GEMEINDE BAD SCHÖNBORN
ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN

02 Begründung

zur

9. Änderung des Bebauungsplans

„Ortskern III“

im Verfahren nach § 13a BauGB

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

9. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern III“

Projekt-Nr.

25004

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: IMA, 22.04.2025

Datum

05.06.2025

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Geltungsbereich 2

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 2

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme 3

3. Übergeordnete Vorgaben 4

3.1. Raumordnung 4

3.1.1 Landesplanung 5

3.1.2 Regionalplanung 5

3.2. Flächennutzungsplan 6

3.3. Bestehende Bebauungspläne 6

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 7

4. Verfahren 8

5. Artenschutz 9

6. Planungskonzept 10

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 10

7.1. Art der baulichen Nutzung 10

7.1.1 Sondergebiet „Rathaus“ 10

7.2. Maß der baulichen Nutzung 11

7.2.1 Grundflächenzahl 11

7.2.2 Geschossflächenzahl 11

7.3. Überbaubare Grundstücksflächen 11

7.4. Flächen für den Gemeinbedarf 12

8. Hinweise 12

8.1. Archäologische Denkmalpflege 12

8.2. Stromversorgung 13

8.3. Geotechnik 13

8.4. Telekommunikationsleitungen 14

8.5. Abfallbeseitigung 14

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs. 2

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. 3

Abb. 3: Blick auf das ehemalige Rathausgebäude....4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan. 5
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan. 5
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan. 6
Abb. 7: Bebauungsplan „Ortskern III“. 7
Abb. 8: Schutzgebiete. 8

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bad Schönborn mit rund 13.300 Einwohnern (Stand 2023, Statistisches Landesamt) liegt im Nordwesten Baden-Württembergs, zentral zwischen den Ballungszentren Mannheim/Heidelberg und Karlsruhe. Sie besteht aus den Ortsteilen Bad Mingolsheim und Bad Langenbrücken.

Die attraktive Lage zieht immer mehr Menschen in die Gemeinde und so wird auch für Bad Schönborn für die nächsten Jahre ein kontinuierliches Einwohnerwachstum voraus prognostiziert. Dieses Wachstum ist neben einem steigendem Wohnraumbedarf auch mit einer erhöhten Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen der Grundversorgung verbunden. Hierunter fallen beispielsweise die Wasser- und Energieversorgung, Bildungseinrichtungen oder auch Kinderbetreuungsangebote. Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge ist nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 Raumordnungsgesetz in angemessener Weise zu gewährleisten. Um dieser Vorgabe nachgehen zu können, sind regelmäßige Anpassungs-, Erweiterungs- oder auch Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Mit der Zusammenlegung der beiden Rathäuser in Bad Schönborn zu einem zentralen Standort in Bad Mingolsheim, steht das Gebäude des nun ehemaligen Rathauses in Bad Langenbrücken für andere Nutzungen zur Verfügung. Die Gemeinde plant hierfür eine Nachnutzung für soziale und kulturelle Angebote wie ein Familienzentrum, eine Musikschule sowie die Ganztagesbetreuung der benachbarten Grundschule. Dadurch kann das derzeit leerstehende Gebäude effektiv wiedernutzbar gemacht werden und bietet ausreichend Platz für die genannten Dienstleistungen der Grundversorgung. Mit der zentralen Lage des Plangebiets sind die geplanten Nutzungen zudem gut für die Bürgerinnen und Bürger Bad Schönborns erreichbar.

Um die geplanten Nutzungen an genannter Stelle zu realisieren sind Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Rathausgebäude erforderlich. Das geplante Vorhaben stimmt jedoch nicht vollumfänglich mit den planungsrechtlichen Grundlagen des dort geltenden Bebauungsplans „Ortskern III“ überein, weshalb eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich wird. Der aktuell geltende Bebauungsplan „Ortskern III“ setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Rathaus“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ fest. Mit der Änderung dieser Festsetzungen zu einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelles und soziales Nachbarschaftszentrum“ kann der planungsrechtliche Rahmen für eine effiziente und nachhaltige Nachnutzung des aktuell brachliegenden Gebäudes geschaffen werden. Weiterhin erfolgen Anpassungen an der festgesetzten GRZ und GFZ sowie am Baufenster, um die geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie möglicherweise weitere zukünftigen Umbauten zu ermöglichen.

