



Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Unterrödel“, 13. Änderung, Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

I. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterrödel“ liegt am nord-westlichen Ortsrand von Mingolsheim.

Es handelt sich um eine weitestgehend bebaute, kleinstrukturierte und gewerblich bzw. gemischt genutzte Baufläche.

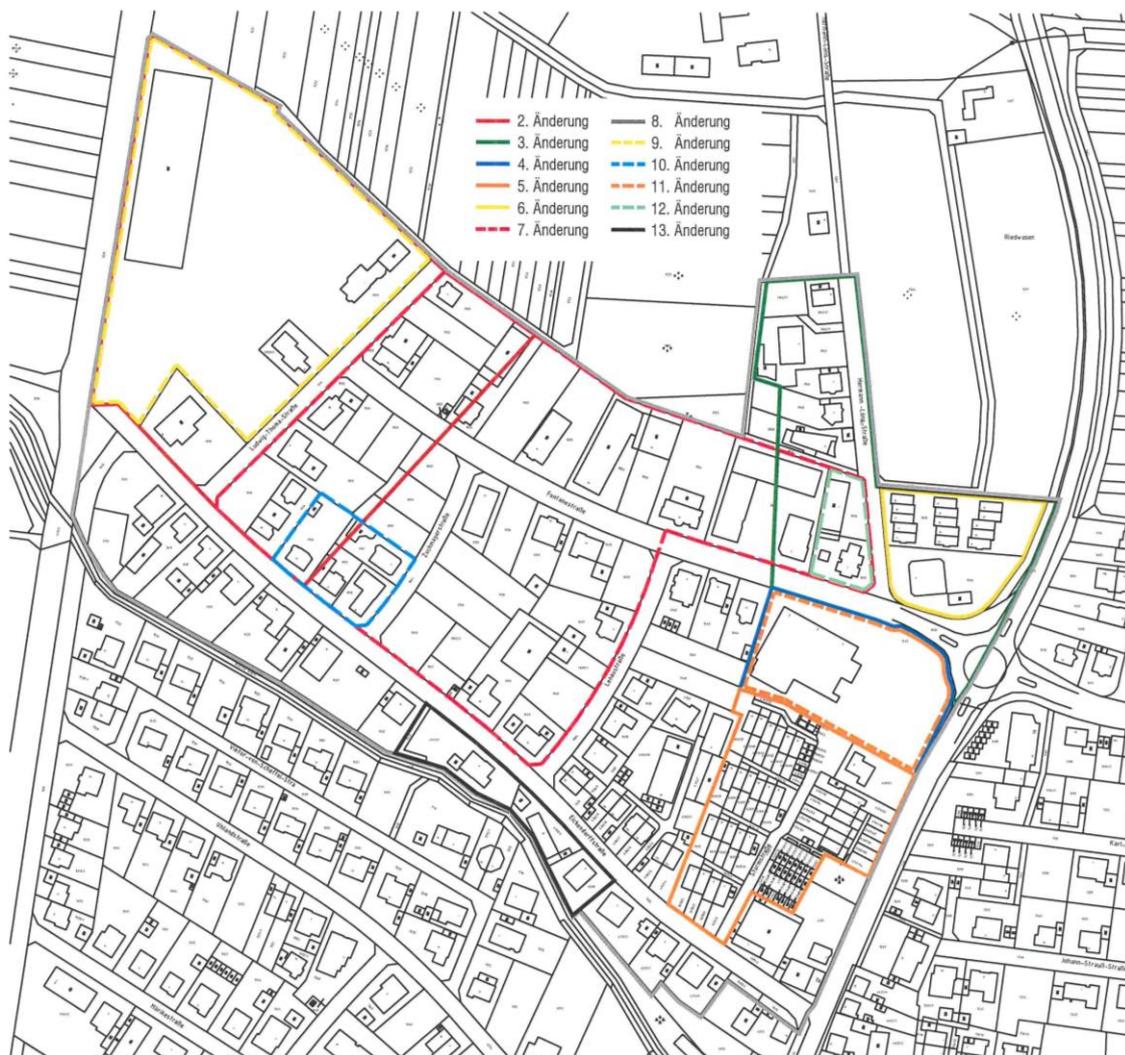
Ergänzend wurde durch eine Bebauungsplan-Änderung im Jahr 2011 im Kreuzungsbereich „Heidelberger Straße“ – „Fontanestraße“ eine „Sonderbaufläche“ zur Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters ausgewiesen.



