



## Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nr. 1“  
sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften,  
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim**

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

Die Firma Weisenburger Bau, Rastatt, beabsichtigt, unmittelbar am Bahnhof bzw. am Haltepunkt der S-Bahn im Ortsteil Mingolsheim der Gemeinde Bad Schönborn eine Wohnanlage, bestehend aus 12 Hausgruppen-Einheiten, zu errichten.

Der großen Nachfrage an Wohnungen und Wohneinheiten in der verdichteten Bauweise steht in der Gemeinde Bad Schönborn derzeit nur ein geringes Angebot gegenüber. Das geplante Vorhaben wird dieses als „Maßnahme der Innenentwicklung“ nachfrageorientiert bereichern.

Das Vorhaben weicht von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Adacker III“ hinsichtlich der ausgewiesenen überbaubaren Flächen, aber auch von einigen sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ab. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die städtebauliche Vertretbarkeit geprüft und gleichzeitig die konkreten planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Formulierung von „Örtliche Bauvorschriften“ auf der Grundlage des § 12 BauGB stellt ein Verfahren für ein konkretes, von einem Investor angestrebtes Projekt dar. Neben dem Vorhandensein eines Planerfordernisses im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, muss das Vorhaben mit den städtebaulichen Grundsätzen des § 1 Abs. 4-6 BauGB vereinbar sein. Im vorliegenden Fall liegen das Erfordernis in der notwendigen Erweiterung des Wohnungs-Angebotes in der Gemeinde Bad Schönborn und die städtebauliche Vertretbarkeit in der Struktur der vorhandenen Bebauung begründet.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind :

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan
- die Vorhabenplanung mit Darstellung der Grundrisse, des Gebäudeschnittes sowie der Ansichten
- die neu formulierten, auf das Vorhaben abgestimmten **Schriftlichen Festsetzungen**
- die auf das Vorhaben abgestimmten neu formulierten **Örtlichen Bauvorschriften**

## II. Lage des Plangebietes

Das geplante Vorhaben befindet sich in der engeren Ortsmitte von Mingolsheim, unmittelbar an der Bahnlinie Heidelberg – Bruchsal.

Nord-östlich der überplanten Fläche hat sich in den letzten Jahrzehnten der Umfang der hier anzutreffenden Wohnnutzung, auch durch die Ausbildung neuer Quartiere, noch deutlich vergrößert.



Auf der überplanten Fläche befinden sich derzeit noch die Gebäude eines gastronomischen Betriebes, welcher zwischenzeitlich eingestellt wurde.

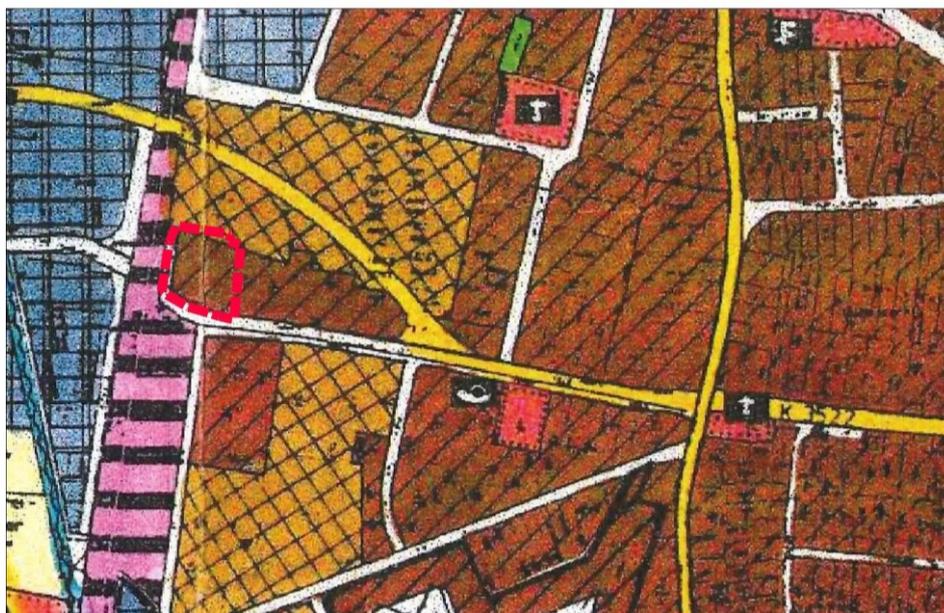
## III. Derzeitiges Planungsrecht

Das für das konkrete Vorhaben vorgesehene Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 27.09.1994 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Acker III“.

Um die zwischenzeitlich realisierte direkte Verbindung zwischen der „Wilhelm-Busch-Straße“ und der „Heibelstraße“ planungsrechtlich abzusichern, wurde der Bebauungsplan durch den Satzungs-Beschluss vom 20.10.1998 erstmals geändert.