Alle nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortskern III“ bleiben unverändert bestehen und gelten weiterhin vollumfänglich. Eine Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans erfolgt somit nicht.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der 9. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern III“ ergibt sich das städtebauliche Erfordernis daraus, das Plangebiet für die

Nutzungsänderung und damit einhergehende Umbaumaßnahmen planungsrechtlich vorzubereiten und dadurch einen Leerstand an dieser Stelle zu vermeiden.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da es sich hier um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt.

Ziel und Zweck der 9. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern III“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Rathausgebäudes in Bad Langenbrücken so anzupassen, dass die Etablierung der geplanten Nutzungen ermöglicht werden kann.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Bad Langenbrücken. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die Huttenstraße und im Osten durch die Schulstraße. Westlich schließt direkt der Niederbronn-les-Bains Platz an und im Süden Wohnbebauung.

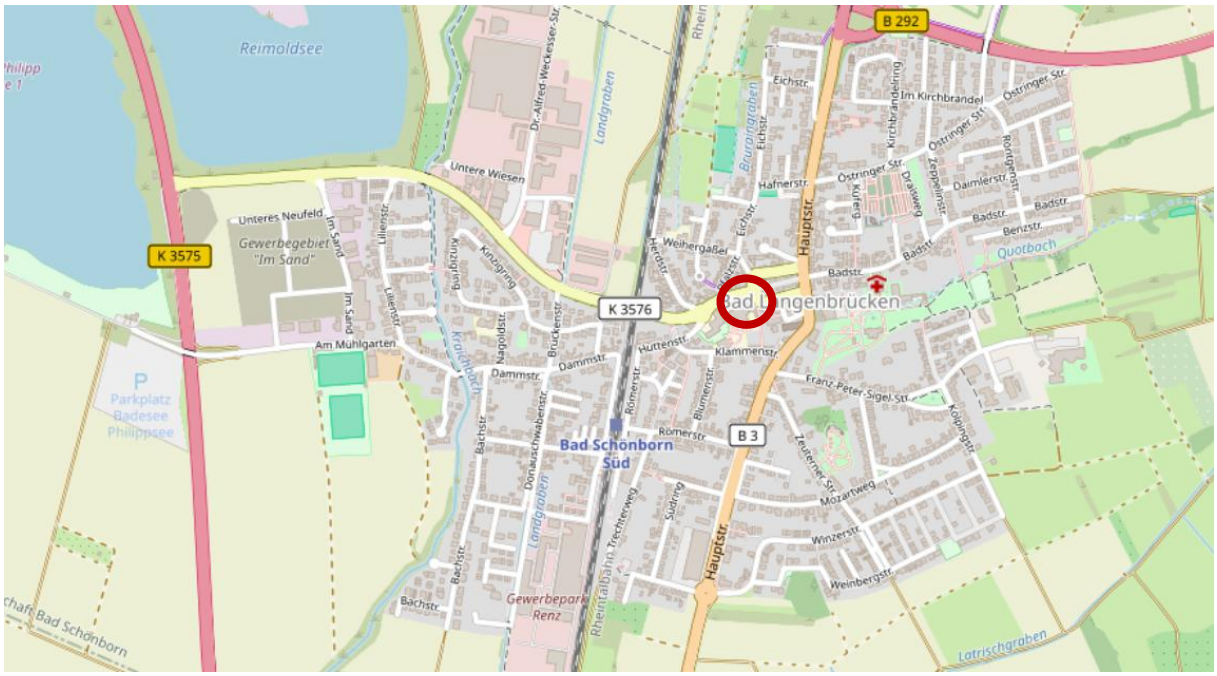

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs.
(Quelle: OpenStreetMap, abgerufen am 16.01.2025)

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst die Flurstücke Nr. 148/2, 149 und 279/1 in der Gemarkung Bad Langenbrücken mit einer Fläche von ca. 0,14 ha.

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: ALK Gemeinde – bearbeitet durch bhmp 2025)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Rathaus von Bad Langenbrücken. Mit der Zusammenlegung der beiden Rathäuser von Bad Schönborn kann dem nun leerstehenden Verwaltungsgebäude eine neue Nutzung zugeordnet werden.

