

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „HOTEL AM PARK“ DER STADT BAD KROZINGEN, LANDKREIS BREISGAU- HOCHSCHWARZWALD

1 Erforderlichkeit und Anlass der Planaufstellung

Im Beherbergungsangebot des Kurortes Bad Krozingen fehlt es an einem großen Hotel mit umfänglichem Therapie- und Wellnessangebot der gehobenen 4 bis 5 Sterneklasse. Funktion, Notwendigkeit und Lage zu den zentralen Kureinrichtungen wurde in der Vergangenheit durch Gutachten und Standortanalysen mehrfach untersucht. Da für den Betrieb eines solchen Hotels infrage kommende größere Hotelketten sich eher am Standort Freiburg engagieren, konnte dieses für den Kurort wichtige Hotelsegment bislang nicht belegt werden. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass zwischenzeitlich das Gebäudeinvestment und der Hotelbetrieb im Regelfall in verschiedenen Händen liegt, was die Umsetzung eines solchen Großvorhabens zusätzlich erschwert.

Nach intensiven Abstimmungsgesprächen ist es der Kur- und Bäder GmbH gelungen ein mittelständiges Hotelunternehmen aus der Region, für eine Ansiedlung im Kurgebiet in der Nähe des Kurbades Vita Classica und der Kurverwaltung zu gewinnen. Bau und Betrieb liegen dabei in einer Hand, der Baubeginn soll im Laufe des Jahres 2019 sein, auf einem von der Kur und Bäder GmbH zum Verkauf vorgesehenen Grundstücksbereich zwischen Kurverwaltung und Wegeachse von der Vita-Classica zum Kurhaus. Vom Hotelunternehmen wurden dazu entsprechende Vorplanungen vorgelegt, diese bildeten Anlass und Grundlage zur Einleitung des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel am Park“.

Zwischenzeitlich liegen zur Offenlagefassung bauantragsreife Pläne vor.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

- a) die Stärkung der Funktion und Bedeutung des Kurortes Bad Krozingen,
- b) die Positionierung des Kurortes auch im gehobenen Hotel- und Tourismusbereich,
- c) die Ergänzung des Beherbergungsbereiches um einen quantitativ gewichtigen Anteil im gehobenen Hotelbereich,
- d) die Stärkung des gastronomischen Angebotes,
- e) die Schaffung neuer und vielfältiger Arbeitsplätze in Hotel-, Wellness- und gastronomischen Bereich, wie im Bereich der touristischen, wie einzelhandelsbezogenen Folgenutzung,
- f) die Nutzung von Wechselwirkungen zwischen vorhandenen Kureinrichtungen, wie Kurhaus oder Vita Classica und dem neuen Hotel,
- g) die Erhöhung der Übernachtungszahlen und damit die Stärkung des Kurgeschehens insgesamt.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich vom Kurbad Vita Classica im Gebiet zwischen Herbert-Hellmann-Allee und Neumagen bzw. zwischen Kurverwaltung und dem in Verlängerung der Thürachstraße vom Kurbad in Richtung Kurhaus verlaufenden Geh- und Radweg. Ergänzend ist die westlich angrenzende öffentliche Grünfläche (Lgb. Nr. 4190/1) mit einbezogen, diese bleibt wie bisher Parkanlage.

Das Gelände, soweit es bisher als Sondergebiet Kur festgesetzt ist (östliche Gehäufthälfte), ist im Südbereich bebaut mit einem Informationspavillon für den Kurgast der Kur und Bäder GmbH. Es ist erschlossen. Es bestehen Wegeführungen am Neumagen und entlang der städtischen Grünfläche (Lgb. Nr. 4190/1) sowie entlang der Herbert-Hellmann-Allee und im Verlauf der Zufahrt zu den Stellplätzen der Kurverwaltung. Weiterhin befinden sich Stellplätze der Kurverwaltung und Volieren / Tiergehege für Kleintiere auf dem ansonsten mit umfänglichen Grünbestand ausgestatteten Areal. Das Gelände ist nahezu eben. Es ist hochwasserfrei (HQ₁₀₀), lediglich bei extremen Hochwasserereignissen ist in Teilflächen ein Einstau geringer Höhe (max. 0,3 m) kartiert, der durch entsprechende Geländeanpassungen gut berücksichtigt werden kann.

