



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Schillerstraße Nr. 8“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

I. Lage des Plangebietes

Das Flurstück Nr. 4477/3, auf welchem das Vorhaben realisiert werden soll, weist eine Größe von 1.361 m² auf.

Es liegt in zentraler Lage von Bad Mingolsheim, im Quartier „Heidelberger Straße“ – „Bahnhofstraße“ – „Schillerstraße“ – „Vogelgartenweg“.



Das Quartier wird räumlich geteilt durch eine nicht ausgebaute und damit vor Ort nicht ablesbare, von Nord nach Süd verlaufende Wegtrasse. Während die östlich hiervon gelegenen und von der „Hauptstraße“ aus erschlossenen Parzellen großflächig bebaut bzw. versiegelt sind, weisen die von der „Schillerstraße“ aus erschlossenen Flächen, zu denen auch das Flurstück Nr. 4477/3 gehört, ausschließlich Wohngebäude mit einer gärtnerischen Nutzung der Freiflächen auf.

II. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Ziel und Zweck der Planung ist es, in enger Abstimmung mit dem städtebaulichen Umfeld, auf einer der bestehenden Wohnnutzung zuzurechnenden Fläche eine maßvolle, innerörtliche Nachverdichtung herbeizuführen.

Damit geht der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf die Forderung des § 1 a BauGB ein, nach dem auch in den bereits bebauten Ortsmittelpunkten mit Grund und Boden, in Form einer ergänzenden Bebauung, sparsam und schonend umgegangen werden soll.

III. Rechtliche Grundlagen

Die Fläche des Flurstückes Nr. 4477/3 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Adacker I“ der Gemeinde Bad Schönborn.

Die für diese Fläche zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Festsetzungen werden, nach eingetretener Rechtskraft, durch die des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

Die Ausweisung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau entwickelt. Dieser weist die Flächen des gesamten Quartiers als „bestehende Wohnbaufläche“ aus.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau**

Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schillerstraße Nr. 8“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587), 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 das Gesetz vom 11.02.2020 (BGBl. S. 37), 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).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erlässt die Gemeinde Bad Schönborn für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23, S. 612), in Kraft getreten am 01.12.2017.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des überplanten Grundstückes, der Größe des Plangebietes sowie aufgrund der planungsrechtlichen Inhalte, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan formulierte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weist eine Größe von weit weniger als 10.000 m² auf. Hierbei handelt es sich, bezogen auf das städtebauliche Umfeld, lediglich um eine einzelne innerörtliche Nachverdichtungs-Maßnahme, welche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB als separate Entwicklungs-Maßnahme zu werten ist.

Die planungsrechtlichen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben die Zielsetzung, im straßenabgewandten Bereich des Grundstückes ein weiteres Wohnhaus zuzulassen. Somit handelt es sich **nicht** um ein Vorhaben, welches einer gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen verzichtet.

Damit unterliegen die zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter keiner formalen Ausgleichspflicht, zumal das Vorhaben dazu beitragen wird, anderenorts umfangreiche Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter zu vermeiden.

IV. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schillerstraße Nr. 8“ sieht vor, auf dem bisher mit einem Sechsfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück (Flurstück Nr. 4477/3) ein weiteres Wohngebäude mit drei zusätzlichen Wohneinheiten zu errichten.

1. Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu dem Neubau eines Dreifamilien-Wohnhauses.

Gemäß dieser Zielsetzung wird die Baufläche als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. In den Schriftlichen Festsetzungen wird die zulässige Nutzung darüber hinaus eingeschränkt, indem, eingehend auf das städtebauliche Umfeld, die im § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinaus schränkt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ein.

Die Schriftlichen Festsetzungen bringen zum Ausdruck, dass über das Wohnen hinausgehende andere Nutzungen nur in dem in den Schriftlichen Festsetzungen formulierten Rahmen und nur nach einer Änderung bzw. Neuaufstellung des Durchführungsvertrages zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 wird die im § 17 BauNVO für ein „Allgemeines Wohngebiet“ angegebene Obergrenze nicht überschritten. Sie darf, unter Berücksichtigung der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen, bis zu 100 % überschritten werden. Dieses wird begründet mit der Zielsetzung, auf dem Grundstück die für die neuen Wohneinheiten erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze in einer bedarfsgerechten Anzahl errichten zu können.

Vorgesehen ist ein Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen gemäß der Definition der Landesbauordnung von Baden-Württemberg. Die zulässige Gebäudehöhe von maximal 119,50 m über NHN entspricht der Schnittzeichnung sowie den Ansichten der Vorhabenpläne.

3. Bauweise und Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Gemäß der getroffenen Festsetzung im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf dem Flurstück Nr. 4477/3 die Anzahl zulässiger Wohneinheiten auf 6 bzw. 3 Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.

Zugelassen werden auf dem Grundstück maximal 2 Einzelhäuser mit insgesamt 9 Wohneinheiten.

4. Erschließung

Die Erschließung beider Wohnhäuser erfolgt über einen in die „Schillerstraße“ einmündenden privaten Erschließungsweg (Flurstück Nr. 4477/4). Er ist ausreichend dimensioniert, um die zu erwartenden Fahrbewegungen aufnehmen zu können.

