

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
113/2017

Aktenzeichen
40.1.1

<u>Beratungsfolge:</u>	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Gremium Technischer Ausschuss Gemeinderat	23.10.2017 26.10.2017	Vorberatung Entscheidung	nicht öffentlich öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: keine

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hotel und Wohnanlage Salinencarrè" in
Bad Rappenau
hier: 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag und städtebaulicher Vertrag**

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, einen 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag und städtebaulicher Vertrag des vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel und Wohnanlage Salinencarré“ in Bad Rappenau zu fassen.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel und Wohnanlage Salinencarré“ gefasst. Zudem wurde hierzu zwischen den Vorhabensträgern, Hotel Bad Rappenau Grundstücks GmbH & Co. KG (Hotel), Salinencarré Bad Rappenau GmbH & Co. KG (Betreutes Wohnen) und Kruck + Partner Wohnbau und Projektentwicklung GmbH & Co. KG (5 Mehrfamilienhäuser) ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Bau des Vorhabens Hotel hat bereits begonnen und geht planmäßig voran. Die Vorbereitung zum Beginn der Vorhaben Betreutes Wohnen und der 5 Mehrfamilienhäuser sind soweit vorangeschritten, dass kurzfristig mit dem Bau begonnen werden kann. Die Abbruchmaßnahmen erfolgen bereits.

Bei den Detailplanungen hat sich gezeigt, dass nachfolgend dargestellter Änderungsbedarf zu

den im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben besteht und geringfügige Abweichungszulassungen/Befreiungen zum bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel und Wohnanlage Salinencarré“ notwendig werden.

Damit die Abweichungszulassungen/Befreiungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt werden können, bedarf es vorab eines Nachtrags zum Durchführungsvertrag.

Zusammengefasst sind folgende Planungsänderungen erfolgt, die maßgeblich sind:

- Anpassung der Lage von 4 Behindertenstellplätzen an der Salinenstraße angrenzenden an die Villa Geiger. Diese Planungsänderung erfolgt auf Wunsch der städtischen Verwaltung.
- geringfügige Verkleinerung des Atriums im Betreuten Wohnen um ca. 46 m².
- Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um ca. 185 cm im Bereich des Atriums im Betreuten Wohnen, aufgrund des etwas anderen Aufbaus der Folienüberdachung des Atriums. Der entsprechende Dachaufbau mit Fensterband über dem Atriumhof an der Seite wird notwendig, um denselben Umgebungsraum in dem Atrium zu schaffen können, wie er bereits beim Stadtcarré umgesetzt wurde, und um eine ausreichende Belüftung zu realisieren. Da sich die Höhenüberschreitung lediglich auf den Bereich um das Atrium bezieht, wird diese von der Straße her kaum wahrnehmbar sein. Die Überdachung des Atriums ist bereits der ursprünglichen Planung grundsätzlich vorgesehen.
- Festlegung der genauen Anzahl der Einheiten im Betreuten Wohnen, die bei Abschluss des Durchführungsvertrags noch nicht feststand. Diese beträgt nun 48, die sich daraus ergebenden Stellplatzanforderungen können erfüllt werden. Bei der Aufteilung im Inneren der Gebäude sind die Vorhabenträger grundsätzlich frei.
- Anpassung der Außenanlagen und internen Zuwegungen innerhalb des Salinencarrés.
- Jeweils eine durchgängige Balkonkonstruktion im 3. OG. der Häuser 1-3 zur Verbindung der einzelnen Balkone aus brandschutztechnischen Gründen. Es erfolgt jedoch dadurch keine Überschreitung der Baufenster.
- Jeweils Überschreitung des unterteilten Baufensters in Ebene 4 (Penthaus) bei den Häusern 1-3 um ca. 69 cm im nördlichen Bereich der jeweiligen Häuser.
- Überschreitung des unterteilten Baufensters in Ebene 4 (Penthaus) des Haus 6 um ca. 70 cm im Bereichs Nord/Ost und Süd/West um ca. 86cm
Überschreitung des Baufensters in E1/E-1 bei Haus 6 im süd-/östlichen Bereich um ca. 58 cm mit einem Lichtschacht und an der Süd-/Weststeite um ca. 50,5 cm mit zwei Lichtschächten zur Entlüftung der Tiefgarage.

Soweit es sich bei vorstehenden Planungsänderungen, um solche handelt, die eine Abweichungszulassungs-, Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung erfordern, sind diese alle so untergeordnet, dass sie die Grundzüge der Planung nicht berühren und städtebaulich vertretbar sind.

Die erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten und die Dachgeschosse / Penthäuser dürfen dabei keine Vollgeschosse werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Abschluss des dazu erforderlichen Nachtrags zum Durchführungsvertrag für die Umsetzung der geänderten Planung zuzustimmen und somit auch der damit verbundenen notwendigen Abweichungen/Befreiungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für diese Vorhaben.