beeinträchtigen können.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad (in Kraft seit 16.06. 2006) stellt im Bereich der Stellplatzanlagen Wohnbauflächen und im Bereich des Hotels und der Kolonnaden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Kur" dar.

1.4 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad hat in ihrer Sitzung am 12.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans "Parkhotel" sowie zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre mit dem Inhalt nach § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erlassen. Die Veränderungssperre wurde am 15.12.2012 öffentlich bekannt gemacht. Vor Ablauf der Zweijahresfrist wurde die Veränderungssperre gemäß § 17 (1) Satz 3 fristgerecht in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.09.2014 um ein Jahr verlängert (Bekanntmachung am 03.12.2014).

Da durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitskatalog nicht wesentlich verändert, Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hier nicht zulässig sind (Einfügegebot) und eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten nicht gegeben ist, kann das vereinfachte Bauleitplanverfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Förmliche Umweltprüfungen können nach den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) entfallen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planung im Rathaus der Gemeinde Schlangenbad vom 07. bis 21.05.2014. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2014 gemäß § 4 (1) und (2) BauGB beteiligt und um schriftliche Stellungnahme bis zum 09.05.2014 gebeten.

Die Untere Wasserbehörde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Abgrenzungen der nachrichtlich im Plan übernommenen Heilquellenschutzgebiete zu korrigieren sind, ebenso wie die Hinweise zu Erdwärmesonden in der Begründung. Zur Offenlage wurden die Korrekturen vorgenommen.

Die hessenArchäologie stellt fest, dass innerhalb des Geltungsbereiches oder in der Umgebung zum Bebauungsplan der Verlauf des so genannten Rheinauer Gebücks bekannt ist, ohne dass beim derzeitigen Kenntnisstand eine genaue Abgrenzung des Verlaufs möglich ist. Der Bebauungsplan dient ausschließlich der planungsrechtlichen Absicherung der Nutzung der Parkhotels zur Unterbringung auswärtiger Personen sowie der Kurkolonnaden bzw. des Kurgartens. Eine Neubebauung in diesem Plangebiet wird nicht vorbereitet und folglich auch keine Zerstörung von Bodendenkmälern zu vermuten ist.

Das Landesamt für Denkmalpflege regt an, innerhalb der Fläche für Wald die so genannte Kusallee zu markieren. Zur Offenlage wurde in die Planzeichnung eine Pflanzbindung aufgenommen, die Begründung wurde im Kapitel "Umweltbezogene Auswirkungen" ergänzt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte im Zeitraum vom 20.04.2015 bis zum 22.05.2015. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden mit Schreiben vom 08.04.2015 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen machten keine Änderung des Planteilwurfs erforderlich.

1.5 Schutzgebietsausweisungen

1.5.1 Gewässerschutz

Der **Warme Bach** wird von mehreren Quellen gespeist, einige davon sind Thermalquellen. Der Bach verläuft innerhalb des Kurparks oberirdisch und durchfließt den Kurparkteich. Im Bereich der Trinkhalle ist der Bach auf einer Länge von ca. 150 m überdeckt. Die Bachsohle liegt auf diesem Abschnitt zwischen 1,70 m und 2,50 m unter der Oberfläche. Im Bereich des östlich an das Plangebiet anschließenden Grundstücks der Rheumaklinik fließt der Bach oberirdisch weiter, um dann wieder verrohrt in die Walluf einzuzufließen.

In der Aue des Warmen Bachs liegen warme Mineralquellen welche mit Temperaturen von 21 bis 31°C aus einer Tiefe von 600-700 m steigen. Zum Schutz dieser Quellen existiert ein festgesetztes Heilquellenschutzgebiet. Fünf Quellen treten im Innenhof des Parkhotels an die Oberfläche; aus hygienischen Gründen sind diese jedoch nicht zugänglich

Der Geltungsbereich befindet sich im **Heilquellenschutzgebiet** des Staatsbades Schlangenbad. Die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Staatsbades Schlangenbad GmbH vom 10. August 1987 regelt den qualitativen und quantitativen Schutz der Heilquellen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des qualitativen Schutzes von den Verboten der Schutzzonen II und hinsichtlich des quantitativen Schutzes von den Genehmigungsvorbehalten der Schutzzonen B betroffen. Aus der Verordnung zur Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes (HQS-VO) vom 10.08.1987 ergeben sich folgende besondere Einschränkungen für das Plangebiet:

- In der Zone III und folglich damit auch in der Zone II ist die Bebauung ohne besonders gesicherten dichten Anschluss an die Kanalisation verboten (§ 4 Ziffer 3 HQS-VO). Das bedeutet, dass die Verlegung eines einwandigen Abwasserrohres ohne weiteres Sicherungssystem wasserrechtlich nicht zulässig ist. Beispielhaft kommen stattdessen in Frage, die Verwendung eines doppelwandigen Abwasserrohres oder eines PE-HD-Mediumrohres mit Detektionschicht und Schutzmantel geeignet zur Lecküberwachung.
- Weiterhin ist die Niederbringung von Erdreichwärmesonden in dem Gebiet nicht zulässig.