Das ehemalige Rathaus schließt im Westen an die Franz-Josef-Kuhn-Grundschule, die Gemeindebibliothek, die Sporthalle „Kraichgauhalle“ sowie den öffentlichen Platz „Niederbronnles-Bains“ an. Mit der Ausweisung von Gemeinbedarf für soziale und kulturelle Zwecke passen die neuen Nutzungen zu den benachbarten Nutzungen und fügen sich somit harmonisch in das Umfeld ein. Nördlich, westlich und südlich des Plangebiets sind Wohnnutzungen vorzufinden. Mit den umgebenden Nutzungen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Ebenso ist davon auszugehen, dass die geplanten Nutzungen keinen Konflikt mit der Nachbarschaft ergeben.

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Hutten- und Schulstraße an das lokale Straßennetz angebunden. Darüber hinaus sind die Nachbargemeinden über die Bundesstraße B 3 und B 292 sowie die Kreisstraße K 3575 in wenigen PKW-Minuten zu erreichen. Auch die nächste Autobahnauffahrt auf die A 5 ist in Kürze erreichbar.

Der nächstgelegene Bahnhof „Langenbrücken Süd“ liegt in rund 500 m Entfernung zum Plangebiet und wird von den S-Bahnen 3 und 4 im 20 bis 30 Minutentakt sowie vereinzelt von den Linien S1 und S2 angefahren. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Langenbrücken Grundschule“ wird von der Buslinie 140 angefahren, welche allerdings nur selten verkehrt. Über die Bushaltestelle „Langenbrücken Ochsen“, die direkt an der B 3 liegt, sind über die Buslinie 132

im Stundentakt die Nachbargemeinden zu erreichen. Die ÖPNV-Anbindung ist somit auch gesichert.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich auch über verschiedene Fußwege erreichbar.

Weiterhin befinden sich entlang der Erschließungsstraßen alle für die gegebenen Nutzungen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Abb. 3: Blick auf das ehemalige Rathausgebäude
Foto bhmp.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan festgesetzt.

3.1.1 Landesplanung

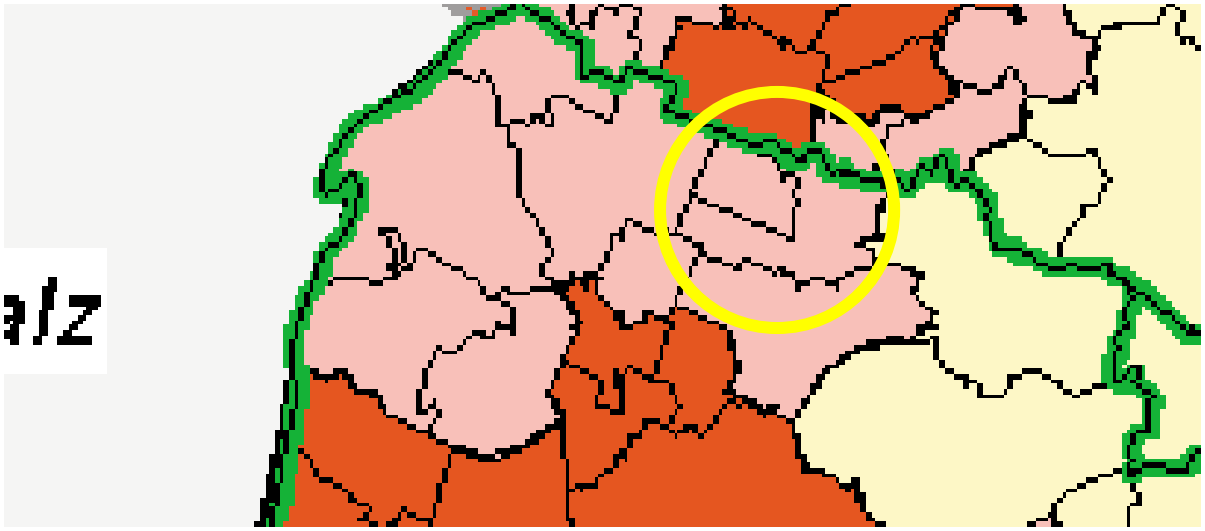

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.
(Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002)

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 wird die Gemeinde Bad Schönborn der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim sowie zum Mittelbereich Bruchsal zugeordnet.

