



Begründung

zum Bebauungsplan „Kolpingstraße“ sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kurgebiet I“ der Gemeinde Bad Schönborn aus dem Jahr 1975 sah entlang der „Kolpingstraße“ die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes für ein dahinterliegendes Sondergebiet für Kurzwecke vor.

Nachdem dieser Planungsgedanke nicht mehr weiterverfolgt werden soll, beabsichtigt die Gemeinde Bad Schönborn diese Freifläche, in Erweiterung der vorhandenen Bebauung und in Anlehnung an das westlich unmittelbar angrenzende Wohngebiet „Südlich der Mozartstraße“, zukünftig zu Wohnzwecken zu nutzen.

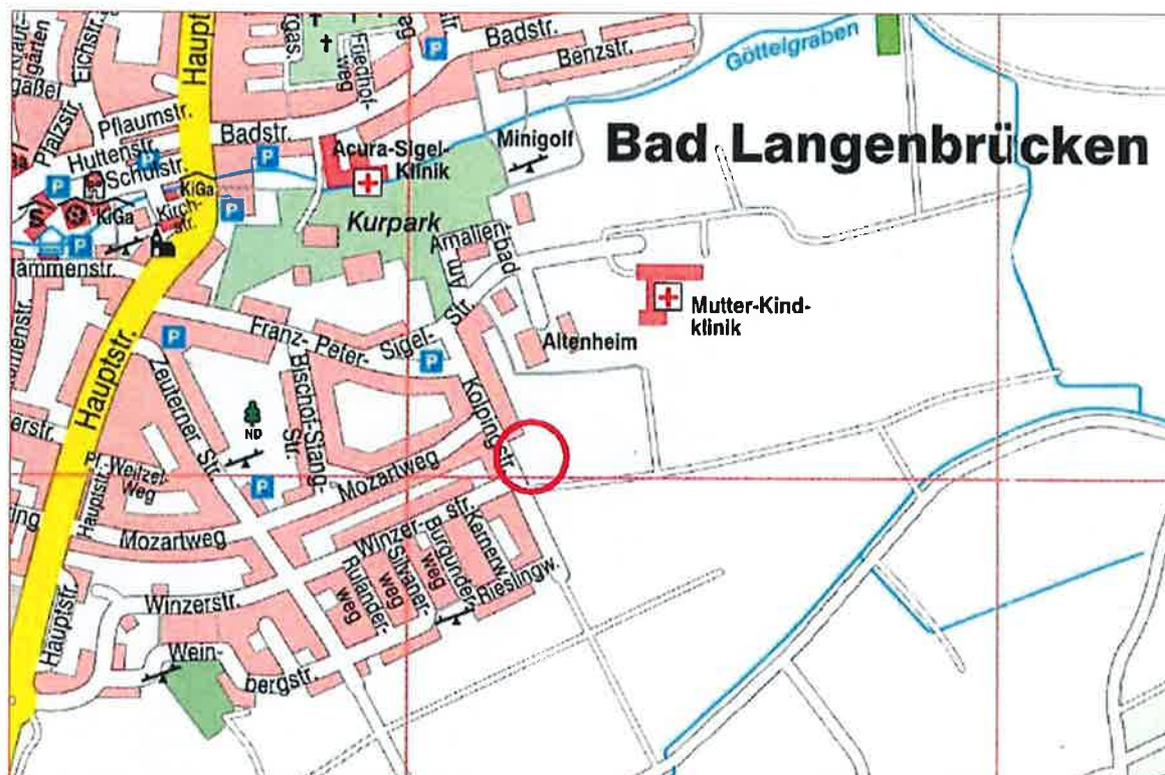
Mit dieser Zielsetzung wurden für die Flurstücke Nr. 7315 und Nr. 7316 mehrere städtebauliche Entwurfsvarianten für eine innerörtliche Nachverdichtung erarbeitet.

Ziel und Zweck der Planung ist eine bedarfsgerechte Arrondierung der Ortsrand-Bebauung, um durch diese Maßnahme dem in der Gemeinde Bad Schönborn bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen zu entsprechen. Vorgesehen ist die Ausbildung von sechs Bauplätzen.

II. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt am süd-östlichen Ortsrand des Ortsteiles Langenbrücken.

Die „Kolpingstraße“ wird über den „Mozartweg“ bzw. die „Franz-Peter-Siegel-Straße“ an die B 3 („Hauptstraße“) angebunden.



III. Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Bad Schönborn ändert den Bebauungsplan „Kurgebiet“ in Form einer Neuaufstellung auf der Grundlage des § 13 a BauGB als eine „Maßnahme der Innenentwicklung“.

Die zukünftig zulässige Grundfläche einer mit dieser Planung ermöglichten Bebauung liegt deutlich unterhalb von 20.000 m².

Eine Beeinträchtigung von „FFH-Gebieten“ (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder Vogelschutzgebieten liegt nicht vor.

