

---

BEBAUUNGSPLAN "RHEINGAUER STRASSE"

BEGRÜNDUNG UND STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNG

Diese Begründung wurde am 11.4.1984  
von der Gemeindevertretung Schlangenbad  
beschlossen.

Schlengenbad, den 14.4.84



Im Auftrag:

*Bruno*  
( Bruno )

AUFGE STELLT  
IM FRÜHJAHR 1984

**MICHAELSEN  
UND  
MICHAELSEN**

**DIPL. - ING., ARCHITEKTEN  
PLANUNGSBÜRO  
6200 WIESBADEN (0 61 21)  
DANZIGER STR.41 54 0075**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG
  - 1.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG
  - 1.2 CHARAKTER UND GLIEDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN-  
GEBIETES, DENKMALSCHUTZ
  - 1.3 ABLEITUNG DER ZIELSETZUNG
2. DIE NUTZUNG DES GEBIETES: KUR
  - 2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
  - 2.2. WOHNUNGSEIGENTUM UND TEILEIGENTUM
  - 2.3 ABGESCHLOSSENHEITSERKLÄRUNGEN DÜRFEN NICHT ERTEILT  
WERDEN
3. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 3.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 3.2 DIE TYPOLOGIE DER BEBAUUNG
  - 3.3 FESTSETZUNG DER HÖHE BAULICHER ANLAGEN IM TEILBEREICH I
4. DIE VERKEHRSENTWICKLUNG
  - 4.1 VERKEHRSSBERUHIGUNG DES KURGEBIETES
  - 4.2 ÖFFENTLICHE STELLPLATZFLÄCHEN UND PARKHAUS
5. GRÜNORDNUNG
6. VER- UND ENTSORGUNG
7. BODENORDNUNG
8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

## 1. BEGRÜNDUNG

### 1.1 Historische Entwicklung

Zwischen drei bewaldeten Bergkuppen des Taunus, entsprechend der Einmündung des Kurtales von Schlangenbad in das Walluftal liegt die weite mittlere Talwiese, das Herzstück von Schlangenbad.

Die Bebauung des Ortes hat sich in den verschiedenen Entwicklungsstufen entlang des Walluftales ausgeweitet, in späteren Stadien auch entlang des Kurtales. Heute wirkt die Randbebauung, die sich fast dreiseitig an den Bergfußrändern um die Mittelaue geschlossen hat, wie eine intensive Kulisse, die den Charakter des Ortsbildes von Schlangenbad ausprägt.

Die verschiedenen Geschichtsepochen haben verschiedene Maßstäbe der Häuser an den Rand dieser Wiese gestellt. Die älteren Häuser und Mühlen der Gründungszeit stehen entlang des Wallufbaches. Die Gästehäuser und Pensionen, die mit der Blüte und Entwicklung zum Weltbadeort im 18. - 19. Jahrhundert entstanden und gekrönte Häupter aus vielen Staaten wie Preußen, Rußland und England beherbergt haben, dehnten sich entlang der Südseite aus.

Dieses gewachsene Ortsbild zu erhalten ist eine der Begründungen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

## 1.2 Charakter und Gliederung des Bebauungsplangebietes, Denkmalschutz

Analog zu den drei aufgezeigten Siedlungsepochen mit ihren eigenen Baustilen und Gebäudemaßstäben sind Anteile der beiden letzten Epochen im Gebiet dieses Bebauungsplanes klar herauszugliedern. Da sie sehr kraß nebeneinander liegen, wurde das Plangebiet in entsprechende Teilbereiche geteilt.

- o Teilbereich I (s. Plandarstellung),  
Dieser Bereich ist eine der beiden geschlossen erhaltenen Bebauungen mit Hotels und Pensionen im Charakter des vorigen Jahrhunderts in Schlangenbad. Er steht als Gesamtanlage nach § 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz. Nach § 16 DSchG bedarf der Genehmigung, wer ein Kulturdenkmal
  1. zerstören oder beseitigen,
  2. in seinem Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigen,
  3. umgestalten, instandsetzen oder in seinen Bestand eingreifen
  4. mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,
  5. von seinem Standort entfernen will.
- o Teilbereich II (s. Plandarstellung),  
In diesem Bereich stehen Einzelbauten, die nach § 9 DSchG Kulturdenkmäler sind.
- o Der übrige, südliche Bereich  
Dieser Bereich wird vorwiegend von Einzelbauten der späteren Nachkriegszeit gebildet.

