



Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Waldparkstraße Nr. 9“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

Planungsstand :

Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

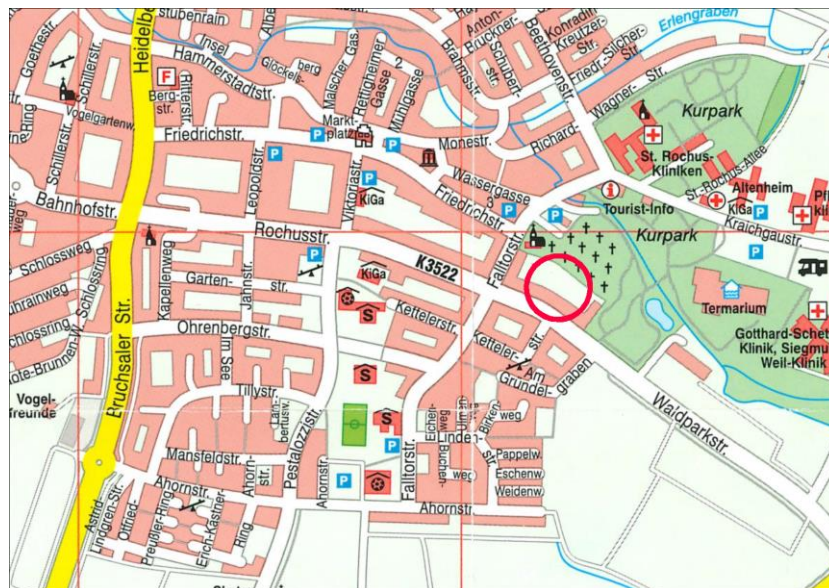
I. Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Waldparkstraße Nr. 9“ ist ein Teil einer von der Gemeinde Bad Schönborn erarbeiteten Gesamtkonzeption einer innerörtlichen Nachverdichtung im Bereich der „Waldparkstraße“. Ihre Umsetzung soll, in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, abschnittsweise erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück Nr. 485 sowie Teile der Flurstücke Nr. 477/2 und Nr. 478.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die bebauten Grundstücke der „Falltorstraße“ begrenzt.

Im Nord-Osten grenzt der Geltungsbereich an die „Waldparkstraße“ sowie im Süd-Osten an das Friedhofsgelände an. Damit befindet sich das Plangebiet in einer zentralen Lage zwischen der historisch gewachsenen Ortskern-Bebauung des Ortsteiles Mingolsheim und dem Gelände des Kurparks.



Ausschnitt aus dem Ortsplan von Bad Mingolsheim
mit Darstellung des Geltungsbereiches

II. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

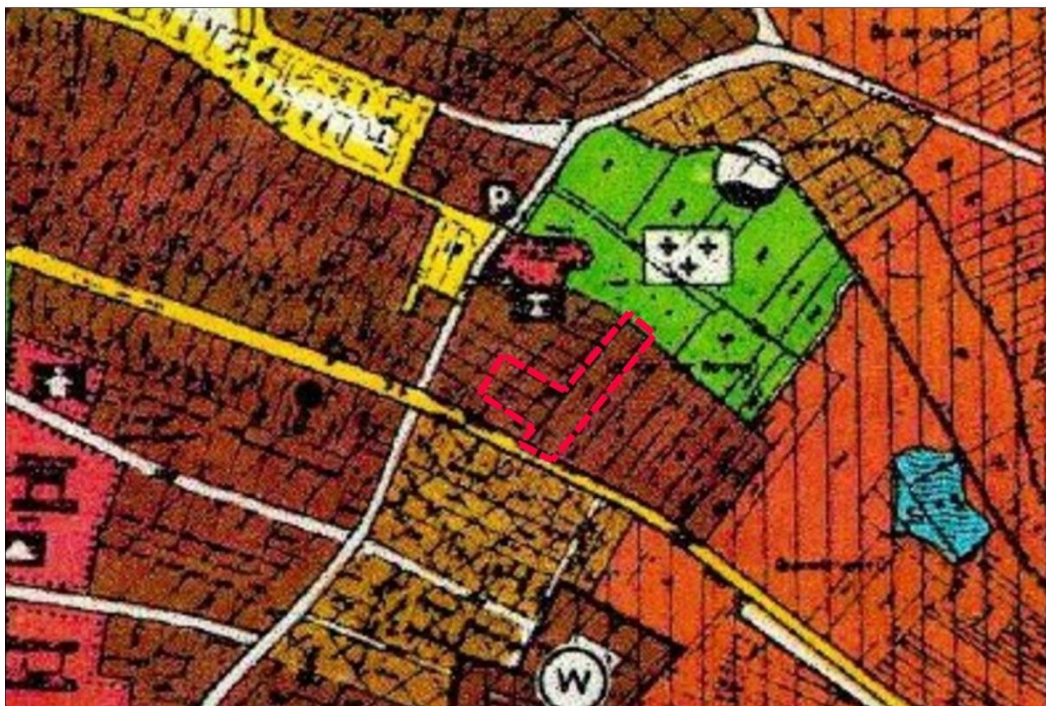
Das Ziel der Bebauungsplan-Aufstellung liegt in der Nachverdichtung der an die „Waldparkstraße“ angrenzenden, bis zu 95,00 m tiefen Grundstücke. Die Umsetzung des Planungsgedankens soll in enger Abstimmung und unter Berücksichtigung der einzelnen Interessen der Grundstückseigentümer erfolgen.