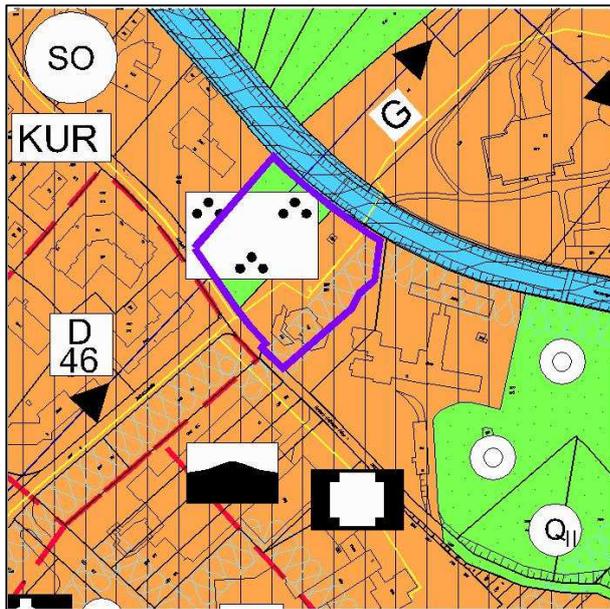
Die Umgebung ist geprägt vom Kurbad Vita Classica, dem Verwaltungsgebäude der Kur und Bäder GmbH, weiteren Hotel- und Appartementshäusern, der angrenzenden städtischen Grünfläche und der Grünzone am Neumagen wie dem Neumagen selbst.

4 Einfügung in die Bauleitplanung

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur“ ausgewiesen. Daran grenzt im Flächennutzungsplan eine als Parkanlage bezeichnete öffentliche Grünfläche an. Der Bebauungsplan entspricht dem Flächennutzungsplan. Er ist im Sinne von §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den gesamten Geltungsbereich des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen mit den Bebauungsplänen „Kurgebiet Ost“ und „Kurgebiet am Neumagen“ zwei weit über den vorliegenden Geltungsbereich hinausgreifende rechtskräftige Bebauungspläne, die im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert werden. Bislang ist für den weit überwiegenden Teil des Plangebietes Sondergebiet Kur festgesetzt ergänzt um einen Fuß- und Radweg entlang der nordwestlichen Grenze von Flurstück Nr. 1316 (Kurgebiet Ost), sowie öffentliche Grünfläche auf Flurstück Nr. 4190/1 (Kurgebiet am Neumagen).

Planauszug FNP mit Eintrag Geltungsbereich (violette Linie):



5 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst dabei eine Teilfläche des insgesamt über 46 ha großen Kurgebiets und ändert diesen 0,71 ha großen Bereich durch Überlagerung. Es handelt sich für diesen Bereich um bestehende Innenbereichsfläche. Es liegt Bebaubarkeit nach §30 BauGB vor. Die Planung dient dabei im Sinne von §13a (2) 3. BauGB sowohl einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen, wie einem für den Kurort, wie das Kurgeschehen insgesamt besonders wichtigen infrastrukturellen Vorhaben. Mit einer Grundflächenzahl von 0,7 (= 2.699 m² Grundfläche) wird in der Planung deutlich weniger als die im §13a (1) 1. genannten 20.000 m² Grundfläche festgesetzt.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang nach §13a BauGB aufgestellt bzw. geändert werden oder wurden liegen nicht vor.

Das Vorhaben umfasst 102 Gästezimmer mit einer Bettenanzahl von 204 Betten und unterliegt demgemäß einer Vorprüfungspflicht nach Ziffer 18.1.2 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zu §7 UVPG. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine UVP-Pflicht besteht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB gegeben.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren unter Verzicht auf:

- die Durchführung einer Umweltprüfung,
- die Erstellung eines Umweltberichtes,
- einer Zusammenfassenden Erklärung und
- eine förmliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden.