Aufgrund des Umstandes, dass es sich um ein Bauleitplanverfahren der innerörtlichen Nachverdichtung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne die Erstellung eines Umweltberichtes.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kolpingstraße“ verliert der rechtskräftige Bebauungsplan „Kurgebiet“ für diesen Teilbereich seine Gültigkeit.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kronau – Bad Schönborn ist die überplante Fläche als Sonderbaufläche „Kurzentrum“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kolpingstraße“ 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 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (BGBl. S. 99, 100), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Der städtebauliche Entwurf, welcher der Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegt, ist bestimmt durch die Zielsetzung der Gemeinde Bad Schönborn, auf den Flächen des Änderungs-Bereiches eine städtebauliche Struktur zu erhalten, die sich in das bestehende Gefüge der „Kolpingstraße“ sowie der angrenzenden Bereiche einfügt. Dieser Anspruch gilt sowohl für die hier zukünftig zulässigen Bauweisen und die Gebäudekubaturen, als auch für die letztendlich hier entstehende Anzahl an Wohneinheiten und der damit in Verbindung zu bringenden zusätzlichen Verkehrsbelastung.

1. Erschließungs-Konzeption

Der Erweiterungs-Bereich wird über die „Kolpingstraße“ erschlossen.

Die sehr tiefen Grundstücke erfordern jedoch, aufgrund des Anspruches der Gemeinde Bad Schönborn und der Anforderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, den Aufbau einer internen Erschließung und damit eine zu erzielenden kleinteiligeren Parzellierung.

Die gebildeten Grundstücke weisen Größen zwischen 285 m² und 465 m² auf und werden über einen Anliegerweg mit Querschnittsbreiten zwischen 4,50 m und 6,50 m erschlossen.

Die die vier (bei einer Einzelhaus-Bebauung) bis sechs Einzelgrundstücke erschließende Verkehrsfläche soll höhengleich ausgebaut werden. Sie ist ausreichend dimensioniert, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie erforderliche Rangiervorgänge zu ermöglichen:

Die gewählten Maße sind das Abwägungs-Ergebnis zwischen der erforderlichen Funktionalität und dem Bestreben, einen möglichst geringen Versiegelungsgrad durch öffentliche Verkehrswege zu erhalten.

2. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Aufgrund der Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung sowie des gewählten Straßenquerschnittes, werden die in der Baunutzungsverordnung unter den Ziffern 3-5 genannten „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes – dieses sind Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

3. Bauweise

Die vorhandene Baustruktur an der „Kolpingstraße“ ist primär geprägt durch eine Einzelhaus-Bebauung.

Darüber hinaus sind kleinere Hausgruppen, vereinzelt Doppelhäuser und auch Gebäude mit Etagenwohnungen entstanden.

Aufgrund dieses Umfeldes ist in dem städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes die Errichtung von vier Doppelhaus-Hälften sowie zwei Einzelhäusern vorgesehen. Die getroffene Festsetzung lässt im Norden des Gebietes Einzel- oder Doppelhäuser zu. Im Süden ist gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen auf den zwei hierfür vorgesehenen Grundstücken ausschließlich eine Errichtung von Einzelhäusern möglich.

4. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan lässt auf den gebildeten Bauflächen eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu. Die zulässige Gebäudekubatur wird begrenzt durch die Formulierung nicht zu überschreitender Trauf- und Firsthöhen. Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Außenhaut der Dacheindeckung. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse des als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesenen Wohnweges.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen der im § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Zur Vermeidung zu hoch in Erscheinung tretender Wandscheiben werden diese, in Abhängigkeit der gewählten Dachform, differenziert festgesetzt

Mit dieser Vorgabe ist sichergestellt, dass auch bei Gebäuden mit einem einseitig geneigten Pultdach eine sichtbare Wandhöhe das Maß von 7,90 m nicht überschreiten wird.

Anmerkung:

Bei einem einseitig geneigten Pultdach gilt der untere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut als Traufhöhe.

Der obere Schnittpunkt einer Außenwand mit der Dachhaut gilt gemäß der oben geführten Argumentation als Firstpunkt, d. h. er formuliert die unter der Ziffer 2.3. der „Schriftliche Festsetzungen“ genannte, nicht zu überschreitende Gebäudehöhe.

5. Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Struktur in der „Kolpingstraße“, der konzipierten Erschließung und die Vorgabe, die „Kolpingstraße“ nicht zusätzlich durch parkierende Fahrzeuge zu belasten, lässt der Bebauungsplan maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zu. Je Doppelhaus-Hälfte darf nur eine Wohneinheit errichtet werden. Damit können im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung maximal acht zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

6. Ausgleichs-Maßnahmen und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild

Die „Schriftliche Festsetzungen“ zum Bebauungsplan beinhalten die Forderung, je 300 m² Grundstücksfläche einen standortgerechten Einzelbaum und je 75 m² Grundstücksfläche einen einheimischen, standortgerechten Strauch auf jedem privaten Bauplatz anzupflanzen. Die Standorte können jeweils frei gewählt werden.

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste, als Anlage der „Schriftliche Festsetzungen“, zu entnehmen.

Zur besseren Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild sind die unmittelbar an den Außenbereich angrenzenden Grundstücksteile privater Bauplätze zukünftig freizuhalten von jeglicher Bebauung. Damit sind hier auch Nebenanlagen, wie beispielsweise Geräteschuppen und andere bauliche Anlagen, aber auch Versiegelungen unzulässig.

