

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Hochbauamt

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
116/2022

Aktenzeichen
40.4.1

Beratungsfolge:			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Technischer Ausschuss	26.09.2022	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	29.09.2022	Entscheidung	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: keine

Betreff:

Bebauungsplan Boppengrund II 1. Änderung in Bad Rappenau Bonfeld

- 1. Aufstellungsbeschluss**
- 2. Zustimmung zum Entwurf**
- 3. Zustimmung zur Durchführung der Offenlage**

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Boppengrund II 1. Änderung über den gesamten Bebauungsplanbereich des Bebauungsplanes Boppengrund II zu fassen.
2. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Entwurf des Bebauungsplanes Boppengrund II 1. Änderung in Bonfeld zuzustimmen.
3. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, Durchzuführen der Offenlage anzuordnen.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Boppengrund II“ der Stadt Bad Rappenau wurde durch den Gemeinderat am 04.04.2019 als Satzung beschlossen und konnte durch die ortsübliche Bekanntmachung am 18.07.2019 in Kraft treten.

Auf der Grundlage der durch die Ingenieurbüros Bioplan, Heidelberg, in Kooperation mit dem Büro Sternemann und Glup, Sinsheim, erarbeiteten Ausführungspläne wurden zwischenzeitlich die Erschließungsarbeiten abgeschlossen.

Um eine Entwässerung des Plangebietes im Freispiegelgefälle zu ermöglichen und bei Starkregen-Ereignissen einen Abfluss des gesamten Regenwassers oberflächlich in den „Seelesbach“ zu gewährleisten, war in Teilbereichen des Plangebietes die Anhebung der öffentlichen Verkehrsflächen weit über das vorhandene Geländeniveau erforderlich.

Aufgrund dieses Sachverhaltes erscheint es nunmehr ratsam, die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilaussagen hierauf abzustimmen und hinsichtlich einzelner Festsetzungen fortzuschreiben.

Da als Bezugspunkt für die maximal zulässigen Sockelhöhen die realisierte Straßenhöhe gilt, ist es das Ansinnen der Verwaltung und der Planungsbüros, analog zum bisherigen städtebaulichen Ansatz, zu hoch in Erscheinung tretende Wandscheiben auszuschließen. Mit diesem Hintergrund wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die letztendlich realisierten Straßenhöhen grundstücksbezogen überprüft und als Ergebnis hieraus einzelnen Festsetzungen modifiziert.

Hier bedarf es zur Vermeidung städtebaulich nicht erwünschter Situationen insbesondere bei den für eine Doppelhaus-Bebauung parzellierten Grundstücken einer vertiefenden Detailbetrachtung. So wird der Vorschlag unterbreitet, in diesen Bereichen, neben maximal zulässigen EFH-Höhen, hierfür auch Mindestmaße ergänzend in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Des Weiteren wurde unter der Ziffer 2.4. eine ergänzende Festsetzung zur Beschränkung sichtbarer Wandhöhen in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Als grundsätzliche Zielsetzung der Bebauungsplan-Fortschreibung sollen in einzelnen Bereichen weitere Möglichkeiten einer Parkierung eröffnet werden.

Der Bebauungsplan beschränkt im überwiegenden Teil des Plangebietes die Anzahl maximal zulässiger Wohneinheiten auf „3 Stück“ je Einzelhaus und „2 Stück“ je Doppelhaus-Hälfte.

Darüber hinaus weist der Bebauungsplan Flächen aus, auf denen bis zu 6 Wohneinheiten, und damit Mehrfamilien-Wohnhäuser, errichtet werden dürfen. Aufgrund aktueller Entwicklungen in bestehenden Wohngebieten erscheint es angeraten, bei den potenziellen Mehrfamilien-Wohnhäusern die Flächen, die mit Tiefgaragen unterbaut werden dürfen, zu erweitern.

Des Weiteren wird es für die städtebauliche Qualität eines Quartiers als wesentlich angesehen, dass letztendlich nicht alle Vorgartenflächen beparkt und damit einer Begrünung entzogen werden. Mit diesem Hintergrund wird der Vorschlag unterbreitet, das unter der Ziffer 10. der Schriftlichen Festsetzungen formulierte „Pflanzgebot“ dahingehend zu ergänzen, dass zukünftig mindestens ein Drittel der Länge der Vorgartenfläche eines jeden Gebäudes als Hausgarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Beschluss Vorschlag in allen drei Punkten zu folgen.