Anstelle einer förmlichen frühzeitigen Beteiligung erfolgte eine Vorstellung des Vorhabens im Rahmen einer Bürgerinformation und eine Vorabstimmung mit Vertretern der hier maßgeblichen Fachbereiche beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

6 Vorhaben

6.1 Nutzung

Geplant ist ein 4 Sterne Superior Hotel mit ca. 97 Zimmern, 5 Suiten und 204 Betten. In das Hotelgebäude integriert wird ein größerer Restaurantbereich, zwei Barbereiche, eine umfängliche Wellness- und Fitnesszone, ein kleiner Ladenbereich, ein Konferenzbereich und eine Tiefgarage. Die Gebäudeausformung stellt sich als rechteckiger eingeschossiger Sockelkörper dar, auf dem zwei scheibenförmige gegeneinander versetzte Baukörper mit jeweils 4 weiteren Vollgeschossen aufgesetzt sind. Ergänzend ist ein gegenüber den Baufluchten der darunterliegenden Geschosse zurückgesetztes Staffelgeschoss vorgesehen das insbesondere die Suiten und den hotelinternen Barbereich (Skybar) aufnimmt.

6.2 Standort

Maßgebend für die Standortbestimmung eines hochwertigen Hotels ist die Einbindung in das Kurgebiet mit seinen zentralen Einrichtungen Vita Classica und Kurhaus und die Erholungs- und Grünflächen sowohl des Kurgebietes selbst wie die des sich anschließenden Kurparks. Umfängliche Standortuntersuchungen wurden dazu in der Vergangenheit geführt, diese mündeten in die Einrichtung eines Runden Tisches aus Vertretern der Bürgerschaft, der Hotellerie, der Kurverwaltung und der Stadt, der die verfügbaren Flächen im Kurgebiet näher bewertete. Dieser hat den jetzt vorgesehenen Standort in der Abwägung der für die jeweiligen Standorte (private an Thürachstraße und Herbert-Hellmann-Allee und Gelände der Kur und Bäder GmbH im Bereich der Tourist Info) zu beachtenden Gesichtspunkte empfohlen.

Auf der Grundlage dieser Standortentscheidung erfolgte seitens der Kur und Bäder GmbH die Suche nach einem geeigneten Investor und Betreiber.

7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert, sie erfolgt wie bisher über die Thürachstraße und Herbert-Hellmann-Allee. An der von der Herbert-Hellmann-Allee abzweigenden Zufahrt zur Kurverwaltung sind bereits jetzt Stellplätze für die Kurverwaltung angeordnet. Daran anschließend sollen für den

Abendbetrieb des Restaurants neue Stellplätze angelegt werden. Grundsätzlich werden jedoch die Hotelstellplätze im Baugrundstück innerhalb einer Tiefgarage untergebracht. Diese wird direkt an die Herbert-Hellmann-Allee angeschlossen. Die Hotelzufahrt erfolgt in Verlängerung der Thürachstraße. Es handelt sich im Wesentlichen um private Verkehrsflächen. Soweit öffentliche Wege verändert werden erfolgt der Ausbau durch die Stadt.

8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikation erfolgt über die Herbert-Hellmann-Allee.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über das vorhandene Kanalnetz gesichert. Die das Baufeld querenden Leitungen und Kanäle werden verlegt. Die Baufeldfreimachung erfolgt durch die Stadt bzw. die entsprechenden Versorgungsträger.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück des Kurhotels bzw. dem Parkgelände zu versickern. Eine Notentlastung in die öffentliche Kanalisation ist aufgrund des Einflusses von Uferfiltrat aus dem Neumagen bei Hochwasser lt. Bodengutachten des Ingenieurbüros Neumann + Schweizer notwendig. Weiterhin geht das Gutachten in seiner Vorabstellungnahme zur geotechnischen Erkundung, Baugrundbewertung und Begutachtung vom 16.04.2019 von einer ausreichenden Bodendurchlässigkeit aus und setzt den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) mit 222,0 m üNN an. Damit liegt dieser ca. 2 m bis 3 m unter Geländeoberkante.

