

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
004/2024

Aktenzeichen
40.4.1

<u>Beratungsfolge:</u>			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Technischer Ausschuss	29.01.2024	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	01.02.2024	Entscheidung	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Gemeinderat am 27.01.2022, Vorlage Nr. 014/2022

Gemeinderat am 27.10.2022, Vorlage Nr. 110/2022

Gemeinderat am 27.04.2023, Vorlage Nr. 038/2023

Anzahl der Anlagen: 1

Betreff:

**Bebauungsplan „Brunnenberg- Gumpäcker Süd“ in Bad Rappenau
Treschklingen**

- 1. Zustimmung zur Abwägungstabelle.**
- 2. Zustimmung zum Entwurf.**
- 3. Beschluss zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes „Brunnenberg-
Gumpäcker Süd“ in Bad Rappenau Treschklingen**

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, nach der Abwägung eingegangener Stellungnahmen dem Entwurf für den Bebauungsplan „Brunnenberg-Gumpäcker Süd“ in Bad Rappenau Treschklingen zuzustimmen.
2. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, für den Bebauungsplan „Brunnenberg- Gumpäcker Süd“ in Bad Rappenau Treschklingen den Beschluss zur erneuten Offenlage zu fassen.

Sachverhalt:

Im Ortsteil Treschklingen gibt es in den Wohngebieten entlang der Krebsbachstraße und der Heinrich-Kepler-Rings eine Wohnbebauung die sich zum Teil aus Bebauungsplänen und Bebauung nach §34 BauGB in einem für den ländlichen Raum verträglichen Maß und Dichte entwickelt hat.

Diese Entwicklung lies durch seine verträgliche Dicht ein geeignetes soziales Gefüge

entstehen, das dem Leben im dörflichen Bereich entspricht.

Für die jetzt in einem Bebauungsplan überplanten Bereiche wurden die Festsetzungen mit dem Bestand und den künftigen Entwicklungszielen im Baugebiet zusammengeführt.

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, auch künftig eine für den dörflichen Charakter und die bestehenden Erschließungssysteme verträgliche, maßvolle Verdichtung der Bebauung zu ermöglichen.

Im Wesentlichen soll dies erreicht werden durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen im größten Teil des Plangebiets (Quartier A) eine zweigeschossige Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoss. Am Heinrich-Keppele-Ring ist im nördlichen Teil aufgrund der Steilheit des Geländes zusätzlich ein talseitig freiliegendes Untergeschoss möglich. Am südlichen Gebietsrand entlang des Heinrich-Keppele-Rings (Quartier B) wird die bestehende und für einen Teilbereich bereits im Bebauungsplan „Brunnenberg/Gumpäcker Ergänzung“ festgesetzte, eingeschossige Bebauung aufgegriffen und übernommen.

Damit der dörfliche Maßstab gewahrt bleibt, sind angesichts der Möglichkeiten, die die großen Baugrundstücke in Verbindung mit den größeren Gebäudehöhen bieten, die Wohneinheiten begrenzt auf 3 bzw. 4 je Einzelhaus. Damit kann der bestehende Gebietscharakter erhalten werden.

Außerdem ist die Stellplatzverpflichtung je Wohnung erhöht, um eine Überlastung der bestehenden Verkehrsanlagen zu verhindern.

Für die jetzt in einem Bebauungsplan überplanten Bereiche wurden die Festsetzungen mit dem Bestand und den künftigen Entwicklungszielen im Baugebiet zusammengeführt.

Durch die Offenlage wurde festgestellt, dass die hier formulierte Änderung (der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Gebäudehöhen) zur Festlegung der maximal zulässigen Kubatur, für die Eigentümer im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Brunnenberg/Gumpäcker Ergänzung“ eine Nachveranlagung zur Folge hätten. Um dies zu vermeiden wurden nun die von 4,5m Traufhöhen auf 4,0m festgesetzt. Diese kleine Änderung bedarf nun dennoch einer erneuten Offenlage.

Die Verwaltung empfiehlt nach Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage und dem geänderten Entwurf für den Bebauungsplan „Brunnenberg- Gumpäcker Süd“ in Bad Rappenau Treschklingen zuzustimmen und den Beschluss zur erneuten Offenlage zu fassen.