Es wird angeraten, auf diesen Flächen die Forderungen der Ziffer 7.1. („Pflanzgebot“) der „Schriftliche Festsetzungen“ umzusetzen.

V. Belange des Artenschutzes

Die Gemeinde Bad Schönborn hat, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen lassen. In der Zeit von April bis Juni 2017 fanden insgesamt fünf Reptilien-Begehungen statt.

Des Weiteren wurden in diesem Zeitraum die im Plangebiet festzustellenden Brutvögel kartiert.

Gleiches gilt für die Erfassung im Plangebiet nachzuweisenden Fledermausarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Plangebiet mit dem Vorhandensein von mindestens zwölf Zauneidechsen zu rechnen ist. Die Tiere müssen vergrämt oder umgesiedelt werden.

Für den Fall, dass im unmittelbaren Umfeld ein 2,00 m bis 3,00 m breiter Ruderalstreifen bestehen bleibt genügt es, die Tiere zu vergrämen und durch einen Reptilienschutzzaun sicherzustellen, dass diese nicht wieder in das Baufeld einwandern.

Wir schlagen vor, die Vergrämung unter federführender Aufsicht eines Biologen (beispielsweise durch das Büro Bioplan, Heidelberg) durchführen zu lassen.

Des Weiteren stellt der Gutachter fest, dass das Untersuchungsgebiet für Brutvögel sehr unattraktiv ist und damit nicht mit dem Auslösen von Verbotstatbeständen zu rechnen ist. Der **Wachtelkönig konnten nicht nachgewiesen werden, auch keine sonstigen Wiesenbrüter.**

Des Weiteren wurden im Plangebiet fünf Fledermausarten erfasst. Für keine dieser Arten bietet das Plangebiet Strukturen, die über eine Nutzung als Jagdhabitat hinausgehen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung stellt abschließend fest, dass, bei Beachtung der zulässigen Rodungszeiten (außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar) und unter Beachtung der fachgerechten Durchführung von Maßnahmen für die Zauneidechsen, **Verbotstatbestände** nach § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) bei einer Umsetzung des geplanten Baugebietes **nicht ausgelöst werden.**

VI. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, für den Geltungsbereich des Planwerks auf der Grundlage der Landesbauordnung auch „Örtliche Bauvorschriften“. Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung.

Die Bauvorschriften sollen u. a. gewährleisten, dass die Dachlandschaft zweier Doppelhaus-Hälften eine harmonische Einheit bilden.

Abgeleitet aus dem angrenzenden Plangebiet südlich des „Mozartweg“ werden Vorgaben formuliert, die einerseits den Umfang und die Größe zulässiger Dachgauben einschränkt, andererseits jedoch auch eine Gestaltungsfreiheit für zukünftige Bauherren gewährt.

Die „Örtliche Bauvorschriften“ über den Geltungsbereich des Plangebietes sollen dafür Sorge tragen, dass PKW-Stellplätze auf den privaten Bauplätzen in der bedarfsgerechten Anzahl nachgewiesen und 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 hieraus 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-Bestandes lässt ein Defizit an Stellplätzen erwarten, welches auf den Flächen des geplanten Erschließungsweges sowie in der „Kolpingstraße“ nicht abgefangen werden kann.

Eine Überlastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch parkende Fahrzeuge würde somit zu einer unvermeidbaren Gefährdung der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und, neben einer starken funktionalen Beeinträchtigung des Erschließungsweges, 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.

VII. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das entwickelte innerörtliche Wohnquartier wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen der „Kolpingstraße“ angeschlossen.

Eine separate Ableitung des Oberflächenwassers in einen Vorfluter ist wirtschaftlich, nicht zuletzt aufgrund der geringen Größe, nicht darstellbar. Es wird angeregt, das von den Dachflächen abfließende Regenwasser in einer Retentionszisterne zu speichern, dieses zu nutzen bzw. zeitversetzt in das Kanalnetz abzuleiten. Der Entwässerungs-Entwurf wird vor dem Beginn der Erschließungs-Maßnahme mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Karlsruhe in Abstimmung gebracht.

VIII. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich **keine Altlastverdachtsflächen**.

IX. Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Die Hochwassergefahrenkarte verdeutlicht, dass die überplante Fläche selbst bei einem extremen Hochwasser-Ereignis nicht überflutet wird.

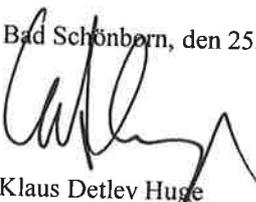
X. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,217 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,064 ha
Gesamt-Größe	0,281 ha

Ausfertigungsvermerk

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn am 24.04.2018 als Satzungen beschlossen wurde.

Bad Schönborn, den 25.04.2018


Klaus Detlev Hüge
Bürgermeister

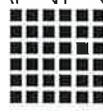


Aufgestellt : Sinsheim, 07.07.2016/29.09.2017; redaktionell ergänzt : 24.04.2018 – GI/Ru



Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister



**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

Architekt 