



Begründung

**zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nr. 6“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim**

I. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße Nr. 6“ beabsichtigt die Gemeinde Bad Schönborn, eine gegenüber dem Bahnhof-Gebäude liegende und schon vor vielen Jahren brachgefallene Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um das ehemalige „Haasl-Areal“, welches zwischenzeitlich veräußert wurde und nunmehr einer Neubebauung zugeführt werden soll.

Ein wesentliches, von der Gemeinde Bad Schönborn mit der Planaufstellung verfolgtes Ziel ist die Stärkung der Innenentwicklung. Auf der im Ortsteil zentral gelegenen freien Fläche soll eine bedarfsgerechte, für die innerörtliche Lage angemessene Nachverdichtung erfolgen. Ermöglicht werden soll eine Bebauung primär für junge Familien, deren Bewohner damit, aufgrund der Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt, einen hohen Grad an Mobilität haben werden .

Die unmittelbar an den S-Bahn-Haltepunkt sowie an den Park- und Ride-Parkplatz angrenzenden Flächen unterliegen derzeit einem Strukturwandel. Die ehemals primär gewerblichen Nutzungen wurden aufgegeben – die Folge sind Leerstand und das Entstehen von Gewerbebrachen.

Mit der in den letzten Jahren realisierte Wohnbebauung südlich des „Schlossweg“, der Aufstellung der Bebauungspläne „Bahnhofstraße Nr. 1“ sowie „Anzlinger“ trägt die Gemeinde Bad Schönborn im Bereich des Bahnhofes, durch die Schaffung neuer Wohnflächen, in großem Maße dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung.

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nr. 6“ stellt somit einen weiteren Baustein dieser städtebaulichen Entwicklung dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Bereich um den S-Bahn-Haltepunkt städtebaulich aufgewertet und durch die geplante Wohnnutzung weiter „belebt“ werden. Hierdurch trägt die Gemeinde Bad Schönborn der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ Rechnung.

Die Maßnahme soll dazu beitragen, die ansonsten notwendig werdende Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungszwecken im Außenbereich deutlich zu reduzieren.

II. Lage des Plangebietes

Der überplante Bereich liegt am süd-westlichen Rand des Ortsteiles Mingolsheim, schräg gegenüber dem Bahnhofgebäudes und dem Haltepunkt der S-Bahn-Linie Heidelberg – Bruchsal.

