



## Begründung

**zum Bebauungsplan „Steinäcker“, 19. Änderung, sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften, Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken**

### I. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Im Stadtteil Langenbrücken der Gemeinde Bad Schönborn befindet sich an der „Östringer Straße“ das auf der Grundlage der 7., 12., 14. und 17. Änderung des Bebauungsplanes „Steinäcker“ errichtete und mehrfach umgebaute und erweiterte Senioren-Pflegeheim „Quellenhof“. Diese Pflegeeinrichtung stellt für die Gemeinde Bad Schönborn einen wichtigen Baustein vorhandener Versorgungseinrichtungen für ältere Menschen dar.

Die im Jahr 2009 in Kraft getretene neue Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO) erfordert nunmehr, nach Ablauf der bis zum Jahr 2019 geltenden Übergangsfrist, die Umwandlung aller Doppelzimmer in Einzelzimmer. Der damit geltende erhöhte Standard würde ohne eine bauliche Erweiterung für den „Quellenhof“ eine deutliche Reduzierung der Pflegeplätze bedeuten und damit den wirtschaftlichen Betrieb des Heimes sehr stark in Frage stellen.

Um die vorhandene Pflegeeinrichtung langfristig erhalten zu können, ist aufgrund der o. g. Gründe eine Teilaufstockung des Gebäudes zwingend erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn hat sich, in der Abwägung zwischen dem demographisch bedingten wachsenden Bedarf an Pflegeplätzen einerseits und dem Einfügen einer erweiterten Gebäudekubatur in das städtebauliche Umfeld andererseits, für eine weitere Änderung des Bebauungsplanes „Steinäcker“ entschieden und lässt damit zukünftig auf einer an der „Östringer Straße“ gelegenen Teilfläche des Flurstückes Nr. 6188/19 einen viergeschossigen Gebäudeteil zu.

### II. Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Steinäcker“ liegt im Nord-Osten des Ortsteiles Langenbrücken, zwischen der „Östringer Straße“ und der „Gutenbergstraße“.

In ca. 30 m Entfernung verläuft die Trasse der B 292.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von einer überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung.



### III. Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Steinäcker“ der Gemeinde Langenbrücken stammt aus den 60-er Jahren.

Die 7. Änderung, in Kraft getreten am 13.12.1977, erweiterte das bisherige Planungsrecht für den Änderungsbereich, indem die Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse auf „drei“ erhöht und die Baugrenzen auf den Bedarf eines Pflegeheimes abgestimmt wurden.

Die Festsetzungen für diesen Bereich wurden im Jahr 2004 (Satzungs-Beschluss 16.03.2004) durch die 17. Änderung letztmalig modifiziert.

Von der Bebauungsplan-Änderung ist die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht berührt. Die Fläche gilt, gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, nach wie vor als „Allgemeines Wohngebiet“, in dem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

### IV. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der zentralen Lage des überplanten Grundstückes, wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** geändert.

Der abgegrenzte Bereich weist eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf.

Die sonstigen Flächen des Bebauungsplanes „Steinacker“ stehen **nicht** in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier vorgesehenen Planänderung, so dass auch keine Prüfung hinsichtlich ggf. vorhandener erheblicher Umweltauswirkungen vorzunehmen ist.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.

Grundlagen für die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Steinacker“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (BGBl. S. 99, 100), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 2057).

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, erfolgt im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes auch eine Anpassung der „Örtliche Bauvorschriften“ hinsichtlich der zulässigen Dachformen.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kronau/Bad Schönborn, gemäß der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinacker“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Somit kann auch die Planänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden.

## **V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung bzw. der Änderung der „Örtliche Bauvorschriften“**

Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Steinacker“ sind, hinsichtlich der Definition und vorzunehmenden Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017.

Statt der bisher maximal zulässigen drei Vollgeschosse, werden für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches vier Vollgeschosse zugelassen. Für die südliche Teilfläche bleibt, mit Blick auf die unmittelbar angrenzende eingeschossige Bebauung an der „Gutenbergstraße“, die bisherige Höhenbeschränkung (maximal drei Vollgeschosse) erhalten.

Um die hierdurch ermöglichte Dominanz einer Bebauung zu begrenzen, setzt der Bebauungsplan für die Teilfläche mit zukünftig maximal vier Vollgeschossen eine nicht zu überschreitende Gebäudehöhe von 13,50 m, gemessen von der vorhandenen Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens, fest.