In diesem Bereich wird für das Gebäude Rheingauer Straße 5 (Postgebäude) die Aufnahme in die Denkmalliste beantragt.

### 1.3 Ableitung der Zielsetzung

Das Bebauungsplangebiet stellt praktisch den südlichen Rand der Ortsbebauung von Schlangenbad dar. Diese einseitige Straßenbebauung rahmt den zentralen Kurbereich, die Talau, die Kurparkwiese mit dem Kurbad ein. Die westliche Endigung dieser Bebauung grenzt an die Kurhausanlagen.

Die vorhandene und mögliche Bebauung in diesem Plangebiet prägt daher das Gesicht der Kurgemeinde Schlangenbad, mit der Wahrung seiner überlieferten Hotelbauten und der maßvollen Bebauung der südlich angrenzenden Grundstücke wird das Ortsbild von Schlangenbad im Sinne einer kurfördernden ortseigenen Charakteristik bestimmt.

Die Einzelziele des Bebauungsplanes sind aus dieser Lage in der Ortsmitte, im Kurgebiet von Schlangenbad begründet:

- o Erhaltung des Charakters des Kurgebietes und der Nutzung Kur
- o Erhaltung der Hotel- und Pensionsbauten im Teilbereich I im Sinne des Denkmalschutzes, § 18 mit § 16 DSchG.
- o Erhaltung der Kulturdenkmäler im Teilbereich II im Sinne des Denkmalschutzes, § 9 DSchG.
- o Maßvolle Bebauung der südlich angrenzenden Grundstücke im Charakter und mit der Nutzung Kur.
- o Verhinderung weiterer Teileigentumsbildung in dem Sinne, daß nur gelegentlich genutzte Apartments oder Ferienwohnungen entstehen.

- o Versorgung des Gebietes mit ausreichenden PkW-Stellplätzen, Parkhaus.
- o Reduzierung des Durchfahrverkehrs, strukturelle Vorbereitung auf eine verkehrsberuhigte Kurzzone .
- o Erhaltung der Begrünung, Sukzessionsflächen als Übergang zum Wald.

## 2. Die Nutzung des Gebietes: Kur

Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des Kurgebietes von Schlangenbad

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet dieses Bebauungsplanes als Sondergebiet Kur ausgewiesen. Insoweit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Gebiet als Sondergebiet Kur übernommen worden.

### 2.2 Wohnungseigentum und Teileigentum im Kurgebiet

Diesem Thema ist besondere Aufmerksamkeit geschenkt worden und einige Korrespondenz ist mit Gremien, die bundesweit einfließende Argumentation verarbeitet haben, geführt worden.

Schlangenbad hat in seinem Flächennutzungsplan für seinen zentralen Ortsteil Schlangenbad mit seinen Kurkliniken, seinem Kurbad und seinen Kurmitteleinrichtungen nur drei Sondergebiete Kur ausgewiesen, von denen das hier behandelte das einzige zentrale und größere zusammenhängende Sondergebiet Kur ist. Die anderen liegen abseits auf dem Hang gegenüber, auf halber Höhe zu Georgenborn und entlang der Omsstraße.

In diesem zentralen Hauptgebiet: Sondergebiet Kur liegen zum einen die denkmalgeschützten älteren Hotels und Pensionen, zum anderen die Kuranlagen unmittelbar nachbarlich, eine Rheumaklinik ist direkt im Gebiet derzeit im Bau.

Es ist deshalb von größter Wichtigkeit, daß die Herbergen für die Kursuchenden und deren Begleitpersonen auch direkt in diesem Gebiet liegen können. Es darf gesagt werden, daß von dieser Zuordnung das Schicksal des Fremdenverkehrs von Schlangenbad überhaupt abhängt. Außer den Bettenhäusern der Versicherungsanstalten müssen in zentraler Lage Herbergen verschiedener Preisstufen für private Kurteilnehmer zur Verfügung gehalten werden.

