



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Waldparkstraße Nr. 23“

Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

Planungsstand : Entwurf

I. Lage des Plangebietes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Waldparkstraße Nr. 23“ ist, wie auch der parallel aufgestellte Bebauungsplan „Waldparkstraße Nr. 9“, Teil einer von der Gemeinde Bad Schönborn in diesem Bereich erarbeiteten Gesamtkonzeption einer innerörtlichen Nachverdichtung. Ihre Umsetzung soll, in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, abschnittsweise erfolgen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke Nr. 814, Nr. 502/3, sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 502.

Die Flächen, auf denen das Vorhaben realisiert werden soll, werden im Süd-Westen durch die „Waldparkstraße“ und im Nord-Westen durch die bebauten Grundstücke dieses Straßenzuges begrenzt.

Im Süd-Osten grenzt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unmittelbar an das Gelände des Kurparks an.

Damit wird das Vorhaben zukünftig für den östlichen Ortseingang von Mingolsheim prägend sein. Die direkte Nähe des Plangebietes zum Kurpark, aber auch die geringe Entfernung zum historisch gewachsenen Ortskern, beschreibt die zentrale Lage des Plangebietes.



**Ausschnitt aus dem Ortsplan von Bad Mingolsheim
mit Darstellung des Geltungsbereiches**

II. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Ziele der Bebauungsplan-Aufstellung liegen in der Reaktivierung einer brach gefallenen, bisher primär gewerblich genutzten Fläche (Schreinerei) sowie in der Nachverdichtung der an die „Waldparkstraße“ angrenzenden, bis zu 95,00 m tiefen Grundstücke. Die Umsetzung dieser der Planung zugrunde liegenden Gesamt-Konzeption einer „Innenentwicklung“ soll in enger Abstimmung und unter Berücksichtigung der einzelnen Interessen der Grundstückseigentümer erfolgen.

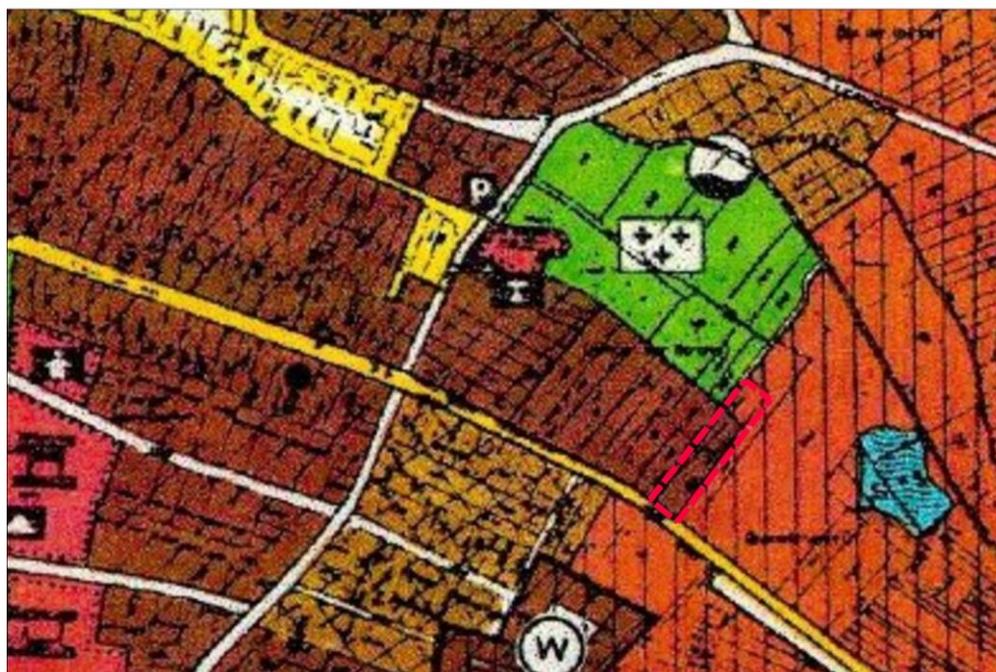
Mit der abschnittsweisen Umsetzung der Gesamt-Konzeption soll das im Baugesetzbuch formulierte Ziel einer innerörtlichen Nachverdichtung verfolgt werden.

Mit der Reaktivierung der bisher gewerblich genutzten Fläche, aber auch durch die festgesetzte Anzahl zulässiger Vollgeschosse (3-4 Vollgeschosse), geht die Gemeinde Bad Schönborn auf die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen und der Forderung der Gesetzgebung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Waldparkstraße Nr. 23“ 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 vorhabenbezogenen 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 bisher an diesem Standort vorhandenen, primär gewerblichen Nutzung und der geringen Größe des Plangebietes, aber auch aufgrund der planungsrechtlichen Inhalte, wird das Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

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. 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 auch dazu beitragen wird, anderenorts umfangreiche Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter zu vermeiden.

IV. Inhalte der Bebauungsplan-Aufstellung

Die von der Gemeinde Bad Schönborn für eine ergänzende Bebauung der straßenabgewandten Flächen der Grundstücke entlang der „Waldparkstraße“ entwickelte Gesamt-Konzeption sieht langfristig die Erstellung eines parallel dieser Hauptsammelstraße verlaufenden Wohnweges vor. Dieser soll im Bereich des Gebäudes Nr. 9 sowie innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes einen Anschluss an die „Waldparkstraße“ erhalten. Die mittel- und langfristig mögliche Weiterführung der im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche ist außerhalb des Plangebietes angedeutet, ohne dass diese Darstellung eine verbindliche Rechtsaussage entsteht.