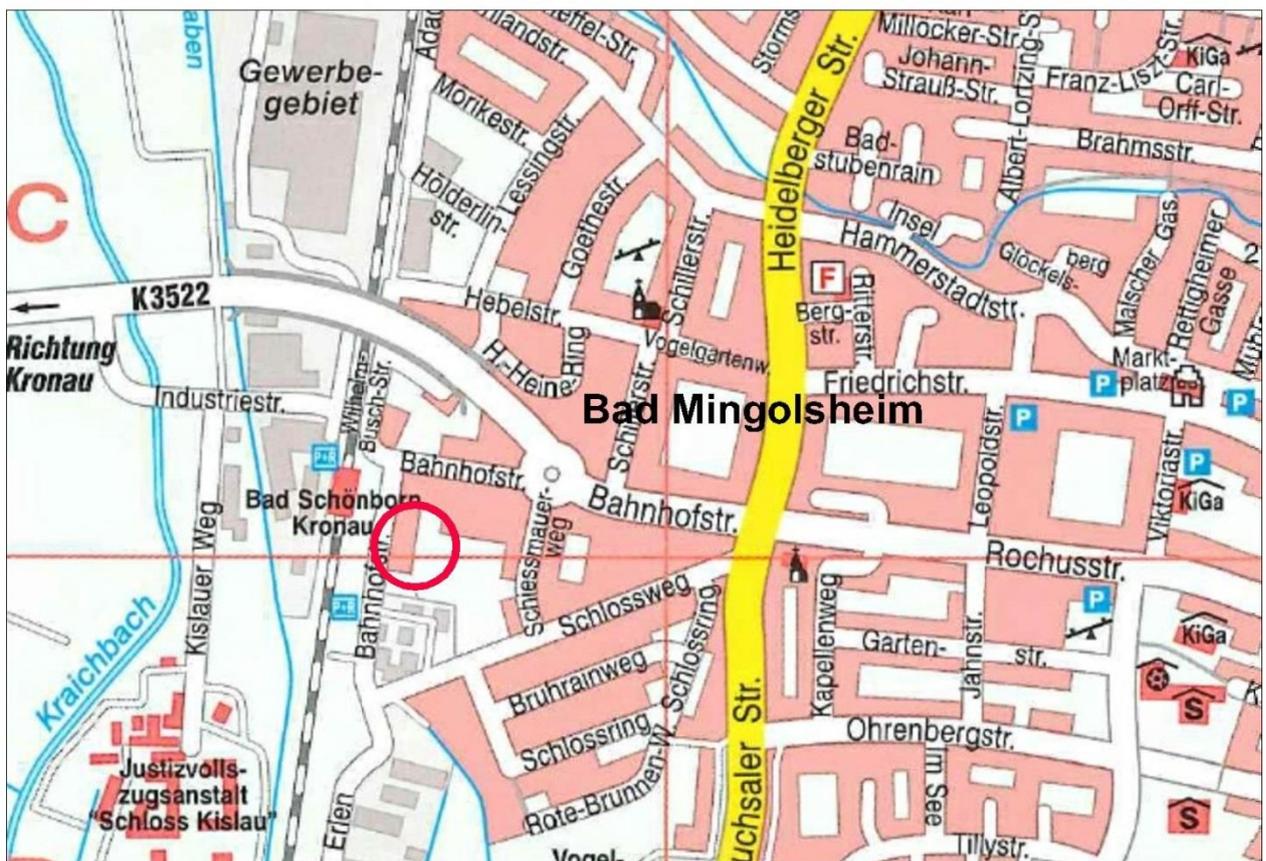
Es handelt sich um das ehemalige Gelände der Firma Haasl, welches seit vielen Jahren ungenutzt ist. Zwischenzeitlich wurden sämtliche Betriebsgebäude abgerissen und das Gelände freigelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch die „Bahnhofstraße“ und im Norden durch die Grünflächen der von der „Bahnhofstraße“ erschlossenen Flurstücke Nr. 4815/11, Nr. 4815/41 sowie Nr. 4815/42 begrenzt.

Die östliche Abgrenzung bilden die teilweise noch gewerblich genutzten Gebäude des Flurstückes Nr. 4815/34.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden an das Gelände der ehemaligen Zigarrenkisten-Fabrik Anzlinger an, welches ebenfalls brach liegt und für das der Gemeinderat im Sinne der Innenentwicklung im Jahr 2018 ebenfalls einen Bebauungsplan aufgestellt und zwischenzeitlich zur Rechtskraft gebracht hat.

Die Parallelität dieser beiden Verfahren gewährleistet das Entstehen einer in sich schlüssigen städtebaulichen Gesamt-Konzeption.



III. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der zentralen Lage der überplanten Fläche sowie der geringen Größe, wird der Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nr. 6“ auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „**Bebauungsplan der Innenentwicklung**“ im „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt.

Die zur Realisierung vorgesehenen Baumaßnahmen weisen in der Summe eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² auf. Diese ermittelt sich aus der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,4 und der sich aus den Planungsinhalten ergebenden Größen der zukünftigen Wohnbauflächen.