Demnach sind die Randzonen um die Verdichtungsräume so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden. Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern III“ steht diesen Vorgaben nicht entgegen.

3.1.2 Regionalplanung

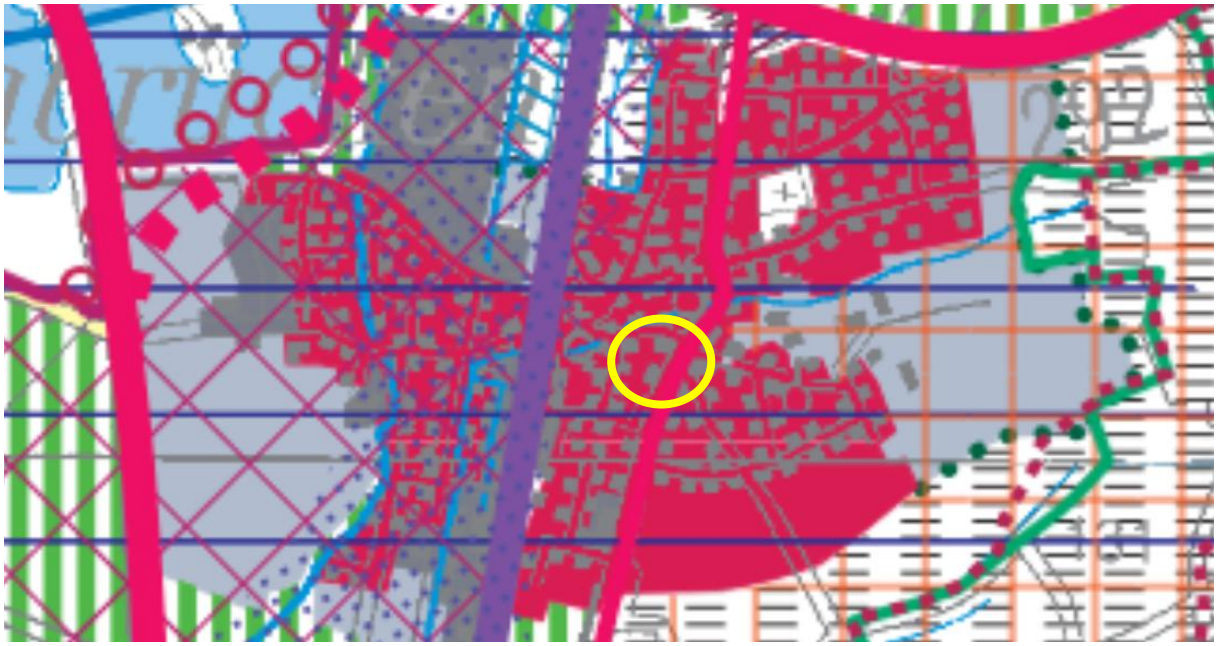

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 2003)

Im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als „Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand“ ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Nutzungen nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kronau – Bad Schönborn, 2012/13)

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kronau – Bad Schönborn aus den Jahren 2012/2013 stellt im Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dar.

Mit der Änderung des Bebauungsplans bleibt der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche bestehen, wird allerdings nicht mehr der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ zugeordnet. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Zuge einer Neuaufstellung bzw. Gesamtfortschreibung mit der Zweckbestimmung für kulturelle und soziale Zwecke versehen und somit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Ortskern III“ aus dem Jahr 1983 sowie dessen 5. Änderung aus dem Jahr 1999. Die 5. Änderung ergänzt lediglich Regelungen zu Werbeanlagen.

Im Bebauungsplan „Ortskern III“ ist für den Geltungsbereich ein Sondergebiet (Rathaus) festgesetzt. Nach der Vereinigung der beiden Rathäuser in Bad Schönborn und der damit einhergehenden Nutzungsaufgabe des Rathausgebäudes in Bad Langenbrücken, soll nun eine neue Nutzung für die Fläche umgesetzt werden. Dafür ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan „Ortskern III“ weist sowohl ein Sondergebiet (Rathaus) als auch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ aus. Diese Doppelausweisung kann durch die Änderung des Bebauungsplans aufgelöst werden und die Festsetzung als Sondergebiet kann entfallen. Die Gemeinbedarfsfläche erhält im Zuge der Änderung eine Anpassung in der Zweckbestimmung, sodass die neugeplanten Nutzungen umgesetzt werden können. Weiterhin überschreitet die neue Planung in geringem Maße sowohl die festgesetzte Grundflächenzahl als auch die sehr enggefasste Baugrenzen, weshalb auch hier Änderungen erforderlich werden.