Eine abschließende Bewertung liegt wegen ausstehender zusätzlicher Beprobungen noch nicht vor. Diese erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Für den Fall, dass daraus die Notwendigkeit entsteht doch Rückhalteeinrichtungen vorzusehen, setzt der Bebauungsplan die Drosselung der Einleitungsmenge fest.

9 Begrünung

Das Plangebiet ist eingebettet in die Grünfläche der Kurverwaltung, der städtischen Grünanlage und die Grünkulisse am Neumagen. Grünordnerische Maßnahmen sind daher nur ergänzend notwendig.

10 Lärmschutz

Aus den schalltechnischen Untersuchungen zum östlich diagonal vorgelagerten Bereich der Theresienklinik wie zum benachbarten Wohnbaugebiet „Kurgarten“ ist ersichtlich, dass das Plangebiet, welches von der Störempfindlichkeit als Mischgebiet einzustufen ist, keinen unzulässigen Lärmeinwirkungen seitens der Bahnstrecke ausgesetzt ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf seine Umgebung sind durch die den Planunterlagen beigefügte Gutachterliche Stellungnahme Nr. 6274/747A vom 09.05.2019, Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans im Einzelnen dargelegt

und entsprechende schallschützende Maßnahmen vorgeschlagen. Im Ergebnis sind mit den dazu getroffenen Festsetzungen unzumutbare Auswirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft auszuschließen.

11 Klimaschutz

Aus den in den 1980er- und 1990er-Jahren durchgeführten Klimauntersuchungen ergibt sich, dass der bis nach Bad Krozingen wirkende Einflussbereich der Bergwindssysteme des Schwarzwaldbereichs nicht über den Damm der Rheintalbahnlinie hinausgeht. Damit ist für den gesamten, westlich der Bahnlinie gelegenen Ortsbereich – das ist im Wesentlichen das Kurgebiet – der Kurpark selbst für die kleinklimatische Situation von wesentlicher Bedeutung. Hier wurden durch sukzessive Erweiterung und Ergänzung um Wasserflächen (Bebauungsplan „Kurpark Nord“) Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas getroffen. Mit der hier ergänzenden Bebauung ist, wie grundsätzlich mit jedem neuen Gebäude, eine zusätzliche Wärmebelastung verbunden. Dieser wird hier in besonderem Maße entgegengewirkt durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für Flachdächer und die hauptsächliche Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen.

Andere klimabezogene Regelungen, wie z.B. Auflagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur verbesserten Wärmedämmung wurden angesichts der hierzu bestehenden, umfänglichen gesetzlichen Regelungen nicht getroffen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der Umfang der hier vorliegenden technischen Einrichtungen, wie z.B. Wellnessbereich, Küche, Restaurationsbetrieb, etc., wie der Gesamtumfang der baulichen Nutzung, eine Optimierung der energetischen Seite des Gebäudes allein schon aus Wirtschaftlichkeitsgründen notwendig machen.

12 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass zusätzliche Eingriffe im naturschutzrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Sinne mit der Planung nicht verbunden sind (§13a (2) Ziffer 4 i.V. mit §1a (3) Satz 6 BauGB). Vogelschutz- oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Der gesamte naturschutzfachliche Themenkomplex ist unter Einschluss einer speziellen artenschutzrechtlicher Prüfung in einer gesonderten fachlichen Würdigung abgearbeitet. Aus dem Artenschutz resultierende Hinweise sind in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Ergänzende Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen) die hier nur außerhalb des Plangebiets erfolgen können sind im Durchführungsvertrag geregelt.

13 Umweltprüfung und Umweltbericht

Es liegen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vor. Von der Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach §2a BauGB wird abgesehen. Diese werden ersetzt durch die Ermittlung und Würdigung der Belange des Umweltschutzes im Sinne von §1 (6) Ziffer 7 BauGB in einem gesonderten landschaftsplanerischen Teil der Begründung.