Dies ergibt sich aus dem Genehmigungsvorbehalt für Bodeneingriffe über 10 m unter Gelände in der Zone C und Bodeneingriffe über 3 m unter Gelände in der Zone B (§ 8 Ziffer 1 und § 9 Ziffer 1 HQS-VO).

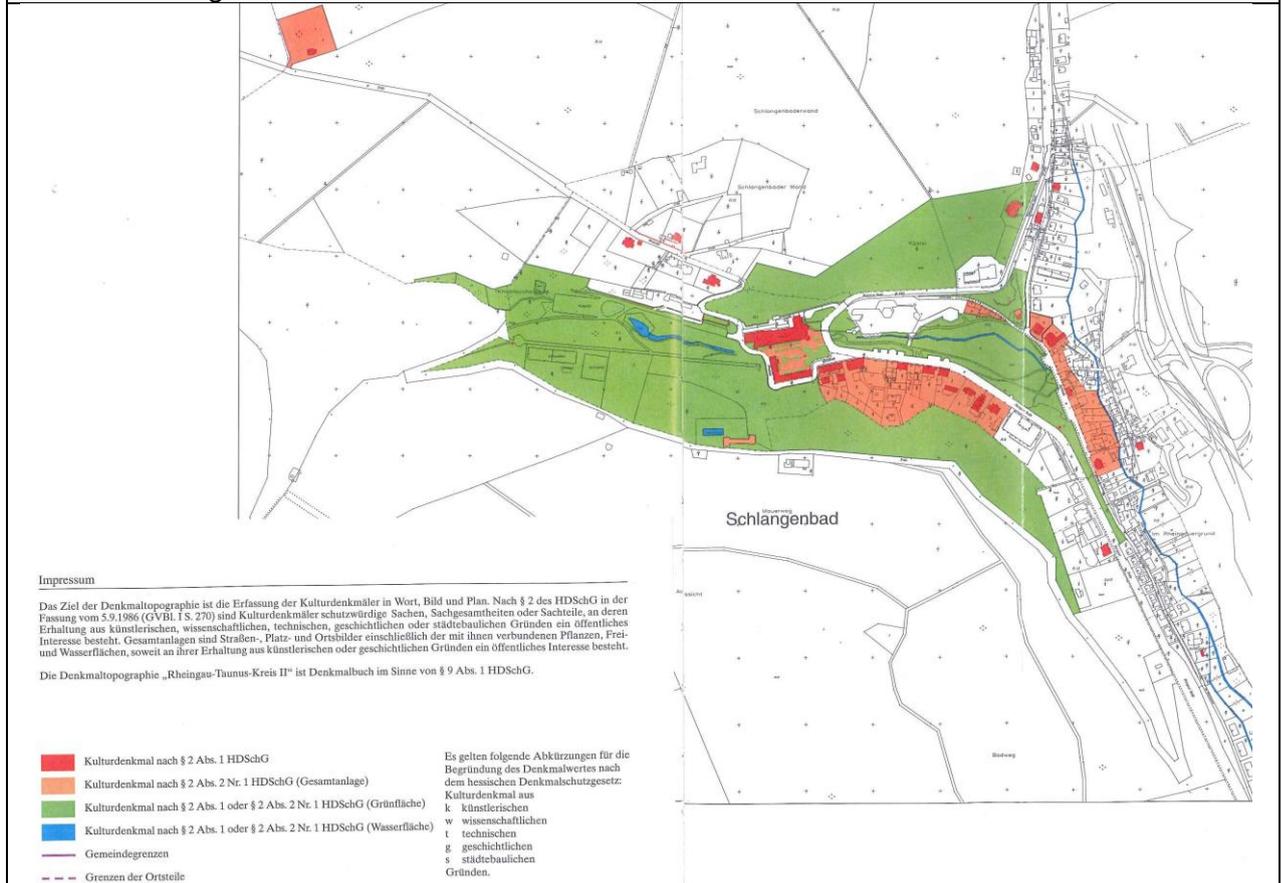
Nach der Karte für die "Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen" des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) handelt es sich bei der gesamten Fläche um ein wasserwirtschaftlich unzulässiges Gebiet. Ein Antrag auf wasserrechtliche für die Niederbringung von Erdwärmesonden muss daher grundsätzlich abgelehnt werden. (Rechtsgrundlage: Erlass zu „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ vom 21.03.2014, StAnz. 17/2014 S. 383, Ziffer 5.4 und 5.5).

Im Plangebiet ist aus Gewässerschutzgründen auch die Lagerung von Mineralölen verboten.