Diese stellen sich wie folgt dar :

- Wohngebiet (WA1 und WA2) : ca. 4.050 m² x 0,4 (GRZ) = 1.520 m²

Im Bebauungsplan werden keine erkennbaren Nutzungen festgesetzt, die nach der Anlage 1 zum UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Damit kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB verzichtet werden.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße Nr. 6“ 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 Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

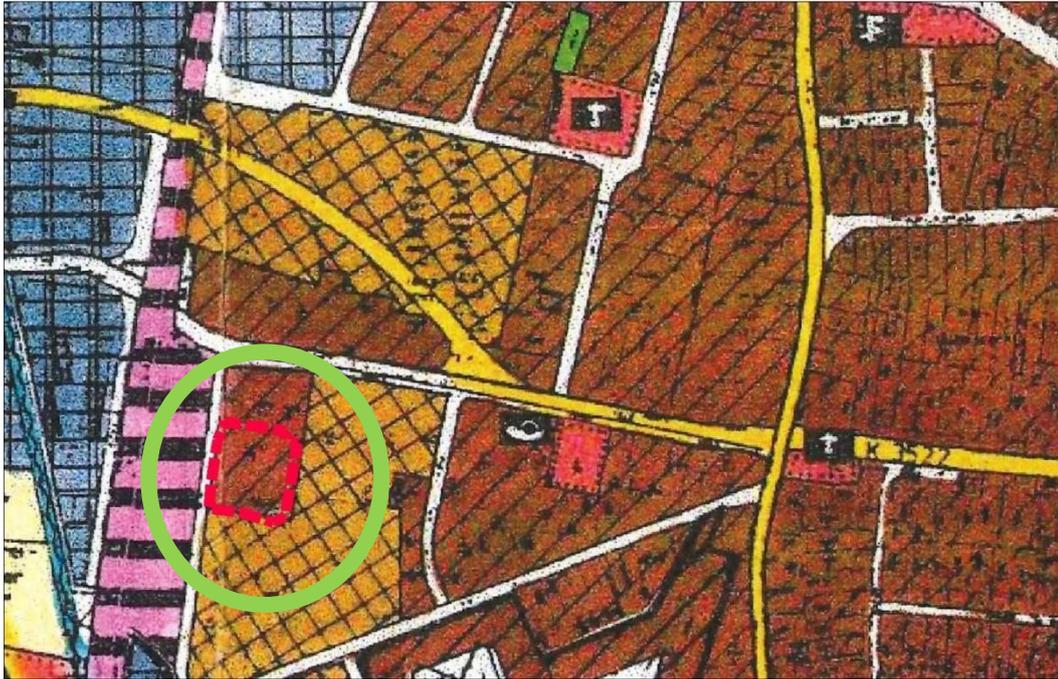
Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen erlässt die Gemeinde Bad Schönborn, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, für den Geltungsbereich „Örtliche Bauvorschriften“.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung entspricht der Zielsetzung des Regionalplanes „Mittlerer Oberrhein 2003“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der „Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau“ stellt den überplanten Bereich als „bestehende Wohnbaufläche“ dar.

Damit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden.



IV. Inhalte des Bebauungsplanes

1. Erschließung der Bauflächen

Teile der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen liegen unmittelbar an der „Bahnhofstraße“ und werden direkt hierüber erschlossen.

Für den rückwärtigen Grundstücksteil sieht der Bebauungsplan die Errichtung einer 5,00 m breiten privaten Erschließungsstraße vor. Diese schließt an den im Bebauungsplan „Anzlinger“ ausgewiesenen Wohnweg mit einer Ausbaubreite von 6,00 m an, so dass zukünftig hierdurch eine verkehrliche Verknüpfungen sowohl mit der „Bahnhofstraße“, als auch mit dem „Schlossweg“ gegeben sind.

2. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die zukünftig unmittelbar angrenzende Wohnnutzung sowie an das formulierte Ziel der Planaufstellung, werden die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, aber auch aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Erschließung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen.

Gleiches gilt für Anlagen für die Verwaltung sowie für Gartenbaubetriebe. Gegen die letztgenannte Nutzung sprechen der kommunalpolitische Wunsch und die Notwendigkeit, an diesem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von in der Gemeinde dringend benötigten Wohnungen zu schaffen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind aufgrund der Struktur des städtebaulichen Umfeldes nach Auffassung der Gemeinde Bad Schönborn an diesem Standort denkbar und sollen, gemäß den einschränkenden Vorgaben der Baunutzungsverordnung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Analog des benachbarten Baugebietes „Anzlinger“ lässt der Bebauungsplan entlang der „Bahnhofstraße“ eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 14,00 m zu.