Mit der abschnittsweisen Umsetzung der vorliegenden Konzeption soll das im Baugesetzbuch formulierte Ziel einer innerörtlichen Nachverdichtung in einer zentralen Lage von Mingolsheim verfolgt werden. Damit geht die Gemeinde auf die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen und der Forderung nach einem umsichtigen Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ ein.

III. Rechtliche Grundlagen

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich von Mingolsheim. Um eine planungsrechtliche Grundlage für die gewünschte Nachverdichtung der Flächen im straßenabgewandten Bereich zu erhalten, ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau als „bestehende Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt.



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

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldparkstraße Nr. 9“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 das Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung über 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 das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16 S. 313).

Aufgrund der innerörtlichen Lage der überplanten Grundstücke, der Größe des Plangebietes und aufgrund der planungsrechtlichen Inhalte, wird das Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Die im Bebauungsplan formulierte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weist eine Größe von weit weniger als 10.000 m² auf. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen verzichtet.

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

IV. Inhalte der Bebauungsplan-Aufstellung

Eine von der Gemeinde Bad Schönborn erarbeitete Gesamtkonzeption für die Bebauung der straßenabgewandten Flächen der Grundstücke entlang der „Waldparkstraße“ sieht langfristig die Erstellung eines parallel dieser Hauptsammelstraße verlaufenden Wohnweges vor. Dieser soll im Bereich des Gebäudes Nr. 23 sowie innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes einen Anschluss an die „Waldparkstraße“ erhalten. Die mittel- und langfristig mögliche Weiterführung der im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesenen Verkehrsfläche ist außerhalb des Plangebietes angedeutet, ohne dass hierdurch eine verbindliche Rechtsaussage entsteht.

1. Art der baulichen Nutzung

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Wohnweg erschließt die bisher als Gartenland genutzten Grundstücksteile. Aufgrund ihrer Lage und der gewählten Erschließungsform, setzt der Bebauungsplan die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest.

Aufgrund der Zielsetzung der Planung werden die unter dem § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „nicht zulässig“ erklärt.

2. Erschließung

Die Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke erfolgt über einen 5,00 m breiten Wohnweg. Dieser wird im Bereich der an die „Falltorstraße“ angrenzenden Grundstücke, für die der Bebauungsplan ebenfalls eine ergänzende Bebauung vorsieht, auf eine Breite von 7,00 m aufgeweitet. Damit soll kurz vor der Einmündung in die „Waldparkstraße“ der Begegnungsfall auch größerer Fahrzeuge ermöglicht werden.

Durch den neu anzulegenden Wohnweg **ausdrücklich nicht erschlossen** werden die Flurstücke Nr. 470, Nr. 471 sowie Nr. 474. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhaltes setzt der Bebauungsplan eine den Straßenkörper flankierende „private Grünfläche“ fest und formuliert ergänzend ein „Zufahrtsverbot“ von der neu errichteten Straße auf die rückwärtigen Grundstücksteile dieser genannten Flurstücke.