Die einzelnen Schutzzonen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

1.5.2 Denkmalschutz

Abbildung 2 Denkmaltopographie
Quelle: Rheingau-Taunus-Kreis



Die Flächen des Plangebiets sind Teil einer Gesamtanlage von nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) stehenden Kulturdenkmälern. Hierzu gehören die Waldflächen, die Hainbuchenallee (Kussallee), die Grünflächen, der ehemalige Kurgarten sowie die Gesamtanlage mit dem historischen Gebäudeensemble an der Mülhstraße und der Rheingauer Straße. Das Hotel und die Kolonnaden sowie der Brunnen im Kurpark sind als Baudenkmäler festgesetzt.

In der Planzeichnung sind die Denkmäler und Denkmalbereiche nachrichtlich übernommen.

2 Städtebauliche Konzeption

2.1 Wesentliche Ziele der Planung

Aufgrund der rückläufigen Kurgastzahlen im Kurbereich mit Auswirkungen auf das Beherbergungsgewerbe, die Schank- und Speisewirtschaften, den Einzelhandel und die stadtgestalterische Situation, wurde Schlangenbad zusammen mit Bad Schwalbach in den interkommunalen Stadtumbau aufgenommen. Zur Klärung der notwendigen Handlungsfelder im Stadtumbau wurde ein Integriertes Handlungskonzept¹ erarbeitet. Im Kurbereich ist insbesondere die gestalterische und funktionale Aufwertung des Kurparks einschließlich seiner Randbereiche ein wichtiges Impulsprojekt im Stadtumbau.

Zu den Kureinrichtungen gehören:

- Das Thermalfreibad mit Kelo-Sauna,
- die Aeskulap Therme (Thermalhallenbad),
- die Thermalquellen,
- der Kurpark.

Das Parkhotel (ehem. Kurhaus) mit Kurkolonnaden und die Kurkliniken sind heute privatisiert.

Bei den beiden ansässigen Kliniken handelt es sich um die Median Reha Klinik Schlangenbad I und die Median Reha Klinik Schlangenbad II mit psychosomatischem Schwerpunkt. Eine besondere Einrichtung im Gesundheitsbereich ist das College Sutherland. Das College Sutherland ist das erste europäische College für Osteopathie. In der angrenzenden und neu sanierten Villa Jung befindet sich sowohl die Ausbildung der angehenden Osteopathen als auch eine hausinterne Praxis für Osteopathie.

Stadtbild prägend ist die repräsentative Bäderarchitektur aber auch die denkmalgeschützten Gebäudeensemble im Ort. Daher sind deren Erhalt und die Pflege dieser historischen Bauten von erheblichem städtebaulichem Belang.

Der Kurbereich bietet gute Voraussetzungen für den Ausbau und Ausweitung eines "ruhigen" Gesundheits- und Wellness-Tourismus und der naturnahen Erholung. Nach den Empfehlungen des Handlungskonzepts sollte Schlangenbad im Bereich Bustourismus und Kongresstourismus seine Ressourcen bündeln, wobei eine Ausweitung und qualitative Aufwertung des Bettenangebotes sowie eine Erhöhung der Qualitätsstandards der Betriebe sinnvoll erscheint.

Zur nachhaltigen Sicherung des zentralen Kurbereichs, welcher durch das Parkhotel und die Kurkolonnaden mit Kurgarten gebildet wird, sieht es die Gemeinde Schlangenbad als erforderlich an, die dem Fremdenverkehr förderlichen Nutzungen festzuschreiben. Dabei kommt dem Hotel mit seiner den Kurbereich prägenden Nutzung inmitten des Parks eine wesentliche Rolle zu. Auch im Hinblick auf die im Handlungskonzept empfohlene Ausweitung und Aufwertung des Bettenangebots, sollen die Flächen um den Kurgarten für Beherbergung und Bewirtung erhalten werden.

Das Parkhotel liegt mit dem Kurgarten am Übergang vom unteren zum oberen Kurpark, am Standort des ersten Schlangenbader Kurhauses. Über seine historische und funktionale Sonderstellung hinaus ist dieser Ort auch topografisch deutlich herausgehoben. U.a. handelt es sich um das einzige überwiegend von Süden belichtete Hotel im Kurbereich, das zudem noch über