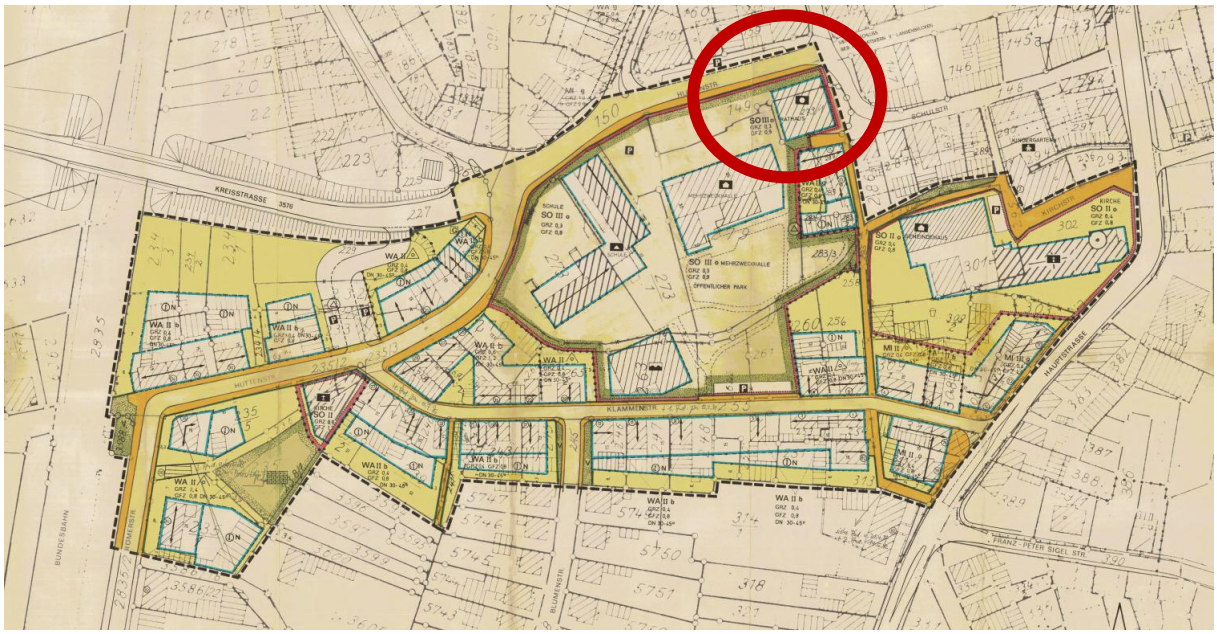

Abb. 7: Bebauungsplan „Ortskern III“.
(Quelle: Gemeinde Bad Schönborn, 1983)

Mit der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern III“ werden in dessen Geltungsbereich die geänderten Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes „Ortskern III“ überlagert und ersetzt. Nicht geänderte Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und gelten weiterhin vollumfänglich. Eine Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans erfolgt nicht.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Bad Langenbrücken. Schutzgebiete der Natur- und Landschaft sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Ebenso liegen keine ausgewiesenen Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete vor.