Demgegenüber darf die Bebauung der straßenabgewandten Bauzeile maximal zwei Vollgeschosse mit einer Gesamthöhe von 11,00 m aufweisen.

Die Festsetzung ist das Abwägungs-Ergebnis zwischen der Vermeidung einer zu starken städtebaulichen Dominanz sowie dem erforderlichen Einfügen in das städtebauliche Umfeld einerseits und dem von einer starken Nachfrage geprägten Belang des Wohnungsbaus in der Gemeinde Bad Schönborn andererseits.

4. Bauweise

Der Bebauungsplan formuliert für die ausgewiesenen Bauflächen die „abweichende Bauweise“.

Entlang der „Bahnhofstraße“ darf ein Gebäude mit einer Länge von maximal 62,50 m errichtet werden.

Eine zwingende Voraussetzung hierfür ist, dass dieses mindestens alle 20,00 m durch ein von der Gebäudeflucht versetzt angeordnetes Gebäudeteil mit einer Mindestbreite von 2,50 m gegliedert wird.

Auf den von der „Bahnhofstraße“ rückwärtig gelegenen Grundstücken sind gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit einer maximalen Länge von jeweils 18,00 m zugelassen. Diese damit vorgegebene Kleinteiligkeit fügt sich in das städtebauliche Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein und korrespondiert mit den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Anzlinger“.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen definiert. Sie weisen mit 13,50 m bzw. 15,00 m eine für ein Wohngebäude angemessene Tiefe auf.

Die Lage der Baugrenzen wurde so gewählt, dass vor den Gebäuden die für Einfamilien-Wohnhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Hausgruppen erforderlichen Parkplätze angelegt werden können.

6. Flächen für die Anordnung von Stellplätzen, Carports (überdachte PKW-Stellplätze) sowie Garagen

Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind ausschließlich auf den hierfür ausgewiesenen Flächen bzw. auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Damit ist gewährleistet, dass die östlich an die überbaubaren Flächen angrenzenden Grundstücksteile nicht als PKW-Stellplatz befestigt und genutzt werden.

Auf den unmittelbar an die „Bahnhofstraße“ angrenzenden Flächen dürfen PKW-Stellplätze auch eine Überdachung erhalten. Entsprechende „Carports“ sind transparent, d. h. ohne größere, geschlossene Wandelemente, auszugestalten.

Die Abwicklungslänge einer Überdachung von Wandelementen wird je Stellplatz in der Summe auf ein Gesamtmaß von 3,50 m begrenzt. Diese Vorgabe soll vermeiden, dass an der „Bahnhofstraße“ der Eindruck unmittelbar am Straßenrand platzierter Garagen und Nebengebäude entsteht.

Der Bebauungsplan lässt für die unmittelbar an der „Bahnhofstraße“ vorgesehenen Bauzeile auch die Errichtung einer Tiefgarage zu. Dieses Angebot des Bebauungsplanes soll dazu beitragen, dass der von der Anzahl entstehender Wohneinheiten abhängige Parkierungsbedarf an diesem Standort realisiert werden kann, ohne eine städtebauliche und die Wohnqualität mindernde Dominanz aufzuweisen.

7. Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen

Der Bebauungsplan spricht für die unmittelbar an der „Bahnhofstraße“ zu errichtende Bauzeile keine Beschränkung hinsichtlich der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten aus.

Demgegenüber wird aufgrund der abgewandten Lage, aber auch aufgrund des hier vorgesehenen flächensparenden privaten Wohnweges, die Anzahl zulässiger Wohneinheiten auf insgesamt maximal 12 Stück begrenzt. Grundsätzlich gilt hier die Vorgabe, dass in einem Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, in einer Doppelhaus- bzw. Hausgruppen-Einheit maximal eine Wohneinheit zugelassen sind. Hiervon darf nur dann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass die o. g. Anzahl an Wohneinheiten in der Summe nicht überschritten wird.