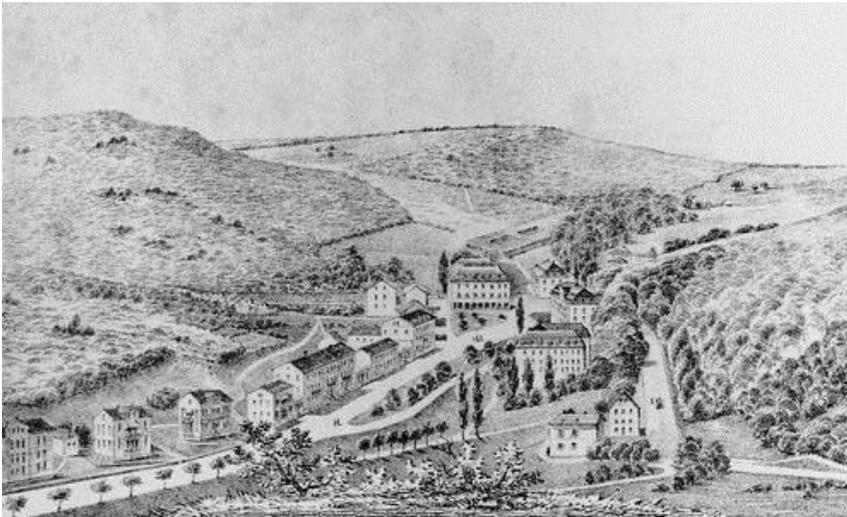
¹ Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Schlangenbad-Bad Schwalbach, Integriertes Handlungskonzept und städtebauliches Entwicklungskonzept Band I und II, Rittmannsperger Architekten GmbH, Darmstadt, (März 2010)

einen parkartigen, von den Kolonnaden gefassten Vorplatz verfügt. Es liegt innerhalb des Ortes, am Ende des Aufstiegs entlang des warmen Bachs und im Übergang zu den umgebenden Waldgebieten. Die einzige Ortsdurchquerung des Rheinsteigs nimmt genau diesen Verlauf. Auch die Lage macht das Parkhotel mit seinen umgebenden Flächen daher zu einer einzigartigen Besonderheit im Gemeindegebiet.

2.2 Stadtbaugeschichte / Kurbereich

Bereits Anfang des 18. Jh. etabliert sich in Schlangenbad ein Kurbad für den Hochadel. Unter dem Kriegsbeginn und der Fremdherrschaft Napoleons erleidet das feudale "savoir-vivre" jedoch einen Einbruch. Im Jahre 1835 wird das Bad wieder aufgebaut und erlangt erneut Welt- ruhm mit prominenten Kurgästen aus Hochadel, Politik und Kunst. 1880 wird Schlangenbad als Badeort prädikatisiert², nach dem ersten Weltkrieg gewann das Bad dann zunehmend Gäste aus dem Bürgertum. Das einstige Schönheits- und Nervenbad entwickelte sich zu einem Heil- bad für rheumatische Erkrankungen, Kreislaufschäden und Hautleiden.

Abbildung 3 Rheingauer Straße



Das Kurhotel mit den Brun- nen-Kolonnaden und dem Kurgarten eröffnete im Orts- teil Schlangenbad im Mai 1913. Im Jahre 1973 wurde die Kolonnade ausgebaut und im Jahre 1980 das Kurhotel saniert und in Parkhotel umbenannt. Das Restaurant wurde der all- gemeinen Öffentlichkeit zu- gänglich gemacht. Die Rheingauer Straße, welche zum Parkhotel führt, war mit weiteren kleineren Hotels bestanden welche vom Kur- betrieb profitierten. Zu dieser Bebauung heißt es hierzu auf den Internetseiten der Unteren Denkmalbehörde (*Quelle: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>*):

Zu dieser Bebauung heißt es hierzu auf den Internetseiten der Unteren Denkmalbehörde (*Quelle: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>*):



"Rheingauer Straße 17- 47: An dem schon kurz nach 1700 ausgebauten Fahrweg nach Eltville wurden in den 30er Jah- ren des 19. Jh. erstmals fünf dreigeschossige Pri- vathotels errichtet, eine rege Bautätigkeit setzte nach 1870 ein. In der süd- lichen Rheingauer Straße, nahe den Kureinrich- tungen, entstanden haupt- sächlich Hotels und Pen-

Abbildung 4 Kurhotel

² Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad

sionen, die außerdem kleine Läden enthielten.

Zum Kurbezirk hin herrschte eine verdichtete, geschlossene Bauweise vor, die sich weiter östlich in villenartige Einzelbauten, auch in erhöhter Lage am Hang, auflöste. Zu den Villen gehörten parkartige Gartenanlagen. Die typischen Bäderbauten, die oft schon im 19. Jh. Um- und Ausbauten erfuhren, zeigen eine klassizistische, auch gründerzeitliche Prägung, Merkmale sind insbesondere verzierte Balkons und Veranden vor meist relativ schlichten Fassaden. Die westliche Rheingauer Straße bildet die räumliche Fassung für den Kurpark, die Bauflucht folgt der Topographie des Bachtals. Eine städtebauliche Dominante stellt die 1895 errichtete katholische Pfarrkirche dar."

Zum **Parkhotel Rheingauer Straße 47** wird folgendes erläutert: "1912 nach Plänen des Frankfurter Architekten E. Rückgauer für eine private Gesellschaft, an die der Preußische Staat den Kurort verpachtet hatte, errichtet. Das Hotel ersetzte die vorher an gleicher Stelle vorhandenen alten Kurbauten des 18. Jh., das Gesellschaftshaus Neubau und das Alte Badehaus bzw. Obere Kurhaus sowie die gusseiserne Trink- und Wandelhalle von 1879. Es vereinigte die Funktionen von Kurhaus, Hotel und Bad unter einem Dach. Langgezogener, vielgestaltiger Baukörper, der Stilmerkmale der barocken Vorgängerbauten aufnimmt."