Eine gewünschte Neufassung hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachgauben führte im Jahr 2003 (Satzungs-Beschluss : 27.05.2003) zu einer 2. Änderung des Planwerkes.

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert den vor der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes rechtskräftigen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Adacker III“.



#### IV. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der zentralen Lage des überplanten Grundstückes sowie seiner geringen Größe, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt.

Die zur Realisierung vorgesehene Baumaßnahme weist eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf, so dass keine Prüfung hinsichtlich gegebenenfalls vorhandener erheblicher Umweltauswirkungen vorzunehmen ist.

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

Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße Nr. 1“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 30.07.2017 (BGBl. I. S. 2808), 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 für das überplante Grundstück auch eine projektbezogene Anpassung der „Örtliche Bauvorschriften“.

Grundlage 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).

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße Nr. 1“ werden für das Flurstück Nr. 4612/1 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Adacker III“ vom 27.09.1995 aufgehoben und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt. Gleiches gilt für die Festsetzungen der „Örtliche Bauvorschriften“.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bad Schönborn wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem der Vorhabenträger sich zur Durchführung der Maßnahme in einem vereinbarten und angemessenen Zeitraum verpflichtet. Darüber hinaus erklärt sich dieser zur Übernahme aller, mit dem Vorhaben und der Erschließung in Verbindung stehenden Kosten bereit.

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kronau/Bad Schönborn, gemäß der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Adacker III“, als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die Planung kann, trotz der nunmehr vorgenommenen Projektierung von Wohnhäusern gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden.

## **V. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Auf dem Flurstück Nr. 4612/1 ist die Errichtung einer Wohnanlage, bestehend aus 12 Hausgruppen-Einheiten sowie den hierfür erforderlichen Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen, vorgesehen.

Die Nutzung entspricht damit vorwiegend dem Wohnen und dem im § 4 BauNVO formulierten Umfang zulässiger Nutzungen.

Somit fügt sich das Projekt in das städtebauliche Umfeld ein. Es ist gewährleistet, dass von ihm keine Störungen ausgehen, die einen Nutzungskonflikt mit angrenzenden Grundstücken des städtebaulichen Umfeldes verursachen werden.

Die Lärmimmissionen des Bahnverkehrs (DB-Strecke 4000 – Heidelberg) wirken von Westen her auf das Plangebiet ein. Hierdurch treten die Straßenverkehrsgeräusche von der K 3522 sowie von der B 3, aber auch von der „Bahnhofstraße“ in den Hintergrund. Eine summative Betrachtung des Gesamtverkehrslärms auf Straße und Schiene ist daher im vorliegenden Fall, auch nach Auffassung des Gutachters, nicht erforderlich.

Die Firma Weisenburger Bau hat aufgrund dieser, auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen auf der Grundlage der Zugmengen-Angaben der DB AG (Prognose 2020) ein schalltechnisches Konzept erarbeiten lassen. Dieses findet Eingang in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. in den Vorhabenplan. Die Ausarbeitung des Büros Modus Consult GmbH vom Juli 2017 wird mit seinen detaillierten Angaben fester Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Es findet insbesondere hinsichtlich der abschirmenden Stellung und Ausbildung der Garagen, aber auch hinsichtlich der die Thematik vertiefender Details, Eingang in den Vorhabenplan.

Auf der Grundlage der Untersuchung finden die für die Fassaden maßgebenden Lärmpegelbereiche Eingang in den zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche und die vorgesehene Stellung der Gebäude gewährleisten die städtebaulich gewünschte Raumwirksamkeit des Projektes entlang der „Bahnhofstraße“. Die formulierten, nicht zu überschreitenden Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an den im § 17 BauNVO für ein Wohngebiet dargestellten Obergrenzen.

Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der entstehenden Gebäudekubaturen in das überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägte städtebauliche Umfeld einfügen. Die Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Traufhöhe des flach geneigten Pultdaches im Dachgeschoss mit 117,56 m sowie die Beschränkung einer hieraus sich ergebenden sichtbaren Wandhöhe (8,40 m + bis zu 0,75 m Sockel) gewährleisten die Einhaltung dieses städtebaulichen Anliegen der Gemeinde Bad Schönborn.

Die Dachflächen der Hauptgebäude erhalten ein flachgeneigtes und extensiv zu pflegendes begrüntes Dach.

Je Gebäudeeinheit ist maximal 1 Wohneinheit zugelassen.

Die „Örtliche Bauvorschriften“ formulieren die Forderung, dass je Wohneinheit zwei, voneinander getrennt anzufahrende PKW-Stellplätze zu errichten sind. Das Plankonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht somit die Ausweisung von insgesamt 24 PKW-Stellplätzen in Form von Garagen bzw. Carports vor. Die geplante Lage und Anfahrbarkeit einzelner PKW-Stellplätze erfordert den Rückbau einer vor dem Projekt gelegenen Parkbucht für „Kurzzeit-Parker“ im öffentlichen Raum und damit auch verbunden den Austausch von Hochbordsteinen und Umbau-Maßnahmen im Gehwegbereich.