Wenn nun eine Vermarktung dieses Gebietes, seien es nur die alten Hotels oder Neubauten, in der Form geschieht, daß Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden nach dem Wohnungseigentumsgesetz geschaffen werden können, ist der Ausverkauf von Schlangenbad abzusehen.

Es ist dabei im Grunde nicht die Eigentumsform wichtig, sondern die Tatsache, daß in direkter Nachbarschaft der Kuranlagen Unterkunftsmöglichkeit für einen wechselnden Personenkreis bereitgehalten wird.

Das wird von Wohnungseigentum und Teileigentum nicht gewährt. Es ist in allen Ferien- und Kurorten zu beobachten, daß nach anfänglicher Absicht der Eigentümer, die Apartments neben der jährlichen 1 - 2-fachen, 2 - 5 wöchigen Eigennutzung anderweitig zu vermieten, zunehmend Abstand genommen wird. Seien es Zerstörungen an der Einrichtung oder die Abneigung gegen fremde Verschmutzungen, die Eigentümer gehen dazu über, die Rolläden herabzulassen und neben der Eigennutzung keine Vermietung an Fremdbenutzer zuzulassen.

Die konjunkturell bedingte Kostendämpfungsgesetzgebung im Gesundheitswesen hat neben dem allgemeinen Sparverhalten infolge anhaltender Arbeitslosigkeit natürlicherweise zu einer Abnahme der Kurgastzahlen allgemein geführt. In dieser Lage werden verständlicherweise Eigentümer von Hotels und Pensionen Überlegungen anstellen, Teile ihres Bettenangebotes oder gar überhaupt ihren gesamten Betrieb zugunsten eines einmalig zu erzielenden Gewinnes in Teileigentum zu zerlegen und zu veräußern. Diese Überlegungen mögen betriebswirtschaftlich kurzfristig vorteilhaft ausgehen, langfristig sind sie für diese Betriebe und auch für den Fremdenverkehrsbetrieb für Schlangenbad als unverantwortlich abzulehnen. Schlangenbad bietet als weit bekannter Kurort insbesondere auf dem Gebiet der Volkskrankheit Rheuma im klinischen und therapeutischen Bereich auf lange Sicht eine anhaltende Gewährleistung für dauerhafte Beanspruchung durch Kurgäste.

Aus diesem Grunde soll in diesem Sondergebiet: Kur in Schlangenbad eine Aufteilung der alten Hotelbauten als auch der Neubauten in Teileigentum oder Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verhindert werden. Dieser Ausverkauf von Schlangenbad könnte nur einmal erfolgen; das Hotelbettenangebot wäre damit für alle Zeiten unwiederbringlich veräußert.

2.3 Abgeschlossenheitserklärungen dürfen nicht erteilt werden.

Auf breiter Ebene fand in der gesamten Bundesrepublik ein Erfahrungsaustausch und eine Festlegung auf eine rechtliche Handhabung statt, an der unter anderem beteiligt waren:

- die Fachausschüsse des Bundesrates und Bundestages
- die Fachkommission "ARGEBAU" (die für das Bauwesen zuständigen Länderressorts)
- die Fachkommission "Bauaufsicht"

- 
- der Deutsche Städte-und Gemeindebund
  - der Arbeitskreis "Staatsbäderstädte"
  - der Arbeitskreis "Fremdenverkehrs- und Bädergemeinden"

Das Ziel eine Abgeschlossenheitserklärung (oder -bescheinigung) zu verhindern wurde unter der Formulierung gefunden:  
"Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung, Einbau von Kochgelegenheiten in den einzelnen Zimmern, Apartments unzulässig." Diese Formulierung ist in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