II. Vorhandenes Planungsrecht

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Unterrödel“ der Gemeinde Bad Schönborn wurde durch das Landratsamt Karlsruhe am 07.07.1983 genehmigt und ist seit dem 02.03.1984 rechtskräftig.

Seitdem hat die Gemeinde Bad Schönborn für den nachfolgend abgebildeten Bereiche den Bebauungsplan mehrfach geändert.



III. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterrödel“ in der Ursprungs-Fassung wird im Norden durch die an das Plangebiet angrenzenden, dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen begrenzt.

Weitere Abgrenzungen bilden im Osten die Trasse der B 3 („Heidelberger Straße“), im Süden der „Kleine Bach“ sowie im Westen die Bahntrasse.

Grundlagen für die 13. Änderung des Bebauungsplanes „Unterrödel“ 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 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 16 G vom 21.05.2019 (GBl. S. 161), 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).

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“.

Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das ÄnG vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich sowohl auf den zeichnerischen Teil, als auch auf die textlichen Teile.

Die „Schriftliche Festsetzungen“ sowie die „Örtliche Bauvorschriften“ werden mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und, inhaltlich abgestimmt auf das bisherige Planungsrecht, neu gefasst.

V. Anlass, Ziel der und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Die Grundstücke des Änderungsbereiches sind seit vielen Jahren bebaut.

Durch eine vorgenommene Abriss-Maßnahme eines Bestandsgebäudes besteht nunmehr die Möglichkeit, die im Bebauungsplan ausgewiesene Baufläche zugunsten eines öffentlichen Pflegeweges entlang der Böschungsoberkante des Baches zu reduzieren und damit gleichzeitig einen Gewässerrandstreifen auszuweisen.

Im Gegenzug soll durch das Heranrücken der überbaubaren Fläche an die „Eichendorfstraße“ die bauliche Nutzung der in diesem Bereich sehr schmalen Grundstücke weiterhin gewährleistet werden.

