

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
007/2022

Aktenzeichen
40.4.1

<u>Beratungsfolge:</u>	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Gremium Technischer Ausschuss Gemeinderat	24.01.2022 27.01.2022	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
Gemeinderat am 21.06.2021, Vorlage Nr. 053/2021

Anzahl der Anlagen: 1

Betreff:

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

- 1. Zustimmung zur Abwägung der Stellungnahmen
aus den frühzeitigen Beteiligungen.**
- 2. Vorstellung und Zustimmung zum Änderungsentwurf des
Bebauungsplans „Kurgebiet 4.Änderung,,**
- 3. Zustimmung zur Durchführung der Offenlage und
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Zustimmung zur Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung.
2. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Kurgebiet zuzustimmen.
3. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange anzuordnen.

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 Kur Bezug 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.

Die Gebäudelängen werden begrenzt.

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

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.

Alle Festsetzungen sind Höchstmaße, die jederzeit unterschritten werden können.

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.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander den Behandlungsvorschlägen wie in der Abwägungstabelle dargestellt zu folgen und für den vorgestellten Entwurf die Offenlage nach §3 und §4 BauGB anzuordnen.