

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt

Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)

Speer, Alexander

Sachbearbeiter

Stadler, Birgit

Vorlagennummer

061/2022

Aktenzeichen

40.4.1

| <u>Beratungsfolge:</u> | Termin | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Gremium Technischer Ausschuss Gemeinderat | 16.05.2022 19.05.2022 | 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

Gemeinderat am 27.01.2022, Vorlage Nr. 007/2022

Anzahl der Anlagen: 1

Betreff:

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

- 1. Zustimmung zur Abwägung der Stellungnahmen
aus der Durchführung der Offenlage und Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange**
- 2. Satzungsbeschluss**

Beschluss:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat den Bebauungsplan „**Kurgebiet 4. Änderung**“ **Bad Rappenau** sowie die für diesen Bereich geltenden örtlichen Bauvorschriften nach §10 des BauGB vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg und § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg als Satzung beschließen.

Der Satzungstext lautet wie folgt:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§2 Bestandteil dieser Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 03.05.2022
2. Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsausgleichuntersuchung vom 03.05.2022

§3 In Kraft treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

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 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.

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.

Mit dem Schreiben vom 08.02.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 18.02.2022 bis zum 21.03.2022 statt.

In diesem Zeitraum gingen die in der Anlage aufgeführten Anregungen und Bedenken ein. Zu diesen sind Stellungnahmen der Verwaltung und Beschlussvorschlägen angeführt.

Die Synopse wird in der Sitzung behandelt.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander für diesen Bebauungsplan „**Kurgebiet 4. Änderung**“ **Bad Rappenau** den Satzungsbeschluss zu fassen.