In die geplante Carport-Anlage integriert werden eingehauste Sammelplätze für Müllbehälter.

## **VI. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften**

Für das überplante Grundstück gelten bis zur Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ vom 27.09.1994. Sie wurden hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachgauben durch die 2. Änderung (27.05.2013) fortgeschrieben.

Der projektbezogenen, nunmehr geplanten Dachneigung von 5° bis 8° steht eine bisher verbindlich vorgesehene Dachneigung von 35° gegenüber.

Des Weiteren werden die Festsetzungen der „Örtliche Bauvorschriften“ hinsichtlich der Höhe zulässiger Einfriedigungen und Stützmauern aufgehoben. Stattdessen gelten zukünftig die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

## **VII. 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 dem Jahr 1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes und mit Hinweis auf die Vorgaben des § 13 a BauGB verzichtet werden.

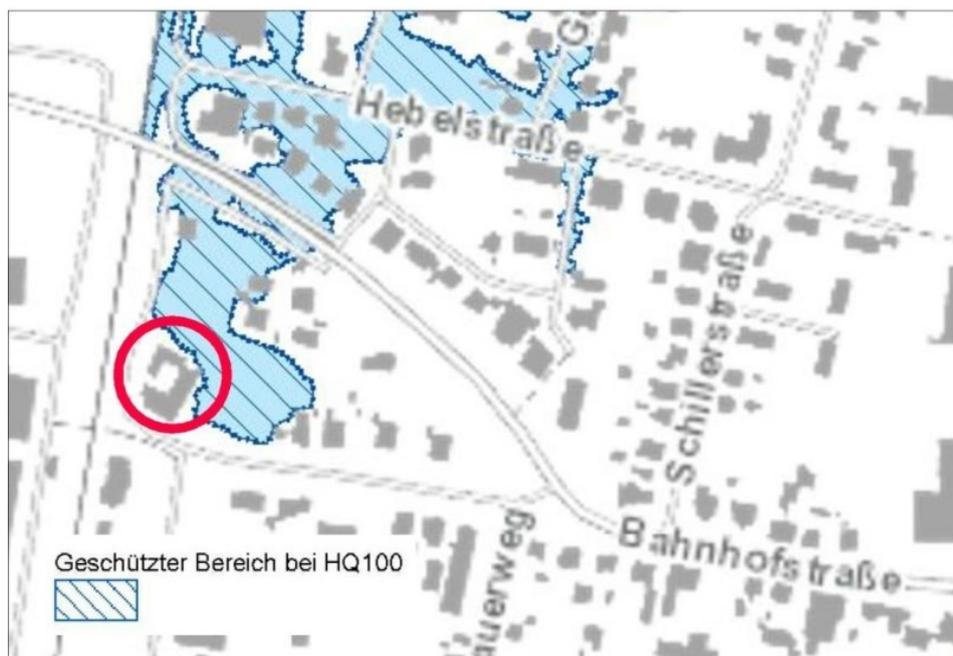
Das Flurstück Nr. 4612/1 ist bisher schon baulich genutzt und weist keine nennenswerten Baum- oder Strauchstrukturen auf.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den erforderlich werdenden Abrissarbeiten die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind.

Es liegt im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers dafür Sorge zu tragen, dass, insbesondere auch hinsichtlich des Eingriffs-Zeitpunktes, nicht gegen die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) verstoßen wird. Im vorliegenden Fall kann die Existenz von Gebäudebrütern bzw. Fledermäusen im Dach-/Giebelbereich der hier bisher noch vorhandenen Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden. Sollten Anzeichen für einen Verstoß erkennbar sein, ist vor Durchführung von Abrissarbeiten ein Fachbüro hinzuzuziehen und auf der Grundlage einer gutachterlichen Ausarbeitung die erforderliche Freimachung des Baufeldes eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe in Abstimmung zu bringen.

## **VIII. Belange des Hochwasserschutzes**

Gemäß der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb des bei einem Hochwasserereignis HQ<sub>100</sub> überfluteten Bereiches.



**Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte**

## **IX. Ver- und Entsorgung**

Das Bauvorhaben kann an die in der „Friedrich-Ebert-Straße“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Das durch das Vorhaben entstehende Schmutz- und Oberflächenwasser wird in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet.

## **XI. Größe des Plangebietes**

Der überplante Bereich weist eine Gesamtfläche von ca. 2.750 m<sup>2</sup> auf.

### **Anlage**

- Fachbeitrag „Schall“, erarbeitet durch das Büro Modus Consult, vom Juli 2017

Aufgestellt : Sinsheim, 24.10.2017 – 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 Hüge, Bürgermeister

Architekt