14 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

14.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Nutzung ist entsprechend dem Ziel ein hochwertiges Beherbergungsangebot zu schaffen auf ein entsprechendes Hotel mit Wellness- und Tagungsangebot beschränkt. Die vereinbarte Hotelkategorie im 4-Sterne-Superior-Segment ist soweit baulich fassbar in Form von Mindestgrößen und Ausstattungsstandards als baulicher Mindeststandard festgesetzt.

14.2 Öffentliche Grünfläche – Parkanlage

Die Parkanlage ist aufgenommen, um die Zulässigkeit ergänzender Folgenutzungen aus dem benachbarten Hotelvorhaben dort zu ermöglichen. Dazu zählen insbesondere die Zufahrt zur Hotelanlieferung, mögliche Versickerungseinrichtungen zur Oberflächenwasserbeseitigung und ggf. Brunnen für Grundwasserwärmepumpen, da diese Nutzungen wegen des gewollt eng geschnittenen Vorhabengrundstückes auf diesem vom Flächenbedarf nicht unterzubringen sind. Im Fall der Grundwasserwärmenutzung kann diese darüber hinaus auf dem Baugrundstück wegen entgegenstehender wasserrechtlicher Ausweisungen nicht umgesetzt werden. Der Bebauungsplan regelt aber nur die grundsätzliche Zulässigkeit.

Weiteres wird im Rahmen des Bauantrages zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

14.3 Maß der baulichen Nutzung

Die relativ hohe Grundflächenzahl ist dem Ziel der öffentlichen Hand (Stadt und Kur und Bäder GmbH) geschuldet, den privatisierten Grundstücksbereich inmitten der öffentlichen Flächen möglichst klein zu halten, um einen Fremdeinfluss auf die Gestaltung des Kurparks zu begrenzen. Da durch die mit in den Geltungsbereich einbezogene Parkfläche eine mehr als ausreichende Kompensation gegeben ist, entstehen aus der dargestellten Vorgehensweise keine negativen städtebaulichen Folgen.

Die Geschosszahl wie die Höhe der baulichen Anlagen folgt dem Ziel ein ausreichendes Hotelangebot im oberen Segment in kompakter flächensparender Bauweise zu schaffen und dieses höhenmäßig in den Umgebungsbestand einzubinden.

14.4 Nebenanlagen

Die Nebenanlagen bleiben allgemein zulässig, lediglich die Kleintierhaltung wird im Hinblick auf das Kurgebiet und seine Erholungsfunktion, sowie die umgebenden Nutzungen ausgeschlossen.

14.5 Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Um den Erholungscharakter des Kurgebietes nicht zu stören, sind im Planbereich ausschließlich Tiefgaragen zugelassen. Ergänzend ist im Hinblick auf

die schalltechnischen Auswirkungen deren Zufahrt festgesetzt.

14.6 Bauweise

Um einen kompakten Baukörper im Sinne einer flächensparenden Bauweise zu ermöglichen ist es notwendig, die Baukörperlängenbegrenzung der offenen Bauweise zu überschreiten.

14.7 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung und Differenzierung der überbaubaren Grundstücksfläche dient der Gliederung und Staffelung des Baukörpervolumens, um es besser mit dem umgebenden Parkbereich zu verzahnen. Die überbaubare Fläche umgrenzt relativ eng die eigentliche Vorhabenplanung, um die gewünschte Gliederung zu sichern. Im Gegenzug sind Sonderelemente wie Lichtschächte, Tiefgaragentreppen, Terrassen und eine vorgesehene Verbindungsbrücke zum Thermalbad auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

14.8 Führung von Versorgungsleitungen

Die Beschränkung der Leitungsführung auf ein unterirdisches Kabelnetz dient dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild und entspricht dem bisherigen Stand.

14.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Grundsätzlich wird das Baufeld für das Hotelvorhaben von derzeit noch querenden Leitungen und Kanälen freigestellt. Leitungsrechte verbleiben im Randbereich des eigentlichen Vorhabengrundstückes nur insoweit, als vorhandene Kanäle, deren Verlegung wirtschaftlich unsinnig wäre oder Neuverlegungen, die wegen des einzuhaltenden Gefälles nicht gänzlich um das Vorhabengrundstück herumgeführt werden können, zu berücksichtigen sind.