Die über den Bestand hinausgehenden 3 zusätzlich zulässigen Wohneinheiten werden für die Nachbargrundstücke nicht zu einer nennenswerten, zusätzlichen Belastung führen.

5. Platzierung des geplanten Wohnhauses auf dem Flurstück Nr. 4477/3

Mit dem geplanten Neubau überschreitet der Vorhabenträger deutlich die rückwärtige Gebäudeflucht der vorhandenen Wohnhäuser „Schillerstraße“ Nr. 8 und Nr. 10. Dieses wird begründet mit den bestehenden Grundstücksgrenzen und der oben dargestellten Zielsetzung, Wohnungssuchenden in der Ortsmitte von Bad Mingolsheim den dringend erforderlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Darüber hinaus soll von dem privaten Erschließungsweg aus eine weitere lange Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen vermieden werden.

Mit diesen Grundgedanken werden das geplante Wohngebäude auf dem südlichen Grundstücksteil des Flurstückes Nr. 4477/3 platziert und die nachzuweisenden Stellplätze dem Gebäude vorgelagert errichtet.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche hält zur östlichen Grenze des öffentlichen Wegegrundstückes (Flurstück Nr. 4469) einen Mindestabstand von 2,50 m ein. Damit werden hier die nachzuweisenden Abstandsflächen die öffentliche Verkehrsfläche vollumfänglich in Anspruch nehmen.

Die Balkone und Terrassen des Gebäudes liegen innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Fläche.

6. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

In den Schriftlichen Festsetzungen formuliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Forderung, dass alle über den baulichen Bestand hinausgehenden PKW-Stellplätze, einschließlich deren Zufahrt, mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden sind. Durch diese Festsetzung sollen positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate, aber auch auf das kleinräumige Klima erzielt werden.

Es ist wie bei allen innerörtlichen Baumaßnahmen darauf hinzuweisen, dass hinsichtlich des Artenschutzes die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zwingend eingehalten werden müssen. Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere für die Baufeldräumung. Die Ziffer 2.2. der Schriftlichen Festsetzung weist ausdrücklich darauf hin, dass ein Fällen von Gehölzen nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen durchgeführt werden darf.

V. Örtliche Bauvorschriften

Die geplante äußere Gestaltung des Vorhabens ist den Vorhabenplänen zu entnehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu deren Durchführung.

Die Örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schillerstraße Nr. 8“ beinhalten für die neu errichteten Wohneinheiten im Geltungsbereich des Plangebietes eine verbindliche Vorgabe einer Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als einem Zimmer sind 2 PKW-Abstellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Gefangene (hintereinander angeordnete) Stellplätze zählen bei einem zu führenden Nachweis lediglich als „1“ Stellplatz.

Durch die Baumaßnahme wird sich das Verhältnis der öffentlichen Verkehrs- und Parkierungsfläche zu der Anzahl und Größe des über diesen Straßenzug erschlossenen Wohnraumes weiter zu Lasten des öffentlichen Raumes weiter negativ verändern. Aus diesem Umstand heraus ist die These aufzustellen, dass der öffentliche Straßenraum nicht mehr in der Lage sein wird, ein sich aus der ergänzenden Wohnbebauung heraus ergebendes Defizit an PKW-Stellplätzen aufzunehmen.

Die statistischen Zahlen des Landkreises Karlsruhe belegen, dass, trotz verstärkter Anstrengungen zur Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs, die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat. Die Diskrepanz zwischen der Forderung des § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg und dem tatsächlichen PKW-Bestand je Haushalt kann, wie oben dargestellt, in dem öffentlichen Straßenraum der „Schillerstraße“ nicht kompensiert werden. Die Folge ist ein erhöhter Parkierungsdruck und ein stetig unübersichtlich werdender öffentlicher Raum mit einem somit wachsenden Gefahrenpotential, insbesondere für die schwächsten Verkehrsteilnehmer. Mangelnde Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt von rückwärtigen Grundstücksteilen auf die öffentliche Verkehrsfläche, eine Behinderung der Rettungskräfte bei Einsätzen, aber auch entstehende Konflikte unter Nachbarn sind die in diesem Zusammenhang zu benennenden Folgen.

Die Gemeinde Bad Schönborn formuliert daher aus den oben genannten Gründen heraus eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung und fordert im konkreten Fall, aufgrund der Anzahl und Größe der vorgesehenen Wohnungen, auf dem Flurstück Nr. 4477/3 die Errichtung zusätzlicher 6 PKW-Stellplätze. Die geplante Lage ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

VI. Ver- und Entsorgung

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplante Dreifamilien-Wohnhaus kann in Verlängerung der vorhandenen Kanäle und Leitungen ver- und entsorgt werden.

Die Müllbehälter sind am Tag der Leerung an die „Schillerstraße“ zu bringen.

VII. Flächenbilanz

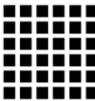
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schillerstraße Nr. 8“ umfasst eine Gesamtfläche von 1.361 m².

VIII. Erschließungsbeitragspflicht

Das ehemalige Flurstück Nr. 4477 ist von der „Schillerstraße“ aus erschlossen.

Eine weitere Bebauung des Flurstückes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lösen somit keine weitere Erschließungsbeitragspflicht gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 08.07.2020 – 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