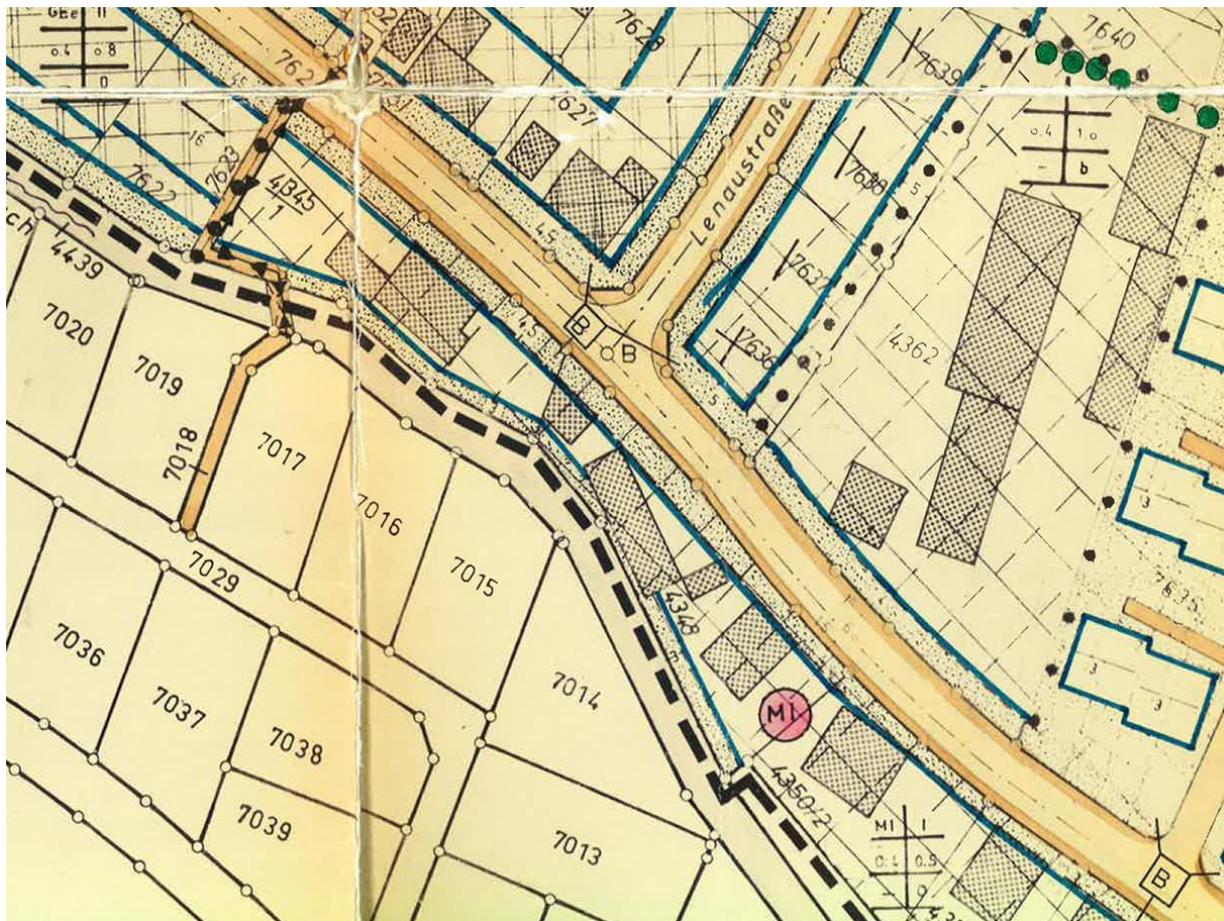
Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die bestehende Diskrepanz zwischen dem im Bebauungsplan formulierten Planungsrecht einerseits und den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes für Baden-Württemberg andererseits beseitigt werden.

VI. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung

Für den Änderungsbereich galten bisher die Festsetzungen der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1983.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren diese Flächen des Änderungsbereiches bereits intensiv bebaut.

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die derzeit noch geltenden, rechtskräftigen Festsetzungen :



1. Art der baulichen Nutzung

Von der Änderung des Bebauungsplanes nicht oder nur in Detailaussagen betroffen sind die formulierten Vorgaben über die zulässige Art der baulichen Nutzung.

Grundlage für die Definition des ausgewiesenen „Mischgebiet“ ist der § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 und nicht mehr, wie bisher, die Baunutzungsverordnung des Jahres 1977.

Mit diesem Hintergrund wird durch die Formulierung im § 1.1. der „Schriftliche Festsetzungen“ ergänzend festgesetzt, dass im Änderungsbereich zukünftig sowohl die im § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO, als auch die im § 6 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO genannten **Vergnügungsstätten unzulässig** sind. Dieses wird begründet mit der von einer Wohnbebauung geprägten kleinteiligen Struktur des Plangebietes, dem andernfalls zu erwartenden Trading-Down-Effekt und der Tatsache, dass die für ein solches Vorhaben erforderlichen Verkehrs- und Parkierungsflächen, aufgrund der hier vorhandenen geringen Grundstückstiefen, in diesem Bereich nicht zur Verfügung gestellt werden können.

Unter Berücksichtigung aller im Gemeindegebiet bestehender Einzelhandels-Standorte und der zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde Bad Schönborn, werden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes **Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich ausgeschlossen**. Dieses gilt ausnahmsweise nicht für solche, die in Verbindung mit Verkaufseinrichtungen von Handwerksbetrieben stehen und eine Gesamtverkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund des Umstandes, dass die ausgewiesenen Bauflächen durch die Aufnahme eines öffentlichen Pflegeweges in den Bebauungsplan reduziert werden, angehoben. Die Grundflächenzahl weist nunmehr einen Wert von 0,6 auf (bisher 0,4). Sie entspricht damit der im § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für ein „Mischgebiet“.

