

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
079/2020

Aktenzeichen
40.4.1

<u>Beratungsfolge:</u>	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Gremium Technischer Ausschuss Gemeinderat	21.09.2020 24.09.2020	Vorberatung Entscheidung	nicht öffentlich öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 2

Betreff:

**Bebauungsplanänderung für die Wohnbebauung im „Kurgebiet“
in Bad Rappenau**

- 1. Aufstellungsbeschluss für „Kurgebiet 4.Änderung“
nach § 2 Abs.1 BauGB**
- 2. Veränderungssperre**

Beschluss:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat,

1. einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kurgebiet 4.Änderung“ nach dem Abgrenzungsplan vom 28.08.2020 (Anlage1) für die Verfahren nach § 2 Abs1 BauGB zu fassen.
2. Eine Veränderungssperre zur Aufstellung des Bebauungsplans "Kurgebiet - 4. Änderung" nach §14 BauGB zur Sicherung der Bauleitplanung zu erlassen.

Sachverhalt:

Im Kurgebiet Bad Rappenau mit dem Bebauungsplan Kurgebiet von 1993 existiert ein Wohngebiet, in dem zu Zeiten, als sich die Kurbetriebe noch stark entwickelten, eine Wohnungsverdichtung vollzogen werden sollte. Insbesondere wurde in zwei Carrés ein besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen, um dort die Ansiedlung von Gewerbe mit Bezug zum Kurbetrieb bzw. zugehörige Dienstleistungen zu ermöglichen. Im Übrigen wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Mittlerweile hat sich gezeigt, dass - entgegen der damaligen Erwartung – im besonderen Wohngebiet (WB) keine Gewerbeansiedlungen mit Kurbezug erfolgt sind. Vielmehr kam es in den zurückliegenden Jahren zu Geschosswohnungsbau in großem Umfang. Insbesondere aufgrund der nach dem geltenden Bebauungsplan möglichen, erheblichen Verdichtung im besonderen Wohngebiet (GRZ 0,6, GFZ 1.6 und Abstandsflächen 0,2 der Wandhöhe) ist im Laufe der Zeit eine von der Zielsetzung des Bebauungsplans abweichende Entwicklung eingetreten. Es ist letztlich auch dort ein (faktisches) allgemeines Wohngebiet (WA) entstanden.

Wir sehen die Änderung des besonderen Wohngebiets (WB) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) als erforderlich und konsequent an, um für das entstandene (faktische) allgemeine Wohngebiet die Wohnqualität zu sichern und zu gewährleisten.

Des Weiteren sollen – auch im Bereich des bereits bestehenden WA – zusätzlich zur Festsetzung von maximalen Firsthöhen auch Traufhöhen angegeben werden.

Dies bedeutet:

1. Die Art der baulichen Nutzung von WB ändert sich in WA (somit ändern sich auch die Abstandsflächen von 0,2 auf 0,4)
2. Reduktion des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, -GRZ von 0,6 in 0,4 und GFZ von 1,6 in 1,2
3. Firsthöhen anpassen und Traufhöhen festlegen

Der Geltungsbereich der hier neu aufgestellten 4. Änderung folgt der Wohnbebauung nach dem Abgrenzungsplan vom 28.08.2020 (Anlage1).

Ebenso ist in den örtlichen Bauvorschriften eine Erhöhung der geforderten Stellplätze auf zwei Stellplätze je Wohneinheit geplant.

Zur Sicherung der Ziele der beabsichtigten Planung sowie zur Gewährleistung eines ungestörten Laufs des Verfahrens, empfehlen wir dem Gemeinderat, im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre zu erlassen.

Im Planänderungsverfahren können die Belange geprüft und entsprechende Lösungen gefunden werden.