V. Bestehende Immissionskonflikte

Auf das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des von der Bahntrasse Heidelberg – Bruchsal ausgehenden Verkehrslärms.

Eine weitere Lärmquelle stellt die zwischen der „Bahnhofstraße“ und dem Bahngleis vorhandene „Park- and Ride-Anlage“ dar.

Die Gemeinde Bad Schönborn greift bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße Nr. 6“ auf die vorhandene schalltechnische Untersuchung des angrenzenden Bebauungsplanes „Anzlinger“ zurück und setzt, anlog zur angrenzenden Bebauung, für die erste Bauzeile entlang der „Bahnhofstraße“ passive Lärmschutz-Maßnahmen fest.

Die Fassadenkonstruktion der Gebäude / des Gebäudes sind so auszubilden, dass diese den Lärmpegelbereichen III. bzw. IV. entsprechen.

Durch die Ziffer 10. der „Schriftliche Festsetzungen“ (bedingte Zulässigkeit von Nutzungen) wird sichergestellt, dass die straßenabgewandte Bebauung erst dann realisiert wird, wenn die als Gebäuderiegel wirkende Bauzeile entlang der „Bahnhofstraße“ fertig gestellt ist und damit seine abschirmende Wirkung für den rückwärtigen Bereich entfalten kann.

Mit diesem Hintergrund sind passive Lärmschutz-Maßnahmen für die Bebauung im östlichen Bereich des Geltungsbereiches lediglich für die im Norden bzw. im Süden platzierten Gebäude erforderlich.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird, mit Hinweis auf die Vorgaben des § 13 a BauGB, verzichtet.

Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass es sich bei den Flächen des Geltungsbereiches um eine brach gefallene, bisher baulich bereits intensiv genutzte Fläche handelt.

Das Plankonzept ist so konzipiert, dass auf den nach Osten hin ausgerichteten Freiflächen die Gartenflächen angelegt werden. Der Bebauungsplan setzt mit diesem Hintergrund zur Durchgrünung des Plangebietes verbindliche Einzelstandorte für das Versetzen, die Pflege und den dauerhaften Erhalt standortgerechter, mittelgroßer Einzelbäume fest (insgesamt 13 Stück).

Die Ziffer 1.1.3 der „Örtliche Bauvorschriften“ wird dazu beitragen, dass Teile der entstehenden Dachflächen eine extensiv zu pflegende Dachbegrünung erhalten. Die Maßnahme wird dazu beitragen, dass sich die Flächen weniger stark aufheizen und reduziert damit die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“ und „Kleinklima“.

Überdachte PKW-Stellplätze (Carports) sowie auch zulässige Tiefgaragen-Dächer sind mit einem mindestens 10 cm starken, zu begrünenden Substrat zu versehen.