Das Haus befand sich fast hundert Jahre lang in öffentlichem Besitz. Um die Jahrtausendwende setzte eine Phase ein, in der aufgrund der Umgestaltungen im Gesundheitswesen jährlich starke Verluste verkraftet werden mussten. 2004 wurde daraufhin das seit Mitte des 20. Jh. vom Land Hessen betriebene Staatsbad kommunalisiert und im Frühjahr 2007 wurde das Parkhotel durch das Land Hessen zum Kauf angeboten. Im Jahr 2008 wurde das Parkhotel an eine Kölner Hotelkette verkauft. (http://de.wikipedia.org/wiki/Parkhotel_Schlangenbad - cite_note-4)

Im Zuge der Kommunalisierung des Staatsbads wurde 2004 die Staatsbad Schlangenbad GmbH, eine 100 %ige Tochter der Gemeinde gegründet. Der GmbH obliegt die Aufgabe touristische Leistungen und Gesundheitsleistungen zu vermarkten, die Aeskulap- Therme und die Thermalquellen zu betreiben sowie die Touristeninformation verantwortlich zu führen. Außerdem hat sie die Betriebsführung des Thermal Freibads mit Kelosauna übernommen, bei dem das Thermal Freibad mit Sauna zugeordnet ist. Die Pflege des Kurparks obliegt dem gemeindlichen Bauhof.

Der sich im Privatbesitz befindende Kurgarten und die -kolonnaden werden heute noch von Schlangenbader und Besucher bei Veranstaltungen wie die Kräutertage oder einem Konzert genutzt.

2.3 Beherbergung im Kurbereich

Der Fremdenverkehrsort Schlangenbad (940 Einwohner) verfügt über mehrere Unterkünfte. Das Parkhotel Schlangenbad ****superior verfügt mit 86 Zimmern über 135 Betten und 9 Tagungs-, Konferenz-, Bankett- sowie Veranstaltungsräume. Der Schlangenbader Hof ***superior verfügt über 110 Betten und 8 Tagungs-, Seminar- und Konferenzräume. Dabei wird das Parkhotel wegen seiner Lage im kulturhistorischen Kurbereich von Schlangenbad und seiner historisch wertvollen Architektur von der Gemeinde als Aushängeschild erachtet.

Neben diesen beiden großen Hotels gibt es noch vier weitere Hotels mit 20-30 Zimmern (Hotel & Residenz Am Kurpark***, Hotel Ricarda**, Hotel Russischer Hof, Hotel Grüner Wald) sowie drei Pensionen mit insgesamt 24 Betten und neun Ferienwohnungen unterschiedlicher Kategorie.

Die Gemeinde Schlangenbad ist ein typischer Fremdenverkehrsort. Zwischen 2004 und 2012 stiegen die Übernachtungszahlen um 27 % auf 91.646 Übernachtungen (Stand: 2012). Schlangenbad wird besucht von Messe Gästen und Geschäftsreisenden, sowie Kur-, Wellness- und

Wandergäste. Die Auslastung der Betriebe über 10 Betten lag 2012 bei 45 %. Gut gemanagte Hotels haben Auslastungen bis zu 70 %. Teilweise sind Pensionen renovierungsbedürftig, stehen leer oder die Nachfolge ist nicht geklärt. Häuser mit Investitionsstau und Problemen mit dem Generationswechsel haben eine Auslastung von 27 %.

Die Besucher der Aeskulap Therme belaufen sich auf ca. 58.000 pro Jahr und das Thermalfreibad wird von 35.000-45.000 Besuchern pro Jahr aufgesucht. (Quellen: Internetseiten der Gemeinde Schlangenbad und des Staatsbades Schlangenbad / Exposé Waldfriedengelände).

2.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.4.1 Sondergebiet "Hotel und Klinik"

Da das Parkhotel nicht - wie ein typisches Kurhotel - auf indikationstypische Bedürfnisse eines Kurgastes ausgerichtet ist und auch nicht über ein eigenes Angebot an Gesundheitsbehandlungen verfügt und dies auch nicht gefordert ist, wird das Hotel nicht dem Baugebietstyp "Sondergebiet Kur" zugeordnet. Das westlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet kann auch nicht als Baugebietsfestsetzung herangezogen werden. Zum einen sind Beherbergungsbetriebe im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig, zum anderen würde die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Nutzungen ermöglichen welche die zulässigen Nutzungen nach den heute geltenden baurechtlichen Beurteilungskriterien (nach § 34 BauGB) lediglich durch den Ausschluss einiger Nutzungen einschränken würde.