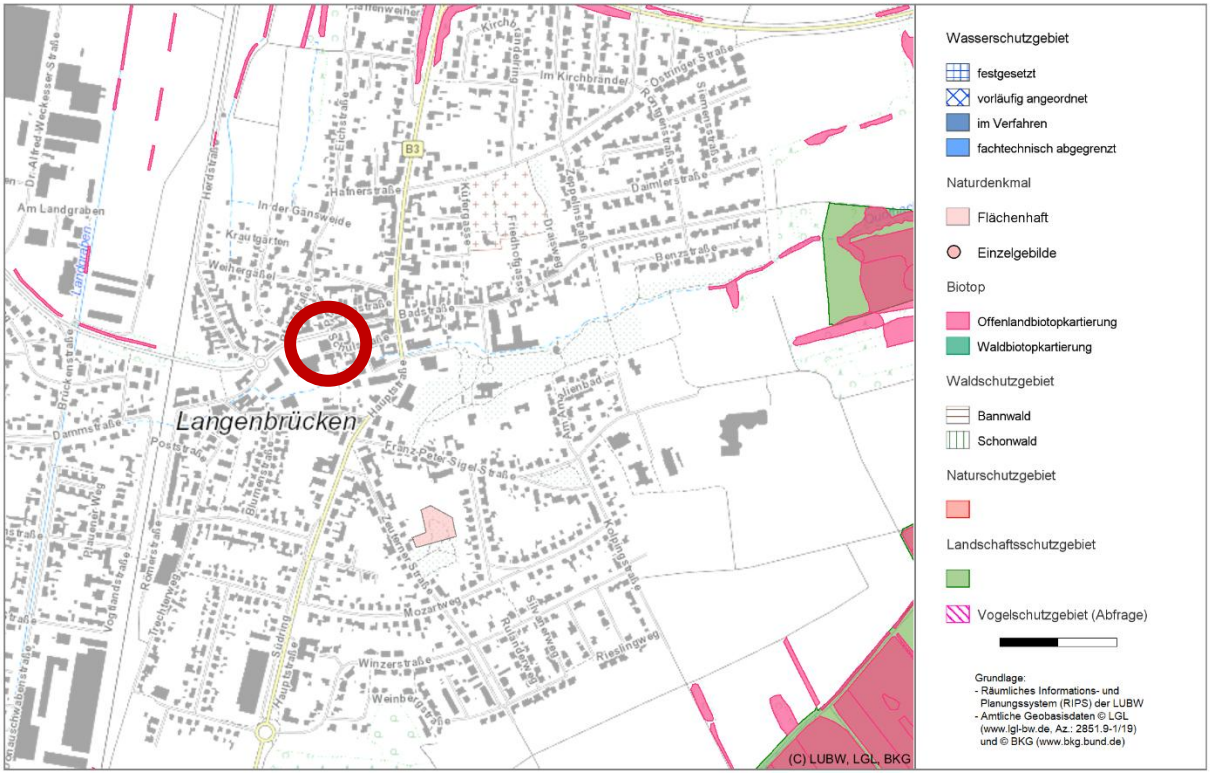

Abb. 8: Schutzgebiete.
(Quelle: LUBW, 2025)

4. Verfahren

Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern III“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Änderung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Wiedernutzbarmachung der Flächen angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sieht weiterhin vor, dass die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall umfasst der gesamte Geltungsbereich eine Größe von rund 1.400 m². Somit liegt der Geltungsbereich deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Das

Kriterium der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt und eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist hinfällig. Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan derzeit in Aufstellung oder Änderung befindet.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImschG) zu beachten sind.

Bei der Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie einem Monitoring gemäß § 4c BauGB abgesehen.

5. Artenschutz

Da es sich bei diesem Verfahren vorrangig um die Änderung der Zweckbestimmung der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche handelt, werden keine Einwirkungen in den Artenschutz erwartet. Von einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde aus diesem Grunde für die Änderung des Bebauungsplans abgesehen.

Darüber hinaus sind bei der Realisierung von Bauvorhaben immer die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

6. Planungskonzept

Das Rathausgebäude in Bad Langenbrücken steht seit der Zusammenlegung der Verwaltung im Rathaus in Bad Mingolsheim leer. Um diesem Leerstand entgegenzuwirken, sollen nun verschiedene Nachnutzungen in das Gebäude einziehen. So sind neben einer Mensa sowie Räumlichkeiten für die Ganztagesbetreuung des benachbarten Schulbetriebs auch der Einzug eines Familienzentrums sowie der Musikschule von Bad Langenbrücken angedacht.

Der Standort des ehemaligen Rathauses bietet sich mit seiner zentralen Lage im Ortskern von Bad Langenbrücken und damit guten Erreichbarkeit besonders für die geplanten, sozialen und kulturellen Dienstleistungen an. Mit der Nachnutzung des aktuell leerstehenden Gebäudes kann zudem eine langfristig entstehende Brachfläche bzw. Baulücke im Ortskern vorgebeugt werden. Ein alternativer Standort für diese Nutzungen ist deshalb nicht vorgesehen.

