

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt

Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)

Speer, Alexander

Sachbearbeiter

Stadler, Birgit

Vorlagennummer

053/2021

Aktenzeichen

40.4.1

<u>Beratungsfolge:</u>	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Gremium Technischer Ausschuss Gemeinderat	14.06.2021 21.06.2021	Vorberatung Entscheidung	nicht öffentlich öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Gemeinderat am 24.09.2020, Vorlage Nr. 079/2020

Gemeinderat am 22.10.2020, Vorlage Nr. 089/2020

Anzahl der Anlagen: keine

Betreff:

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

- 1. Vorstellung und Zustimmung zum Änderungsentwurf
des Bebauungsplanes „Kurgebiet 4.Änderung“**
- 2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Träger öffentlicher Belange**

Beschluss:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet 4.Änderung“ zuzustimmen und einen Beschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanes „Kurgebiet 4.Änderung“ zu fassen.

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 Bereich 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.

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.

Die hauptsächliche Änderung im Bebauungsplan ist das besondere Wohngebiets (WB) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) (GRZ 0,4, GFZ 1.2/ 0,8 und Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe) zu ändern. Dies ist erforderlich und konsequent, um für das entstandene (faktische) allgemeine Wohngebiet die Wohnqualität zu sichern und zu gewährleisten.

Des Weiteren werden neben den Festsetzungen der maximalen Firsthöhen auch die maximalen Traufhöhen angegeben oder angepasst.

Begrenzung der Gebäudelängen

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird festgesetzt.
Bauliche und sonstige Maßnahmen für die Erzeugung von solarer Energie (§9 Abs.1 Nr. 23 Bau GB)

Doppelparker (mehrstöckiges Parken per Hebeanlage) außerhalb des Baufensters werden ausgeschlossen.

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche müssen auf mindestens ein Drittel der Länge Vorgartenflächen (Vegetationsflächen) angelegt werden.

Ebenso ist in den **örtlichen Bauvorschriften:**

Eine Erhöhung der geforderten Stellplätze auf zwei Stellplätze je Wohneinheit bei Wohnungen ab 50m² wird gefordert.

Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sind unzulässig.

Die Verwaltung empfiehlt, einen Beschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan „Kurgebiet 4.Änderung“ zu fassen.