Die maximale Anzahl zulässiger Vollgeschosse bleibt mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß unverändert Inhalt des Bebauungsplanes.

Demgegenüber ist die Festsetzung eines nicht zu überschreitenden Kniestockes, welcher bisher ein maximales Höhenmaß von 1,00 m aufweist, nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes. Es wird als städtebaulich angemessen angesehen, zukünftig auch höhere Gebäude zuzulassen, sofern diese lediglich ein Vollgeschoss nach die Definition der Landesbauordnung für Baden-Württemberg aufweist.

3. Ausweisung eines öffentlichen, bachbegleitenden Pflegeweges

Der Bebauungsplan setzt anstelle der in der bisherigen Planfassung bis unmittelbar an das Grundstück des Baches heranreichenden „gemischte Baufläche“ einen 3,00 m breiten Pflegeweg fest. Das angegebene Maß wird gemessen von der Oberkante der Böschung des Bachbettes. Die Festlegung erfolgte auf der Grundlage einer aktuellen Bestandsvermessung des vor Ort vorhandenen Böschungsverlaufes.

Mit dieser Änderung erhält die Gemeinde Bad Schönborn zukünftig die Möglichkeit, das Gewässer auf einem, von jeglicher Bebauung freigehaltenen, begehb- bzw. befahrbaren Geländestreifen zu bewirtschaften. Dieses wird für die Pflege des „Alter Bach“, auch im Hinblick auf das Hochwasserschutz-Konzept der Gemeinde, als unabdingbar angesehen.

4. Ausweisung der überbaubaren Fläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung einer modifizierten Baugrenze im Änderungsbereich des Bebauungsplanes neu definiert. Zur Oberkante der Böschung des „Kleiner Bach“ wird ein von jeglicher Bebauung freizuhaltender Mindestabstand von 5,00 m formuliert. Im Gegenzug reduziert sich, um die Grundstücke auch weiterhin baulich nutzen zu können, der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von bisher 4,50 m auf 2,50 m. Damit bleibt die Größe der überbaubaren Fläche gemäß der Ursprungsfassung weitestgehend erhalten. Die überbaubaren Flächen rücken lediglich vom Bachbett näher an die „Eichendorffstraße“ heran.

VII. Geänderte bzw. inhaltlich ergänzte „Örtliche Bauvorschriften“

Die „Örtliche Bauvorschriften“ werden für die Flurstücke Nr. 4345/1, Nr. 4348/1 und Nr. 4348 aufgehoben und neu formuliert.

Analog des bisherigen Planungsrechtes werden hierin weiterhin keine Vorgaben hinsichtlich zulässiger Dachformen in die „Örtliche Bauvorschriften“ aufgenommen.

Gleiches soll zukünftig für die Wahl der Dachneigung zulässiger Dächer gelten, welche bisher eine nicht zu überschreitende Neigung von bis zu 35° aufweisen durften (bisherige Formulierung : „Die Dachneigung ist bei gleich geneigten Dächern auf maximal 35° zu begrenzen. Bei ungleichen Dächern kann eine Dachseite bis maximal 55° betragen.“)

Ergänzend fand eine Festsetzung Aufnahme in die „Örtliche Bauvorschriften“, nach der sich zukünftig der Umfang zulässiger Dachgauben orientieren muss. Diese Festsetzung gilt bereits für eine Vielzahl anderer Bebauungspläne in der Gemeinde Bad Schönborn und soll vermeiden, dass Dachgauben und Dachaufbauten eine zu starke Dominanz in der Dachlandschaft erhalten.

Mit der Neufassung der „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Unterrödel“ möchte die Gemeinde Bad Schönborn dafür Sorge tragen, dass PKW-Stellplätze zukünftig in einer bedarfsgerechten Anzahl auf den privaten Bauplätzen nachgewiesen und hier auch errichtet werden.