Für die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes sind einige Sanierungsmaßnahmen erforderlich, um das Bauwerk an aktuelle Standards und Vorschriften anzupassen. Unter anderem ist die Ergänzung um ein weiteres Treppenhaus sowie einen Aufzug obligatorisch, welche auf der östlichen Seite des Gebäudes geplant sind. Weiterhin sind verschiedene Umbaumaßnahmen im Gebäude erforderlich, um die Räumlichkeiten entsprechend den zukünftigen Nutzungen vorzubereiten. Die erforderlichen baulichen Veränderungen für eine Generalsanierung des Gebäudes sowie die Änderung der Nutzungen stehen im Konflikt mit dem aktuellen Bebauungsplan „Ortskern III“. Um die Planungen zu realisieren, wird deshalb der Bebauungsplan nun in den entsprechenden Vorgaben geändert.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sondergebiet „Rathaus“

Der Bebauungsplan „Ortskern III“ setzt im Bereich des ehemaligen Rathauses sowohl ein Sondergebiet „Rathaus“ als auch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ fest. Damit besteht hier eine Doppelfestsetzung, die nach aktueller Rechtsprechung nicht erforderlich ist. Da sich die Nutzungsart nun ändert und beide Festsetzungen nicht mehr zutreffen, wird für diesen Bereich die Festsetzung des Sondergebietes „Rathaus“ aufgelöst. Die Nutzungsart wird fortan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelles und soziales Nachbarschaftszentrum“ geregelt. Näheres hierzu ist unter Kapitel 7.4 dieser Begründung zu finden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Im bisher geltenden Bebauungsplan „Ortskern III“ wurde für den Bereich des Rathauses eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Ergänzung des Gebäudes um einen erforderlichen zweiten Fluchtweg sowie einen Aufzug überschreiten zukünftig die festgesetzte GRZ, weshalb hier der Bedarf einer Änderung besteht.

Die GRZ wird nun für den Geltungsbereich auf 0,6 erhöht. Dies ermöglicht zum einen die derzeit geplanten Umbauten am bestehenden Gebäude. Zum anderen können dadurch zukünftig auch weitere Umbau- oder Neubaumaßnahmen realisiert werden, ohne eine weitere Bebauungsplan-Änderung zu erfordern.

Da der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird, bestehen hierfür keine Orientierungswerte in der BauNVO. Bei Betrachtung der umgebenden Bebauung wird die maximale Dichte als angemessen beurteilt.

7.2.2 Geschossflächenzahl

Ähnlich wie bei der GRZ ist im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern III“ auch die GFZ entsprechend anzupassen. Die GFZ von 0,9 entstand aus der festgesetzten GRZ von 0,3 sowie von maximal drei Vollgeschossen. Mit der Erhöhung der GRZ auf 0,6 und gleichbleibender Geschossigkeit kann die festgesetzte GFZ zukünftig nicht mehr eingehalten werden.

Um die geplante Umnutzung zu realisieren sowie zukünftige Baumaßnahmen nicht zu limitieren, wird die GFZ deshalb entsprechend auf 1,8 erhöht.

7.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Bislang besteht innerhalb des Geltungsbereichs ein Baufenster aus Baugrenzen, welches sich sehr streng am Bestandsgebäude orientiert und derzeit keinerlei Anbaumaßnahmen ermöglicht. Mit der Sanierung und Nachnutzung des Gebäudes sind diese allerdings notwendig, um das Gebäude nach dem neusten Stand der Technik und nach geltendem Recht wiedernutzbar zu machen.

Das bestehende Baufenster wird im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern III“ insoweit erweitert, dass die geplanten, aber auch zukünftig weitere Um- oder Anbaumaßnahmen realisiert werden können. Mit der gewählten Größe des Baufensters kann somit flexibel auf neue Gegebenheiten und weiteren Bedarf an sozialen und kulturellen Nutzungen reagiert werden, ohne eine weitere Bebauungsplan-Änderung durchführen zu müssen. Gleichzeitig bleibt ein Teil des Grundstückes frei von einer Bebauung, sodass keine unangemessenen Kubaturen oder Gebäudestellungen in diesem Bereich entstehen können.