Die gewählten Querschnitte der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleisten die Erschließung der im Plangebiet ausgewiesenen maximal sechs Einzelgrundstücke. Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt über diese Verkehrsfläche weitere, bisher außerhalb des Plangebietes liegende Grundstücke erschlossen werden, kann dieses nur über eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und ggf. vorbehaltlich einer Verbreiterung der Straße und einer Beteiligung an den Erschließungskosten erfolgen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan formuliert durch eine Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen.

In Anlehnung an das vorhandene städtebauliche Umfeld der „Waldparkstraße“ sowie der „Falltorstraße“ lässt der Bebauungsplan eine maximal 2-geschossige Bebauung mit nicht zu überschreitenden Trauf- und Firsthöhen von 6,50 m bzw. 10,25 m zu. Damit soll, in Einklang mit den formulierten Grundflächenzahlen und der zulässigen Bauweise, das Entstehen einer nicht zu massiven Bebauung vermieden werden.

4. Bauweise und Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten

Auf der Fläche des bisherigen Flurstückes Nr. 485 lässt der Bebauungsplan zukünftig ausschließlich Einzelhäuser zu. Demgegenüber dürfen auf den Flurstücken Nr. 477/2 und Nr. 478, aufgrund der geringen Grundstücksbreiten, ergänzend zu dieser Aussage auch zwei Doppelhaus-Hälften entstehen.

Auf der „Waldparkstraße“ bzw. auf den Bauflächen, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes über einen breiteren Straßenquerschnitt erschlossen werden, sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaus-Hälfte maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

Im nord-östlichen Teil des Plangebietes beschränkt der Bebauungsplan die zulässige Anzahl der Wohneinheiten demgegenüber auf lediglich eine Einheit je Gebäude. Damit trägt der Bebauungsplan den in diesem Bereich reduzierten Straßenquerschnitt sowie der straßenabgewandten Lage der Einzelgrundstücke Rechnung.

V. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Die hierin formulierten Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Dachflächen bzw. der Freiflächen sind das Abwägungs-Ergebnis zwischen einem möglichst vielfältigen Gestaltungsspielraum für die Bauherren einerseits und dem Wunsch nach Einfügung der neu entstehenden Bebauung in das Siedlungsgefüge andererseits.

Während die Vorgaben hinsichtlich zulässiger Dachformen in dem von der „Waldparkstraße“ abgewandten Bereich nur wenig Einschränkungen beinhalten, formulieren die Örtlichen Bauvorschriften für die unmittelbar an der „Waldparkstraße“ zulässige Bebauung die Festsetzung, dass hier, analog der hier ortstypischen Bebauung, lediglich Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 40° zugelassen sind.

Die Örtlichen Bauvorschriften beinhalten die Forderung, dass für jede im Plangebiet errichtete Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen und herzustellen sind.

Die statistischen Zahlen des Landkreises Karlsruhe belegen, dass, trotz vermehrter Anstrengung zur Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs, die Anzahl der PKW je Einfamilien-Wohnhaus einen Wert von ca. 1,5 aufweist. Die Diskrepanz zwischen der Forderung des § 37 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg und dem tatsächlichen PKW-Bestand je Haushalt kann auf dem neu errichteten Wohnweg des Plangebietes nicht kompensiert werden. Die Folge wären ein stetig unübersichtlich werdender öffentlicher Raum und entstehende Behinderungen, insbesondere für Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

Die Gemeinde Bad Schönborn formuliert daher aus den o. g. Gründen eine erhöhte Stellplatzverpflichtung und fordert hinsichtlich einer uneingeschränkten Eignung dieser Parkplätze, dass diese jeweils unabhängig voneinander vom öffentlichen Straßenraum aus anfahrbar sind.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Maßnahme der innerörtlichen Nachverdichtung und trägt dazu bei, die bedarfsgerechte Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu vermeiden.

Die überplanten Flächen des Geltungsbereiches sind derzeit teilweise bebaut (Gebäude „Waldparkstraße Nr. 9“) bzw. werden gärtnerisch genutzt. In Teilbereichen befinden sich ein noch sehr junges Obstgehölz bzw., im Norden des Plangebietes, eine hohe Eiben-Hecke und einzelne Fichten.