Die Satzung beinhaltet eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO. Demnach sind ab einer Zwei-Zimmer-Wohnung je Wohneinheit „zwei“ PKW-Stellplätze zu errichten.

Für eine Ein-Zimmer-Wohnung reicht, gemäß dem aus der geringen Größe abzuleitenden Bedarf, der Nachweis von „einem“ PKW-Stellplatz.

Die statistischen Zahlen für den Landkreis Karlsruhe belegen, dass auch in Gemeinden mit einem S-Bahn-Anschluss, wie Bad Schönborn-Langenbrücken, die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat. Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und des tatsächlichen PKW-Bedarfes lässt ein Defizit an Stellplätzen erwarten, welches auf der „Eichendorffstraße“, mit ihrer Funktion als Hauptsammelstraße, nicht abgefangen werden kann.

Eine Überlastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch parkende Fahrzeuge würde somit zu einer unvermeidbaren Gefährdung, einer starken funktionalen Beeinträchtigung der Erschließungsstraße und damit auch zu einer Behinderung des Rettungswesens führen.

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit und der Funktion des Straßenraumes wird es daher als „zwingend erforderlich“ angesehen, eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf „zwei Stellplätze je Wohneinheit“ bei Zwei- und Mehrzimmer-Wohnungen zu formulieren. Hierbei werden „gefangene“ PKW-Stellplätze nicht angerechnet.

VIII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes „Unterrödel“ wird, aufgrund der Ausweisung eines „Pflweges“ als Grasweg entlang des „Kleiner Bach“ und dem damit einhergehenden Abrücken einer Bebauung von der Oberkante des Bachbettes, gegenüber der Ursprungs-Fassung **positive Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes** haben.

Gleiches gilt für die Belange des Artenschutzes, da die nutzbaren Bauflächen bzw. auch die überbaubaren Flächen bisher bis unmittelbar an das Bach-Grundstück heranragten.

Somit kann zusammenfassend die Feststellung getroffen werden, dass der Umfang möglicherweise eintretender Verstöße gegenüber dem Artenschutz und zu ergreifender Maßnahmen, insbesondere für Amphibien, aber auch für Reptilien und für Vogelarten, durch die Änderung des Bebauungsplanes deutlich reduziert wurde.

Aufgrund des baulichen Bestandes und der bereits intensiven Nutzung dieser innerörtlichen Flächen, sind derzeit keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass bei einer Durchführung von Baumaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes gegen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes verstoßen werden könnte.

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass bei einer baulichen Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Grundstücksteile bzw. auch bei Abrissarbeiten ein Fachbüro zum Zwecke einer ökologischen Baubegleitung hinzugezogen werden sollte. So kann sichergestellt werden, dass im Zuge beabsichtigter Maßnahmen nicht gegen die Vorgaben des § 44 BNatSchG verstoßen wird (Tötungsverbot, Störungsverbot während bestimmter Zeiten, Beschädigungsverbot geschützter Lebensräume).

IX. Erschließungsbeiträge

Die planungsrechtlichen Inhalte der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Unterrödel“ lösen weder für die Grundstücke im Änderungsbereich selbst, noch für die außerhalb liegenden Grundstücke, die Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf der Grundlage der §§ 127 ff. BauGB aus.

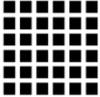
X. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Unterrödel“ beinhaltet eine Gesamtfläche in einer Größe von ca. 0,27 ha.

Diese teilt sich hinsichtlich der Nutzungen wie folgt auf :

- | | |
|--|---------|
| ▪ Mischgebiet | 0,22 ha |
| ▪ öffentliche Verkehrsfläche
(Fuß- und Radweg, einschl. Verkehrsgrün) | 0,01 ha |
| ▪ bachbegleitender „Pflweges“
(Grünfläche) | 0,04 ha |

Aufgestellt : Sinsheim, 06.05.2019 – 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