Das Baufenster besteht vollumfänglich aus Baugrenzen. Baugrenzen dienen lediglich als Begrenzung, so muss die Bebauung nicht exakt auf der ausgewiesenen Linie liegen, sondern ein Zurücktreten ist grundsätzlich möglich.

Um dem geplanten Nutzungszweck dienende Stellplätze und Nebenanlagen zukünftig der tatsächlichen Nutzung angemessen auf dem Grundstück zu platzieren zu können, sind diese auch außerhalb des Baufensters zulässig.

7.4. Flächen für den Gemeinbedarf

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung ist nach dem Bebauungsplan „Ortskern III“ eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ festgesetzt. Mit der Verlagerung der Ämter des Rathauses in Bad Langenbrücken nach Bad Mingolsheim wird das Gebäude nicht mehr für Verwaltungszwecke genutzt. Um einen Verfall des Gebäudes sowie einen Leerstand entgegenzuwirken, sollen nun andere Nutzungen in das ehemalige Verwaltungsgebäude einziehen. Die geplanten Nutzungen wie eine Ganztageskinderbetreuung mit Lern- und Freizeitbereichen, der Mensabetrieb der benachbarten Grundschule, Räumlichkeiten eines Familienzentrums sowie Probe- und Lehrräume einer Musikschule können nicht der derzeit festgesetzten Zweckbestimmung zugeordnet werden und es bedarf hier einer Änderung. Aufgrund der geplanten multifunktionalen Nutzung des Bestandsgebäudes erhält die Gemeinbedarfsfläche nun die Zweckbestimmung „Kulturelles und soziales Nachbarschaftszentrum“. Mit der hinreichend bestimmten Festsetzung für den Gemeinbedarf können die geplanten Nutzungen umgesetzt werden sowie weitere, der Zweckbestimmung dienende Nutzungen ermöglicht werden. Folglich kann flexibler auf zukünftige Bedarfsanpassungen reagiert werden und es bedarf keiner erneuten Bebauungsplan-Änderung. Dabei wird auch weiterhin sichergestellt, dass der Bereich für soziale und kulturelle Zwecke genutzt wird und damit einen wichtigen Teil zur Daseinsvorsorge der Gemeinde beiträgt.

Flächen für den Gemeinbedarf sind begrifflich nicht einem Baugebiet nach der BauNVO zugeordnet und werden somit nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB separat festgesetzt.

8. Hinweise

8.1. Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte:

• Etter des mittelalterlichen Dorfes (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 99747946); Prüffall

• Mittelalterliche bis neuzeitliche Zehntscheuer, Kelter und Backhaus (Listen-Nr. MA 9, ADAB-Id. 99750975); KD § 2 DSchG

Sollten in diesem Bereich bauliche Bodeneingriffe durchgeführt werden, ist mit einem zumindest partiellen Verlust der vorhandenen Denkmalsubstanz zu rechnen. In diesem Fall ist der Veranlasser der Bodeneingriffe gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen

Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

8.2. Stromversorgung

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH vorhanden.

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus dem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.

Vor Ausschreibung der Ausführung wird ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern empfohlen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind die Baufirmen dazu angehalten rechtzeitig vor Baubeginn die entsprechenden Lagepläne bei der Netze BW GmbH anzufordern und einzuholen.

8.3. Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8.4. Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Anlagen dürfen beim Bau weder beschädigt noch in der Lage verändert werden.

Bei Kreuzungen und bei Parallelverlegung sind zu den Anlagen lichte Abstände von 0,3 m einzuhalten. Bei grabenlosen Bauverfahren sind lichte Abstände von mindestens 1,0 m zu den Anlagen der Telekom einzuhalten. Falls dieses Mindestmaß nicht sicher eingehalten werden kann, sind im Kreuzungsfall die betroffenen Telekomanlagen freizulegen. Die Kabel liegen in der Regel 60 cm tief.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

8.5. Abfallbeseitigung

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe sind alle Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr anzuschließen.

Weiterhin sind bei Planung und Ausführung die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu beachten. Demnach steht gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, wird auf die Möglichkeit des § 10 LBO BW verwiesen, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, ist eine vorrangige Verwertung zu prüfen.