Ziel des Bebauungsplans ist eine städtebauliche Planung, die den Erhalt und die Entwicklung einer tragfähigen Wirtschaftsstruktur der Gemeinde im Bereich des Fremdenverkehrs und der Gastronomie unterstützt. Innerhalb des Hotelbestands der Gemeinde Schlangenbad kommt dem Parkhotel eine Schlüsselstellung zu.

Ausgehend von dieser Einschätzung des Bestands und der gemeindlichen Zielsetzung soll das Plangebiet *in erster Linie* für ein Hotel reserviert werden. Das ehemalige Kurgebäude und seine Nutzung stellen eine besondere städtebauliche Situation inmitten des Kurparks dar, die es aus Sicht der Gemeinde zu erhalten gilt. In der Kongruenz des historischen Standortes, des denkmalgeschützten Gebäudes und der touristisch attraktiven Hotel- und Tagungsnutzung kann die Funktion der Beherbergung und Bewirtung in ihrer für die Gemeinde Schlangenbad wichtigen städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedeutung nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet angesiedelt werden.

Der Gemeinde liegt ein unterschriebener Pachtvertrag zwischen der Parkhotel Schlangenbad Besitzgesellschaft mbH und der Parkklinik Wiesbaden-Schlengenbad GmbH i.G. vor. Die Pächterin hat ein Nutzungskonzept vorgestellt, das die medizinische Versorgung mit der mehrwöchigen Unterbringung ihrer Patienten in den Hotelräumen verbindet. Die dabei angestrebte Zahl von 60 Betten zur Unterbringung auswärtiger Personen sowie die jeweilige Verweildauer der Patienten ist geeignet, im Gastgewerbe der Gemeinde Schlangenbad zusätzliche Nachfrage zu erzeugen und den Verbund der Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe auf diese Weise zu unterstützen. Unter dieser Voraussetzung werden die nachteiligen Wirkungen einer Nutzungsänderung von der Gemeinde nicht mehr als so gravierend eingeschätzt, als dass dies eine Beschränkung auf einen reinen Hotelbetrieb rechtfertigt.

Die Parkklinik Wiesbaden-Schlengenbad GmbH hat nach Einsicht in den öffentlich ausgelegten Entwurf und dessen Begründung ergänzend zum Ergebnis der Erörterungen in ihrer Stellungnahme vom 22. Mai 2015 mitgeteilt, dass sie grundsätzlich eine volle Auslastung ihres Hauses anstrebt, was dann zu einer Unterbringung von bis zu über 100 Personen führe würde. Es ist

davon auszugehen, dass eine Erweiterung der Belegungszahlen den positiven Effekt einer Klinik für den Kurbetrieb und die damit verbundenen Gewerbe verstärken würde.

Zur Berücksichtigung der Anträge der Eigentümerin sowie der Pächterin im frühzeitigen Beteiligungsverfahren und im Rahmen der von der Gemeinde mit den Betroffenen durchgeführten Erörterung wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes wie folgt gefasst:

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel und Klinik" dient der Fremdenbeherbergung und der akuten medizinischen Versorgung von überwiegend im Gebiet untergebrachten und verpflegten Personen.

Mit dieser Zweckbestimmung ist die Zulässigkeit von Vorhaben zwingend an die Beherbergung auswärtiger Personen geknüpft. Ambulante medizinische Einrichtungen sind damit vorab aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen sind alle Formen der Wohnnutzung über die Hotelnutzung hinaus, soweit nicht die akute medizinische Versorgung den Zweck des Aufenthalts bestimmt.

Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend dieser Zweckbestimmungen im Einzelnen wie folgt festgesetzt:

1. Beherbergungsbetriebe,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Tagungs-, Konferenz- und Seminarräume,
4. Kliniken
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter der unter Ziffer 1 und 4 genannten Nutzungen, die diesen zugeordnet und ihnen gegenüber in der Geschossfläche untergeordnet sind.

Eine weitere Differenzierung der Nutzungen ist einerseits nicht erforderlich, da die Definitionen der verwendeten Begriffe insbesondere für Beherbergungsbetriebe und Kliniken die wesentlichen Merkmale der Nutzung bereits festlegen. Andererseits ist für eine kleinteiligere Differenzierung der Betriebsarten und -formen aus städtebaulicher Sicht kein weiterer Steuerungsbedarf in Bezug auf die voraussichtlichen Auswirkungen gegeben.

2.4.2 Sondergebiet "Kur" / Kurkolonnaden

Städtebauliche Zielsetzung für die Kurkolonnaden ist der Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Gebäudesubstanz und im Zusammenhang mit dem Kurgarten eine Nutzung der Kolonnaden, welche den Tourismus und den Gesundheitsbetrieb in Schlangenbad fördert.