14.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Verlust der Grundwasseranreicherung möglichst gering zu halten sind Festsetzungen zur Minderung der Oberflächenversiegelung getroffen, soweit dem nicht wasserrechtliche Forderungen entgegenstehen.

Zum Schutz des Bodens vor Metallioneneintrag im Fall der Versickerung von Oberflächenwasser sind Bestimmungen für Metalldächer getroffen.

Für die Flachdachbereiche des Hotels - das ist vor allem das Dach des Sockelgeschosses - ist aus klimatischen und gestalterischen Gründen, wie Gründen des Erholungswertes der Parklandschaft des Kurgebietes und der Oberflächenwasserrückhaltung, eine Begrünung festgesetzt.

Weiterhin sind Festsetzungen zur Rückhaltung von Oberflächen- und Dachflächenwasser getroffen, die für den Fall, dass eine Versickerung – entgegen den bisherigen Erhebungen – nicht oder unzureichend erfolgt, die Belastung der

Gewässer beschränkt.

14.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Folge des Hotelneubaus muss der jetzt sowohl im Baufeld wie im städtischen Parkgrundstück verlaufende Geh- und Radweg in seiner Linienführung verändert und das Begleitgrün entfernt werden. Die festgesetzte Baumreihe soll die neue Wegeführung gegen den Wiesenbereich des Parkgrundstückes abgrenzen, den Weg beschatten und den Verlust an Bäumen ersetzen.

14.12 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz der umgebenden Bebauung und folgen der den Planunterlagen beigefügten „Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 6274/747A“ vom 09.05.2019 des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans. Die Einzelheiten sind dem Gutachten selbst zu entnehmen.

15 Örtliche Bauvorschriften

Die Pläne zum Bauantrag liegen vor und sind zwischen Stadt und Investor abgestimmt. Um Anpassungen der Baupläne z.B. aus Genehmigungsaufgaben oder Werkplanungsanforderungen nicht zu behindern werden nur die gestalterischen Kernanforderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschrieben.

15.1 Dächer

Zur gestalterischen Einbindung in sein bauliches Umfeld (Verwaltungsgebäude der Kur und Bäder GmbH, Thermalbad, große Terrassengeschosse bestehender Hotels) und zur Höhenminderung werden nur flachgeneigte Dächer zugelassen.

15.2 Solaranlagen und vergleichbare großflächige Schrägverglasungen

Die Vorschrift dient dem Schutz der umgebenden Bebauung vor Blendung durch Sonnenlichtreflexionen.

15.3 Farbgebung

Die Vorschrift stellt die farbliche Einbindung des Vorhabens in das Kurgebiet sicher.

15.4 Mülltonnenabstellplätze

Die Vorschrift dient einem, dem Kurgebiet angemessenen Erscheinungsbild der Freianlagen.

15.5 **Antennenanlagen**

Die Vorschrift soll ein ruhiges Gesamtbild der Dachlandschaft sichern.

16 **Städtebauliche Daten**

Hotel	0,38 ha	53,5 %
Öffentliche Grünfläche / Parkanlage	0,33 ha	46,5 %
Geltungsbereich	0,71 ha	100,0 %

17 **Kosten und Finanzierung**

Aus der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Krozingen keine weiteren Kosten. Die Refinanzierung für die hier anfallenden Umbaumaßnahmen im Bereich der Erschließung erfolgt aus dem Grundstücksverkauf.

18 **Inhalte des Durchführungsvertrages**

Mit dem Planungsbegünstigten wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält nähere Bestimmungen zum Vorhaben, eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist, zum Artenschutz sowie zur Rechtsnachfolge.

19 **Beabsichtigte Maßnahmen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gegebenenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die

- Grenzregelung,
- Erschließung,
- Bebauung,

Freiburg, den 20. Mai 2019

Bad Krozingen, den 20. Mai 2019

.....
Die Planer

ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER • THIELE
Freie Architekten und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Siegel

.....
Bürgermeister Kieber