Hierdurch wird gewährleistet, dass über einem vierten Vollgeschoss lediglich noch ein flach geneigtes Dach errichtet werden darf und sich damit die auf der Grundlage der Bebauungsplan-Änderung entstehende Gebäudekubatur noch in das städtebauliche Umfeld der „Östringer Straße“ sowie der „Gutenbergstraße“ einfügt.

Darüber hinaus sind untergeordnete Bauteile bis zu einer Höhe von 1,50 m, wie Aufzüge, Kamine und Lüftungsgeräte, zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

Die im Änderungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl wird von dem bisherigen Wert von 0,4 auf zukünftig 0,45 angehoben.

Die festgelegte Geschossflächenzahl übersteigt darüber hinaus, mit einem Wert von 1,4, ebenfalls die im § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Diese Überschreitungen werden mit der recht aufgelockerten Bebauung des Bestandes im städtebaulichen Umfeld und der Lage in unmittelbarer Nähe zur freien Feldflur begründet.

Die genannten Überschreitungen der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung beeinträchtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse weder für die Bebauung im Änderungsbereich selbst, noch für die der hieran angrenzenden Grundstücke nicht. Sie werden, in der Abwägung mit den formulierten Zielen der Planänderung, als „vertretbar“ angesehen.

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird die Festsetzung der überbaubaren Fläche nicht verändert.

Die „Schriftliche Festsetzungen“ werden jedoch ergänzt um die Formulierung von Ausnahmen, welche gemäß § 31 BauGB hinsichtlich einer möglichen Überschreitung der Baugrenzen zugelassen werden sollen. Dieses sind beispielsweise Balkone, Erker und sonstige untergeordnete Bauteile bis maximal 1,50 m bzw. Terrassen in einem definierten Umfang sowie Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche.

Die derzeit anzuwendenden „Örtliche Bauvorschriften“ lassen ausschließlich Sattel-, Walm- oder Flachdächer zu. Diese Dachformen werden durch eine Änderung der „Örtliche Bauvorschriften“ nunmehr um die Zulässigkeit von **Pultdächern** ergänzt. Sie werden mit einer flachen Neigung im Bereich der viergeschossigen Bebauung aufgrund der Höhenbegrenzung (Gebäudehöhe maximal 13,50 m) nicht dominant in Erscheinung treten und damit das Erscheinungsbild einer Bebauung im Änderungsbereich nicht wesentlich prägen.

## **VI. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann aufgrund des für dieses Grundstück seit Jahrzehnten rechtskräftigen Bebauungsplanes und mit Hinweis auf die Vorgaben des § 13 a BauGB verzichtet werden.

Der Änderungsbereich ist bereits intensiv baulich genutzt und weist keine nennenswerten Baum- oder Strauchstrukturen auf.

Die im Änderungsbereich ausgewiesenen überbaubaren Flächen werden durch die Planänderung nicht verändert, so dass die Bebauungsplan-Änderung auch keine nennenswerten Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Klima“ zur Folge hat.

Von der Planänderung auch nicht betroffen sind die Belange des Artenschutzes. Durch die mit der Bebauungsplan-Änderung zukünftig zulässige Gebäudeaufstockung kann es zu baulichen Eingriffen in ein im Bestand intensiv genutztes Wohngeschoss kommen, welches jedoch derzeit nicht als Quartier für Vögel oder Fledermäuse dient.

Sollten im Zuge von Abrissarbeiten dennoch Anzeichen für einen möglichen Verstoß gegen den § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Verschlechterungsgebot des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erkennbar werden, ist vor Durchführung konkreter Abrissarbeiten ein Fachbüro hinzuzuziehen. In diesem Fall sind die weiteren, zu ergreifenden Schritte mit der Unteren Natur- schutzbehörde des Landkreises Karlsruhe in Abstimmung zu bringen.

## **VII. Erschließungsbeiträge**

Durch die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Steinäcker“ wird weder für den Änderungsbereich, noch für die im Umfeld vorhandenen Bauplätze die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß der §§ 127 ff. BauGB ausgelöst.

## **VIII. Größe des Plangebietes**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1.529 m<sup>2</sup>.

Aufgestellt : Sinsheim, 26.09.2017 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

Architekt