Die Kurkolonnaden werden, da sie heute noch als Trinkhalle genutzt wird und die bisherigen bzw. vorhandenen Nutzungen dem Kurbereich dienen, als Sondergebiet "Kur" festgesetzt. Die Kolonnade hat eine Flächengröße von ca. 860 m². Planungsrechtlich werden in Abstimmung auf das Integrierte Handlungskonzept auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke als zulässig bestimmt. Hierdurch ist berücksichtigt, dass das Heilwasser in angemessener Form weiterhin ausgegeben werden kann. Ebenso besteht die Möglichkeit einer medizinischen Versorgung in den Kolonnaden.

Daneben soll jedoch auch die Möglichkeit weiterer Nutzungen gegeben werden. Ein Café oder Restaurant / Bistro mit Außenterrasse oder auch kleinere Einzelläden können den Kurgarten städtebaulich aufwerten und attraktivieren. Daher werden diese Nutzungen durch Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelbetriebe mit Verkaufsflächen bis zu 120 m² je Einzelbetrieb ermöglicht.

2.4.3 Grünfläche "Kurgarten" / Baumerhalt

Der nunmehr privatisierte Kurgarten ist zentraler Bereich des gesamten Kurparks. Der historisch formal angelegte Kurgarten war seit seiner Erbauung gestalterisch einer Wandlung unterzogen. Verblieben ist eine achsial ausgerichtete Anlage mit einem Teil Grünfläche, Platzsituationen und gestalterischen Elementen. Die Anfang des 20. Jh. angepflanzten beiden Baumalleen beidseits der Mittelachse sind heute noch in Form einer Baumallee und einer Baumreihe zu sehen. Die Gartenanlage wird heute noch von der Allgemeinheit genutzt, z.B. für die Schlangenbader Kräutertage und das SommerKinoHessen.

Die Gartenanlage ist im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" planungsrechtlich gesichert. Da auch die Kurgartenfläche unter Denkmalschutz fällt sind bei beabsichtigten Sanierungen seitens des Eigentümers die durch die Denkmalbehörde gemachten Auflagen zu beachten. Die vorhandenen Bäume sind aus ortsgestalterischen und historischen Gründen zum Erhalt festgesetzt und sollen bei Abgang durch geeignete Bäume ersetzt werden.

Zusätzlich wird im Bereich der Grünfläche und auf einem Teil der unbebauten Sondergebietsfläche "Kurkolonnaden" eine Fläche für ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Nutzung der Parkanlage durch die Öffentlichkeit kann rechtlich jedoch nur im Einverständnis mit dem Eigentümer erfolgen. Wichtig ist der Gemeinde Schlangenbad, dass die Funktion des Kurgartens als kulturelles Zentrum der Kur, in der auch publikumsstarke Veranstaltungen wie kleinere Konzerte, Freiluftkino, Feste und Märkte ausgetragen werden können, erhalten bleibt.

2.4.4 Fläche für die Wasserwirtschaft

Im Bereich des ehemaligen Kurgartens verläuft der Warme Bach (siehe Kap. 1.5.1) in kanalisierter Form. Der Verlauf ist in die Planzeichnung eingetragen. Um den Bachverlauf herum wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Der Warme Bach ist wesentlicher Bestandteil des Kurbereichs und ist in seinem Verlauf zu sichern. Die Fläche ist derart bestimmt, dass im Falle einer Beseitigung der Verrohrung des Baches ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Wird eine Öffnung des Baches im Bereich des Kurgartens umgesetzt, können die übrigen im Plan festgesetzten Flächen auch baulich genutzt werden.

2.4.5 Fläche für Wald / Baumerhalt

Die Teilflächen des Privatgrundstücks nördlich des Parkhotels sind heute als Wald anzusehen. Zusammen mit der Steillage und dem Heilquellenschutzgebiet kommt eine Inanspruchnahme für die Beherbergungsnutzung nach bisherigen Ergebnissen der Überlegungen nicht in Frage. Daher erfolgt eine Festsetzung entsprechend dem festzustellenden Bestand als Wald. Da der Vorentwurf des Bebauungsplans in dieser Festsetzung von der Darstellung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet Kur abweicht, ist gegebenenfalls ein Parallelverfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Auf Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wird die nördlich Hotels auf einer terrassierten Hangstufe verlaufende sogenannte "Kussallee" (auch Dunkelallee oder Küsschenallee) zum Erhalt festgesetzt. Diese stammt bereits aus dem frühen 18. Jahrhundert und ist im Sinne eines dunklen tunnelartigen Laubengangs gestaltet, der von einzelnen Ausblicken (mit Sitzbänken) ins Tal über Park und den Ort unterbrochen war. Die Allee wird in ihrer ungefähren Lage in die Waldfläche aufgenommen.

