

Sachvortrag:

1. Vorgänge, Anlass für B-Planänderung

Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt das landeseigene und außergewöhnliche Kulturdenkmal Schloß Kaltenstein weiter zu entwickeln und zu sanieren und für die Menschen zugänglich und erlebbar zu machen. Derzeit steht das Schlossgebäude selbst seit geraumer Zeit leer, nachdem sich der CJD nach Jahrzehnten als Mieter aus dem Gebäude zurückgezogen hat. In den Nebengebäuden des Schlosses befinden sich derzeit noch vereinzelt Nutzungen Dritter, die allerdings überwiegend im Laufe des Jahres 2019 enden. Es besteht ein erheblicher baulicher und technischer Sanierungsbedarf zur Erhaltung des Schlosses Kaltenstein.

Vorgesehen ist eine Hotel- und Gastronomienutzung durch einen Betreiber/Investor, nachdem zuvor Bemühungen des Landes, das Schloss durch eine Behörde des Landes oder durch Dritte (z.B. Jugendherberge) nutzen zu lassen, erfolglos blieben.

Damit soll u.a. der Fortbestand und Erhalt der denkmalwürdigen Gebäude und Teile des Schlosses für nachfolgende Generationen gesichert werden. Für Schloß Kaltenstein hat das Land deshalb im Juni 2018 eine europaweite Ausschreibung für ein sog. Konzessionsmodell (siehe Anlage 3) durchgeführt. Vorgesehen ist, dass das Land Eigentümer des Schlosses bleibt und der Investor/Betreiber ein Nutzungsrecht für das Schloss einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen und Weinberge erhält. Auf die europaweite Bekanntmachung wurde von Investorensseite Interesse bekundet. Das Verfahren läuft noch. Ein Investor steht noch nicht fest.

Die allgemeine Erschließung des Schlosses wird über den bestehenden westlichen Weg durch das CJD-Gelände angestrebt, das sich auf einem weiteren landeseigenen Grundstück befindet.

2. Erfordernis und wesentliches Ziel für die B-Planänderung

Das Schloss liegt im Geltungsbereich des B-Planes „Schloß Kaltenstein“ (1979). Dieser umfasst auch die südlichen Weinberge, das CJD – Gelände (Jugenddorf Schloß Kaltenstein), die Wohnbebauung Alter Postweg 7 – 17, Bereiche der Schloßbergstr. (25, 26 und 28). Siehe Anlage 2. Der B-Plan setzt für den Bereich des Schlosses Kaltenstein „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung „Christliches Jugenddorf (CJD)“. Dies deckt eine Umnutzung zu einem Hotel mit Gastronomie nicht ab. Eine B-Planänderung ist erforderlich.

Für den Bereich des Schlosses soll ein „sonstiges Sondergebiet für Betriebe des Beherbergungsgewerbes / Hotel“ ausgewiesen werden.

Das CJD-Gelände wird wegen der (notwendigen) Erschließung für das Schloss (Hotel und Gastronomie) in den Geltungsbereich einbezogen. Hier ist das erforderliche Wegerecht aufzunehmen.

3. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigtem Verfahren (§13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a (1) BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen).
- Die zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten.
- Es werden keine Vorhaben zugelassen, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden sich keine Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gem. § 1 (6) Ziffer 7b BauGB) ergeben. Das nächst gelegene FFH Gebiet „8118073 / 7119-341 „Strohgäu und unteres Enztal“ ist ca. 100 m entfernt. Zudem liegt das Enztal ca. 60 Höhenmeter tiefer. Das nächst gelegene Vogelschutzgebiet „8118073 7019-441 Enztal Mühlhausen Roßwag“ ist ca. 500 m entfernt.
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind nicht zu beachten. Der nächstgelegene relevante Betrieb die Firma Schick, Tafinger Straße 6 ist ca. 800 m entfernt.

Auch wenn das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist es zweckmäßig, eine frühzeitige Behördenbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Wegen der besonderen städtebaulichen Bedeutung soll die Maßnahme frühzeitig erörtert werden. U. a. auch um besondere Themen (z. B. Denkmalschutz oder Parkierung) frühzeitig abzuklären. Die eigentliche Ausarbeitung des B-Planes wird man sinnvoller Weise erst machen, wenn der Investor feststeht und das „Projekt Hotel“ sich weiter konkretisiert hat. Besondere Bedeutung hat die Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Ebenso Ausgleichsmaßnahmen.

4. Erläuterungen zur Planung

Auf eine Festsetzung eines Misch- oder Kerngebietes, in denen Betriebe des Beherbergungsgewerbes regelmäßig zulässig wären, wird verzichtet. Das Schloss ist ein besonderer Ort und ein besonderes (denkmalgeschütztes) Gebäude. Durch Festsetzung „sonstiges Sondergebiet für Betriebe des Beherbergungsgewerbes / Hotel“ soll sichergestellt werden, dass eine adäquate und für die Stadtentwicklung wichtige Nutzung auch langfristig sichergestellt ist. Auch macht es keinen Sinn für diesen vergleichsweise kleinen Bereich eine in einem MI oder MK gebotene Nutzungsmischung herbeiführen zu wollen.

Für den Bereich des CJD-Geländes ist mit Ausnahme des Wegerechtes (derzeit) keine Änderung der übrigen Festsetzungen vorgesehen.

Der Investor steht noch nicht fest. Somit auch noch nicht das Nutzungskonzept. Es wird davon ausgegangen, dass neben der Hotelnutzung auch eine normale Gastronomie einschließlich eines Biergartens angeboten wird. Das Hotel soll auch Ort für Tagungen, Veranstaltungen oder größere private Feiern (z. B. Hochzeiten) sein.

Es gibt eine Reihe offener Fragen, die im Laufe des Verfahrens zu klären sind. Dazu gehören die Erschließung und Parkierung sowie grundsätzliche Fragen des Denkmalschutzes (Abbruch / Neubauten). Detailfragen zum Denkmalschutz oder Brandschutzes werden auf

der Ebene das Baugenehmigungsverfahren zu klären sein. Dazu gehört auch gegebenenfalls der Artenschutz.

Der bestehende B-Plan sieht ein „Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ entlang des westlichen Weges durch das CJD-Gelände und der südlichen Mauer vor. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ist das Thema Rechte zugunsten der Allgemeinheit zu klären, insbesondere auch die Vereinbarkeit des Gehrechts mit einer etwaigen in diesem Bereich vorgesehenen Nutzung des Betreibers/Investors (bspw. Außengastronomie) zu untersuchen und die Nutzungen bei Bedarf verträglich aufeinander abzustimmen.

5. Daten

Plangebiet		16.817 m ²
davon	SO Hotel	7.226 m ²
	Gemeinbedarf CJD	9.426 m ²
	Verkehrsfläche	165 m ²

6. Anlagen

- 1 B-Planänderung, Lageplan Geltungsbereich
- 2 B-Plan Schloß Kaltenstein (1979), Lageplan
- 3 Öffentliche Ausschreibungen Deutschland, Konzessionsmodell Schloß Kaltenstein, Veröffentlichung vom 03.07.2018