Aufgrund der bestehenden Gesetzesgrundlage (§ 13 a BauGB) wird auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes sowie auf die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

Dennoch soll der unvermeidbare Eingriff in den Vegetations-Bestand durch Neuanpflanzungen zumindest mittel- und langfristig ausgeglichen werden. Zu diesem Zweck formuliert der Bebauungsplan die Festsetzung, dass je gebildetem Grundstück ein standortgerechter, mittelgroßer Baum und je 75 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Strauch anzupflanzen, zu pflegen und dauerhalten sind.

Die Örtlichen Bauvorschriften beinhalten darüber hinaus die Forderung, dass Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“ und „Klima“ in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten sind.

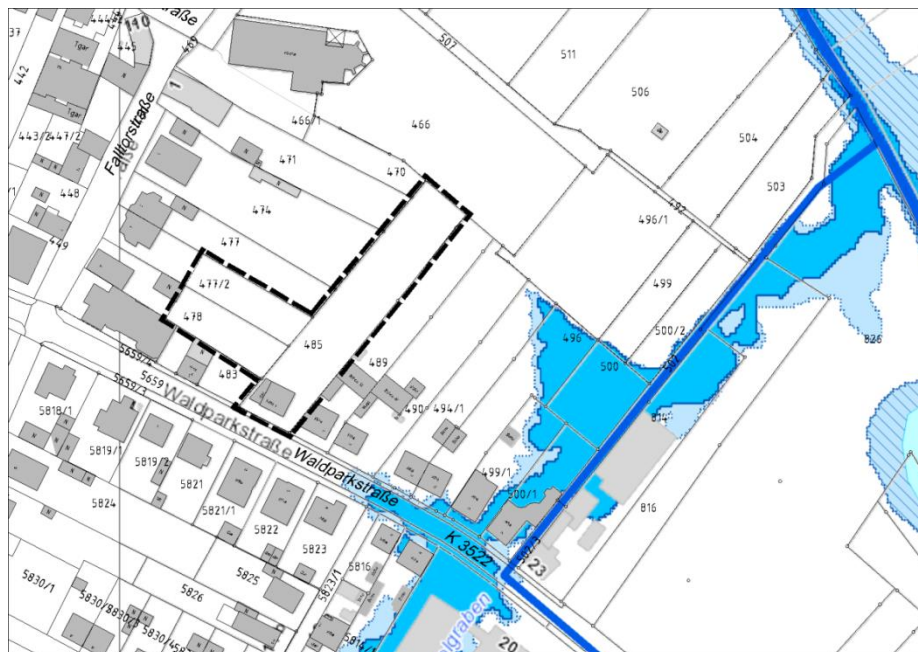
Das Anlegen von Schottergärten wird durch eine formulierte Festsetzung der Örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass dieses auch gemäß der Landesbauordnung ausdrücklich untersagt ist, so dass baulich nicht in Anspruch genommene Flächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten sind.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für das Plangebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die hieraus abzuleitenden, im Vorfeld der Baumaßnahme durchzuführenden „CEF-Maßnahmen“ bzw. die zwingend einzuhaltenden Eingriffszeiträume gingen als verbindliche Festsetzungen in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist ein gesonderter Teil dieser Begründung.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg dargestellten „überschwemmungsgefährdeten Bereich“.



**Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg
mit Darstellung des Geltungsbereiches**

Die Müllbehälter sind am Tag der Leerung an die „Waldparkstraße“ zu bringen. Dies gilt solange, bis die öffentliche Verkehrsfläche als durchgehender Erschließungsring befahrbar ist bzw. zu diesem Zweck eine Wendeanlage hierfür in einem weiteren Bauabschnitt zur Verfügung gestellt werden kann.

VIII. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamt-Größe von 2.928 m² auf.

Diese setzt sich wie folgt zusammen :

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| ▪ Allgemeines Wohngebiet | 2.417 m ² |
| ▪ öffentliche Verkehrsflächen | 511 m ² |

Aufgestellt : Sinsheim, 21.06.2020/27.10.2020 – 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