2.5 Erschließung

2.5.1 Innere und äußere Erschließung

Das Parkhotel ist über die Rheingauer Straße an die K 646 an die B 260 (Bäderstraße) angebunden und wird auch von dieser erschlossen. Die Stellplatzflächen sind durch die Omsstraße erschlossen. Die Omsstraße liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und ist in diesem Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Herstellung neuer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

2.5.2 Ruhender Verkehr

Das Hotel verfügt über keine Stellplatzanlage auf dem Grundstück selber. Westlich der Omsstraße stehen Stellplätze und Garagen in einer Entfernung von ca. 50 m zur Verfügung. Diese werden im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Darüber hinaus befinden sich öffentliche Parkplätze an der Hessenallee.

2.5.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist an den Busverkehr in der Rheingauer Straße angebunden. Damit besteht eine Grundversorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr.

2.5.4 Versorgungsleitungen

Die innerhalb der Fläche für Wald gelegene unterirdische Versorgungsleitung ist nachrichtlich übernommen. Für diese Leitung ist im Bebauungsplan eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Recht selbst ist durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu begründen.

3 Umweltbezogene Auswirkungen

Mit der geplanten Erhaltung des Gebäudebestands und der geplanten Fortführung bzw. Neuausrichtung der bestehenden Beherbergungsnutzung werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Somit ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit auszugehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes (siehe Kap. 1.5.1). Sofern die Auflagen der Schutzgebietsverordnung durch den Grundstückseigentümer beachtet werden ist sichergestellt, dass die Qualität der Quellen nicht beeinträchtigt wird.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Schlangenbad wird für den Warmen Bach (siehe Kap. 1.5.1) als Entwicklungsziel die Renaturierung des Warmen Bachs empfohlen. Derartige Maßnahmen können im Bebauungsplan nicht geregelt werden, sie müssen in Abstimmung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer erfolgen, bleiben jedoch möglich.

Des Weiteren sind die Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten (siehe Kap. 1.5.2). Sowohl für die Gesamtanlage des Kurbereichs mit seinen Grünflächen und Gewässern, als auch für das Parkhotel und die Kurkolonnaden. Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen vom Parkgelände mit Bachverlauf, der Waldkulisse und der Architektur geprägt. Die Nutzung selbst wirkt sich hierauf weniger aus. Für die Erholungsnutzung sind der Erhalt und die Aufwertung des Kurbereichs von erheblichem Belang, insofern steht der Bebauungsplan diesem nicht entgegen.

Die Waldfläche innerhalb des Plangebiets ist als solche planungsrechtlich festgesetzt, so dass auch hier mit keinerlei Auswirkungen durch die Planung zu rechnen ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren und dessen getroffene Festsetzungen ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu rechnen.

4 Anhang

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Sondergebiet Hotel und Klinik

§ 11 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel und Klinik" dient der Fremdenbeherbergung und der akuten medizinischen Versorgung von überwiegend im Gebiet untergebrachten und verpflegten Personen.

1.2 Zulässig sind

1. Beherbergungsbetriebe,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Tagungs-, Konferenz- und Seminarräume,
4. Kliniken
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter der unter Ziffer 1 und 4 genannten Nutzungen, die diesen zugeordnet und ihnen gegenüber in der Geschossfläche untergeordnet sind.

2 Sondergebiet Kur

§ 11 BauNVO

2.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kurkolonnaden" dient dem Kurbetrieb.

2.2 Zulässig sind

1. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für Wellness,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Einzelhandelbetriebe mit Verkaufsflächen bis zu 120 m² je Einzelbetrieb

3 Grünflächen / Erhalt von Einzelbäumen

§ 9 (1) Nr. 15 u. Nr. 25 BauGB

3.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kurgarten" sind bauliche Anlagen zur Garten- und Freiflächengestaltung mit Fußwegen als Teil der Parkanlage sowie Freisitze und Terrassen für die Außengastronomie zulässig, soweit Belange des eingetragenen Kulturdenkmals der Grünfläche nicht entgegen stehen.

3.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu ersetzen.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

4.1 Die innerhalb der Fläche für Wald festgesetzte Fläche für ein Leitungsrecht ist zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zu belasten.

- 4.2 Die innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" und innerhalb der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Kur" festgesetzte Fläche für ein Gehrecht ist zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2 Kulturdenkmäler

Die im Bebauungsplan mit "D" gekennzeichneten Gebäude und Gesamtanlagen unterliegen den Schutzvorschriften des Hessischen Denkmalschutzes (HDSchG). Jegliche Maßnahmen an und in Kulturdenkmälern gem. § 2 HDSchG bedürfen gemäß § 16 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) einer Genehmigung bzw. Zustimmung.

Auskünfte erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis, 65307 Bad Schwalbach bzw. das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden.

3 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet der Zonen II (qualitativ) und B (quantitativ) des Staatsbades Schlangenbad. Die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Schlangenbad vom 10. August 1987, veröffentlicht im St.Anz. 36/1987 S. 1857, regelt den qualitativen und quantitativen Schutz der Heilquellen.

Das Niederbringen von Erdreichwärmesonden ist nicht zulässig.