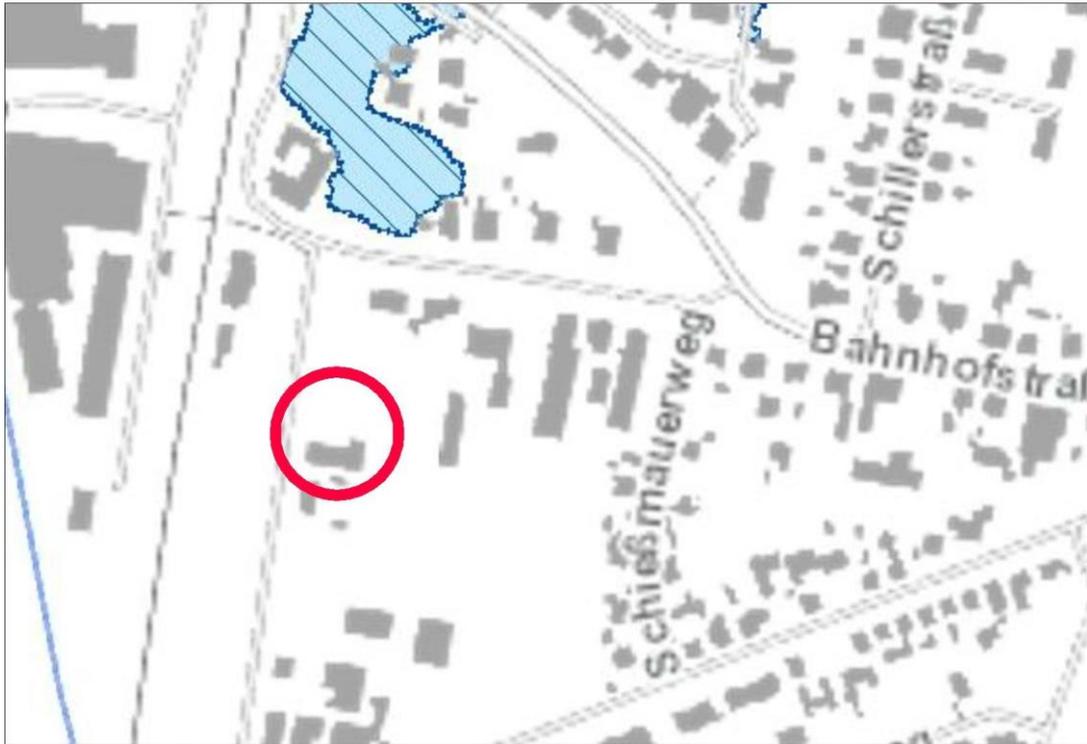
Die Gemeinde Bad Schönborn hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung erarbeiten lassen.

Das Büro Bioplan, Heidelberg, kommt in seinem Abschluss-Bericht zu dem Ergebnis, dass, insbesondere aufgrund der deutlichen Vorbelastung des Areals, von der Planung weder Amphibien, noch Reptilien betroffen sind. Es konnten über 20 Vogelarten nachgewiesen werden. Dennoch ist das Gebiet als „strukturarm“ zu bezeichnen, so dass sich auch keine Hinweise auf Brutvögel ergaben.

Auf den Abschluss-Bericht der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung, die ein gesonderter Bestandteil dieser „Begründung“ ist, wird ergänzend verwiesen.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Gemäß der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb des bei einem Hochwasser-Ereignis „HQ₁₀₀“ überfluteten Bereiches.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte

VIII. Ver- und Entsorgung

Die ausgewiesenen Bauflächen können an die in der „Bahnhofstraße“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Die Ver- und Entsorgung der straßenabgewandten Bauzeile erfolgt über die im Zuge der Erschließung des benachbarten Gebietes „Anzlinger“ neu zu verlegenden Leitungen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Reaktivierung eines innerörtlichen brach gefallenen Grundstückes. Eine getrennte Ableitung des Oberflächenwassers ist aufgrund des in diesem Bereich nicht vorhandenen Regenwasserkanals nicht möglich.

Die vorzufindenden Bodenverhältnisse und die hierfür fehlenden Flächen sprechen gegen eine Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück. Diese Funktion können ansatzweise die extensiv begrünten Dachflächen übernehmen.

Das durch die Vorhaben anfallende Schmutzwasser sowie das abzuleitende Oberflächenwasser werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Es wird empfohlen, für die Entwässerung von Gartenflächen Regenwasser-Zisternen vorzusehen.

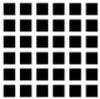
IX. Größe des Plangebietes

Der überplante Bereich weist eine Gesamtfläche von ca. 4.050 m² auf.

Anlage

- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, aufgestellt durch das Büro Bioplan, Heidelberg (Stand : 06.08.2018)

Aufgestellt : Sinsheim, 14.01.2019 – 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