3. Das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)
- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wurde vorrangig durch die vorhandene Bebauung auf gegebenem Grundstück bestimmt und wieder festgesetzt. Durch das angrenzende steile Hanggefälle sind die Grundstücke klein und ihre bauliche Nutzung intensiv. Es werden teilweise die höchstzulässigen Werte des § 17 BauNVO erreicht. Da diese Werte von z.B. GFZ 2.4 und 1.6 und 1.2 jedoch bei 4 Geschossen auftreten, stellen sie bereits Überschreitungen des § 17 BauNVO dar. Die Begründung dafür ist in dem vorhandenen und z.T. denkmalgeschützten (in Teilbereich I) Baubestand zu sehen. Damit ist die Überschreitung nach § 17 (9) begründet.
- 3.2 Die Typologie der Bebauung
- 3.2.1 Im Teilbereich I (s. Plandarstellung) ist die geschlossene Straßenrandbebauung, 4-geschossig, wie vorhanden, zwingend einzuhalten (s. Denkmalschutz).  
In den hinteren Grundstücksbereichen des Teilbereiches I ist in der westlichen Hälfte eine zweite Bebauung zulässig, wie vorhanden, jedoch weiter abgerückt, um die notwendige Belichtung und Abstandsflächen zu ermöglichen. In der östlichen Hälfte wurden hintere I - II-geschossige Anbauten festgesetzt, um den Wirtschaftsbetrieben notwendige Erweiterungen (wie auch vorhanden) zu ermöglichen .
- 3.2.2 Im Teilbereich II wurde kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da hier Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen sind. Es handelt sich hier um kulturelle Bauten (Kirche etc.) und Bauten bei denen die Planungshoheit der Gemeinde gewichtiger ist, als eine Eigenbindung durch eine Festsetzung im Bebauungsplan, die durch Beschluß ohnedies geändert werden könnte. Das gilt gleichfalls für die Gemeindebedarfsfläche im Teilgebiet I.

3.2.3 Im südlichen, restlichen Teilbereich wird die vorhandene Straßenrandbebauung festgesetzt, mit hinteren I - II-geschossigen Erweiterungsmöglichkeiten und Garagenbauten bzw. Stellplätze für PKW.

3.3 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Teilbereich I (s. Plandarstellung u. Textliche Festsetzungen 3.3)

In diesem Teilbereich, der in seiner geschlossenen Bebauung einheitlich eine geschichtliche Entwicklungsepoche des Bädercharakters von Schlangenbad darstellt, sind die verbindlichen Höhen der Trauf- und Firstlinien in Abhängigkeit der Gebäude untereinander und zum ansteigenden Straßenniveau festgehalten. Die Abstimmung der Höhen bei Bauanträgen bedarf der Zustimmung des Landesamtes für Denkmalschutz.

4. Die Verkehrsentwicklung

Nachdem bereits seit einigen Jahren die Bäderstraße als Bundesstraße B 260 in kostspieliger Lage auf halbem Hang östlich aus Schlangenbad herausgeführt wurde, hat der Durchfahrtsverkehr (vor allem der Lastkraftverkehr) für den ortszentralen Bereich beträchtlich abgenommen.

4.1 Verkehrsberuhigung des Kurgebietes

Durch die parallele Ortsumfahrung mit der neuen Führung der B 260 und den drei Ortsanbindungen an dieser Straße ist es theoretisch möglich geworden, den Verkehr in der Ortsmitte völlig zu unterbrechen und den Ort beidseitig anzufahren. Diese Verkehrsunterbrechung könnte im Bereich des Kurhotels liegen, die grüne Talauwe würde ohne Unterbrechung über das Kurhotel und dessen Anlagen in den hinteren Wald übergehen.

Ist diese gedankliche Entwicklung schon etwas weitgehend, so lassen sich aus ihr doch erwünschte Tendenzen ableiten und Teilerfolge auf diesem Weg erreichen:

- o Der Bereich zwischen Rathaus und Kurhaus sollte in verkehrsberuhigter Führung noch weiter entlastet werden von Verkehrsbelastigungen.
- o Dieser Bereich sollte in einer endgültigen Freiflächenplanung
  - noch schmalere Fahrbahnen erhalten
  - für eine verbleibende Durchfahrt mit max. 30 km/h zulässiger Geschwindigkeit
  - breitere Gehwege und zusätzliche Grünpflanzungen als Baumreihe und Blumenanlagen.
  - Die zahlreichen PkW-Stellplätze entlang des Tal- und Straßenrandes sollten reduziert werden, um den Erscheinungsanteil der Autos drastisch zu reduzieren.

Dieser Straßenbereich der Rheingauer Str. vor den Hotels und Pensionen soll bereits zu einer Fußwegpromenade des Kurviertels werden, auf der die Kurgäste auch vor dem Hause auf Terrassen sitzen, um den Talblick genießen zu können.

