

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
009/2023

Aktenzeichen
40.4.1

<u>Beratungsfolge:</u>	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Gremium Technischer Ausschuss Gemeinderat	02.02.2023 09.02.2023	Vorberatung Entscheidung	nicht öffentlich öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer
Gemeinderat, am 26.09.2022, Vorlage Nr.: 116/2022

Anzahl der Anlagen: 1

Betreff:
Bebauungsplan Boppengrund II 1. Änderung in Bad Rappenau Bonfeld
1. Zustimmung zur Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Offenlage
2. Satzungsbeschluss

Beschluss:

Nach Abwägung der öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat den **Bebauungsplan Boppengrund II 1. Änderung in Bad Rappenau Bonfeld** 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 Teil vom 05.09.2022 und textlichem Teil vom 06.09.2022
2. Begründung vom 06.09.2022

§3

In Kraft treten

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

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 Durchführung der erneuten Offenlegung für die Träger öffentlicher Belange fand mit dem Anschreiben vom 31.10.2022 bis 16.12.2022 und die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 statt.

Die während der Offenlegung eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange sind mit einem Behandlungsvorschlag in der Anlage aufgeführt. Von privater Seite gingen keine Anregungen noch Bedenken ein.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat nach Abwägung der öffentlichen Belange den Bebauungsplan **Boppengrund II 1. Änderung in Bad Rappenau Bonfeld** als Satzung zu beschließen.