

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



**Amt**

Baurechtsamt

**Berichterstatter (Amtsleiter)**

Speer, Alexander

**Sachbearbeiter**

Mauch, Mathias

**Vorlagennummer**

080/2022

**Aktenzeichen**

62-2022

<b><u>Beratungsfolge:</u></b>			
<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
Technischer Ausschuss	27.06.2022	Kenntnisnahme	öffentlich

**Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer**

**Anzahl der Anlagen:** 4 (1 Lageplan, 2 Grundrisse, 1 Ansichtsplan Ost + West)

**Betreff:**

**Nutzungsänderung von Restaurant in Tagespflege und Hotelzimmer in Wohnung, Dachausbau mit Gauben für 4 neue Wohnungen, Anlage Fahrradstellplätze, Umwidmung von Kfz-Stellplätzen aus Restaurantnutzung zur neuen Nutzung  
Baugrundstück: Bad Rappenau-Heinsheim, Gundelsheimer Straße 36/5, Flst.Nr.: 30**

**Beschluss:**

Der technische Ausschuss nimmt Kenntnis von der Nutzungsänderung von Restaurant in Tagespflege und Hotelzimmer in Wohnung, Dachausbau mit Gauben für 4 neue Wohnungen, Anlage Fahrradstellplätze, Umwidmung von Kfz-Stellplätzen aus Restaurantnutzung zur neuen Nutzung  
Bad Rappenau-Heinsheim, Gundelsheimer Straße 36/5, Flst.-Nr.: 30

**Sachverhalt:**

Beantragt wurde die Nutzungsänderung von Restaurant in Tagespflege und Hotelzimmer in Wohnung, Dachausbau mit Gauben für 4 neue Wohnungen, Anlage Fahrradstellplätze, Umwidmung von Kfz-Stellplätzen aus Restaurantnutzung zur neuen Nutzung.  
Das Vorhaben befindet sich in Bad Rappenau-Heinsheim, Gundelsheimer Straße 36/5.

Das Gebäude gehört zum „Gesamtensemble“ des Schlosses Heinsheim. Daher ist das Landesdenkmalamt in die Umbauarbeiten involviert. Für das Gebäude selber liegt kein Denkmalschutz vor.

Im Untergeschoss sind Nebenräume, wie diverse Keller- und Lageräume, Heizung und auch die Personalumkleiden, sowie (Bestands-)Toiletten aus der bisherigen Restaurantnutzung

untergebracht.

Im Erdgeschoss befindet sich die eigentliche Tagesspflege mit Gruppen- und Ruheräumen und einem großen Speiseraum mit Küche. Außerdem entstehen Personalaufenthaltsräume, Büros, weitere Lagerflächen und die behindertengerechte WC-Anlage

Im Obergeschoss über der Tagesspflege entstehen in dem neu ausgebauten Dachraum 4 Wohnungen zwischen 78m<sup>2</sup> und 132m<sup>2</sup>. Über dem nördlichen Anbau werden die bisherigen Hotelzimmer in eine große Wohnung mit 172 m<sup>2</sup> umgewandelt.

In der Tagesspflege sollen ca. 40 Personen tagsüber betreut werden. Die Personen werden morgens gebracht bzw. mit Kleinbussen zu Hause abgeholt und abends wieder nach Hause gefahren.

Stellplätze:

Baurechtlich sind 9 KFZ-Stellplätze und 14 Fahrradstellplätze erforderlich.

Diese sind auf dem Gelände nachgewiesen.

**Baurechtliche Beurteilung:**

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Baubauungsplans.

Das Vorhaben ist somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bisher war hier eine gewerbliche Nutzung mit Hotelbetrieb und Restaurant vorhanden. Von daher fügt sich auch die „gewerbliche“ Nutzung der Tagesspflege in das Gebiet ein.

Aus bauordnungsrechtlicher sowie aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Das Bauvorhaben ist zulässig.