

Beschlussvorlage

☐ nichtöffentlich öffentlich ☐

| | | | |
|-------------------------|------|----------------------|-----------------------------|
| Fachbereich/Sg.: 2.1 | Az.: | Datum: 16.05.2019 | Vorlage Nr. 20190120/2.1 |
|-------------------------|------|----------------------|-----------------------------|

| Beratungsfolgen | | TOP | Termin | Zuständigkeit | Abstimmung |
|--------------------------------|---|-----|------------|---------------|------------|
| Bau- und Entwicklungsausschuss | Ö | 18 | 23.05.2019 | Entscheidung | |

BETREFF

Therme Erweiterung/Salinarium

hier: Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kurgebiet" gemäß § 31 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Baugrenzen und der Grundflächenzahl wird gemäß §§ 31(2), 36 BauGB, wie in der Sachdarstellung erläutert, erteilt.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Die geplante Nutzung Therme/Erweiterung Salinarium entspricht der festgesetzten Nutzung Sondergebiet-Teilgebiet Hallenbad.

Die Planung für die Therme/Erweiterung Salinarium bedeutet eine Überschreitung der Baugrenzen und der Grundflächenzahl des Bebauungsplans Kurgebiet im Sondergebiet-Teilbereich Hallenbad. Die Baugrenze des Bebauungsplans aus dem Jahre 1985 orientierte sich weitgehend am damals bereits bestehenden Gebäude. Durch die geplante Erweiterung wird die Baugrenze im Westen zur „Große Allee“ und im Süden im Bereich der Riesenrutsche überschritten. Im Westen entsteht die Überschreitung durch den Umkleidebereich mit dem Verbindungsgang zum südlichen Thermenanbau. Im Süden überschreitet der Thermenanbau die Baugrenze. Der für den Abriss vorgesehene Ruhebereich und die Riesenrutsche mit Landebecken liegen bereits außerhalb der überbaubaren Fläche. Die Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar und insbesondere die Reduzierung der Liegewiese wurde in einer intensiven Bürgerbeteiligung diskutiert und durch verschiedene Maßnahmen im Jahr 2018 bereits weitgehend kompensiert.

Durch die Erweiterung wird die Grundflächenzahl von 0,2 ebenfalls überschritten. Sie liegt danach bei 0,38. In den übrigen bebaubaren Teilgebieten des Bebauungsplans Kurgebiet liegt die Grundflächenzahl zwischen 0,4 und 1,0. Die Geschossfläche ist mit 0,8 festgesetzt und wird mit 0,44 weit unterschritten.

Da sich um die festgesetzten baulich nutzbaren Bereiche große Grünflächen der Liegewiese und der von Bebauung freizuhaltende Kurpark befinden, ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Auch ist die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Es wird empfohlen, die erforderlichen Befreiungen von der festgesetzten Baugrenze und der Grundflächenzahl des Bebauungsplans Kurgebiet Sondergebiet-Teilbereich Hallenbad zu erteilen.