#### 4.2 Öffentliche Stellplatzflächen und Parkhaus

Zum Beginn einer Kurzone, die mit den hier angezeigten Entwicklungen schrittweise erweitert und intensiviert werden soll, muß als Auffangfläche für die anfahrenen PkW's eine entsprechend große Stellplatzfläche oder ein Parkhaus geschaffen werden. Als entsprechende Fläche in entsprechender Lage wurde das leerstehende Grundstück Rheingauer Str. 15 ("Pawellsches Gelände") vorgeschlagen, das genau seitlich am Beginn der vorgeschlagener Promenade ausreichend Fläche bieten würde.

Im Laufe dieses Planverfahrens konnte das Grundstück bereits von der Gemeinde erworben werden. Die Stellplatzflächen können zunächst ebenerdig eingerichtet und später mit einem leichten zweigeschossigen Parkhausbau (split-level) im hinteren Grundstücksbereich erweitert werden. Die Straßenrandbebauung wird zwischen und über den Ein- und Ausfahrten 5-geschossig errichtet, damit werden diese Stellplätze abgedeckt, unsichtbar.

Zugleich dient dieses Parkhaus als Ausgleich für den PkW-Stellplatzbedarf der neuen Rheumaklinik und ebenfalls für die Hotel- und Pensionsgäste aus diesem Teil der Rheingauer Straße.

## 5. Grünordnung

### 5.1 Umgebung und Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet ist angrenzend eingebettet:

- nördlich und nordwestlich von der intensiven Kurparkzone von Schlangenbad
- südlich und westlich von staatlichem Forstgebiet (Buchenwald).

Insoweit besteht keine Notwendigkeit einen besonderen Landschaftsplan aufzustellen.

### 5.2 Waldabstandsflächen

Das Bebauungsplangebiet grenzt südlich und westlich an das Forstgebiet, vorrangig Buchenwald. Diese Waldbestände grenzen teilweise an vorhandene bzw. zulässige Bebauung innerhalb der notwendigen Waldabstandsflächen nach § 8 HBO von 25 - 35 m.

In das Bebauungsplangebiet hinein stehen aus dem südlich und westlich anstehendem Forstgebiet Successionsflächen aus vorwiegend Buchenaufwuchs. Diese sind auf höhergelegenen Erdbruchterrassen entstanden oder auf Grundstücken, die in den letzten Jahren nicht bebaut waren. Hier war nun abzuwägen, ob aus der Tatsache, daß Abstandsflächen im Sinne § 8 (3) HBO nicht gegeben waren, entweder der vorhandene Successionswald oder vorhandene Bebauung weichen soll.

Da in einer waldumstandenen Gemeinde wie Schlangenbad dieser Konflikt immer wieder nachwachsen wird, wurde hier auf eine lupenreine Lösung verzichtet und eine Haftungsausschlußvereinbarung zum Ausschluß von Haftungen aus der Gefährdung der Waldnähe zwischen der Gemeinde Schlangenbad, den Forstbehörden und den Grundstückseigentümern in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

- 6. Ver- und Entsorgung
  - 6.1 Trinkwasser  
Das Gebiet ist mit Trinkwasser versorgt, es ist dem Wasserverband Oberer Rheingau angeschlossen.
  - 6.2 Kanalanschluß, Abwasser  
Das Gebiet ist dem Abwasserverband Oberer Rheingau angeschlossen.
  - 6.3 Elektrische Versorgung  
Das Gebiet wird von der RWE versorgt, den Rheingauer Elektrizitätswerken, Eltville.
  - 6.4 Gasversorgung  
Eine Gasversorgungsleitung des Gaswerksverbandes Rheingau liegt in der Rheingauer Straße.

7.       Bodenordnung  
Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8.       Kosten für die Gemeinde

Kosten für die Gemeinde entstehen direkt aus dieser Plandurchführung nicht. Erst mit einzelnen vorgeschlagenen Maßnahmen, wie der Promenadenzone oder dem Parkhaus, werden Mittel benötigt, die sich jedoch auch über mehrere Haushalte verteilen lassen.