1. Art der baulichen Nutzung

Die entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 400/1 ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche erschließt alle Teile der in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke.

Aufgrund der gewählten Erschließungsform und der formulierten Zielsetzung des Bebauungsplanes, setzt dieser die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest.

Aufgrund einer von der Hauptsammelstraße abgewandten und der formulierten Zielsetzung der Planung, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im ausgewiesenen Wohngebiet als „nicht zulässig“ erklärt.

Gleiches gilt für die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Demgegenüber sind in dem Vorhabenplan unmittelbar an der „Waldparkstraße“ platzierten Gebäude, neben dem Wohnen, auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und kirchliche, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen denkbar. Mit diesem Hintergrund setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan hierfür ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6 a BauNVO fest.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden hier, aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage, der Parkierungs- und Erschließungs-Situation, aber auch aufgrund der Vermeidung eines Trading-Down-Effektes, Vergnügungsstätten aller Art, sowie Tankstellen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ermöglicht die Gemeinde Bad Schönborn durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die unter den Ziffern 1.1. und 1.2. der Schriftlichen Festsetzungen genannten zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können im Einzelnen nur dann realisiert werden, wenn der Vorhabenträger sich zu der Durchführung dieser Nutzungen im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies betrifft gemäß dem aktuellen Vorhabenplan die Errichtung von insgesamt 15 Wohneinheiten.

Andere, in den oben genannten Festsetzungen formulierten ebenfalls zulässigen Nutzungen sind somit nur dann möglich, wenn in Anlehnung an die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Durchführungsvertrag geändert oder neu aufgestellt wird.

2. Erschließung

Die Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen erfolgt über eine neu zu errichtende, insgesamt 6,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche. Diese mündet im Plangebiet in die „Waldparkstraße“ ein.

Der gewählte Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet die Erschließung der im Plangebiet vorgesehenen drei Gebäude und beinhaltet die Option, die öffentliche Verkehrsfläche gemäß der vorliegenden Gesamt-Konzeption zu einem späteren Zeitpunkt in westliche Richtung zu erweitern.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze befinden sich in den Erdgeschoss-Zonen der Gebäude bzw. zwischen den oder nördlich der Häuser „A“, „B“ und „C“. Sie werden alle über die neue Erschließungsstraße und nicht von der „Waldparkstraße“ aus an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

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. hierfür zu diesem Zweck eine Wendeanlage in einem weiteren Bauabschnitt zur Verfügung gestellt werden kann.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung formuliert durch gebäudebezogene Festsetzungen eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen und zulässiger Gebäudehöhen sowie durch die Vorgabe nicht zu überschreitender Grund- und Geschossflächenzahlen.

Das unmittelbar an der „Waldparkstraße“ vorgesehene Gebäude soll hierbei nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers mit vier Vollgeschossen, zuzüglich eines Staffelgeschosses und einer Gesamthöhe von 15,00 m (maximal zulässige Gebäudehöhe = 136,25 m über NHN), einen städtebaulichen Akzent, analog der gegenüberliegenden Hotel-Anlage, bilden.

Die geplanten, von der „Waldparkstraße“ abgewandten Häuser „B“ und „C“ weisen demgegenüber mit drei Vollgeschossen und jeweils einem Staffelgeschoss Gebäudehöhen von ca. 11,50 m bzw. 11,00 m auf.

Die nicht zu überschreitenden, maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Angabe von Maximalwerten, gemessen über NHN, festgesetzt. Damit werden entlang der Grenze zum Kurpark höhenmäßig gestaffelte den Siedlungsrand jedoch deutlich dominierende Gebäudeeinheiten entstehen.

Die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudekubaturen ist das Abwägungs-Ergebnis zwischen den städtebaulichen Belangen einerseits und dem Ziel der Gemeinde, mit den vorhandenen bzw. ausgewiesenen Bauflächen sparsam umzugehen und somit in diesem Sinne in dem neu entwickelten Quartier eine hohe Wohndichte zu erreichen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den im § 17 BauNVO formulierten Obergrenzen bzw. unterschreiten diese („Urbanes Gebiet“ : statt 0,8 wurde ein Wert von 0,7 festgelegt).

Im Hinblick auf die zulässige Grundfläche setzt der Bebauungsplan, unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, höhere Werte fest, um hierdurch die interne Erschließung und eine ausreichende Versorgung des Projektes mit Parkierungsflächen sicherstellen zu können.

Die Überschreitung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Funktion des Bodens werden begründet mit der Tatsache, dass durch die Reaktivierung einer brach gefallenen Fläche, auf die Inanspruchnahme einer baulich bisher nicht in Anspruch genommener Flächen verzichtet werden kann.

Im Hinblick auf ein anzustrebendes ausgeglichenes Verhältnis zwischen bebauten und freien Flächen, wird auf die unmittelbar angrenzenden Freiflächen des neu gestalteten Kurparks verwiesen.

Die vorgesehene Reaktivierung einer bisher bereits baulich genutzten Fläche stellt somit nach Auffassung der Gemeinde hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eine in sich ausgewogene Lösung dar. Auf die bestehende hohe Nachfrage nach Wohnflächen, insbesondere auch im Geschosswohnungsbau, wird in diesem Zusammenhang nochmals verwiesen.

4. Bauweise und Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten

Das durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichte und durch den Vorhabenplan konkretisierte Vorhaben besteht aus drei einzelnen Gebäuden. Sie entsprechen im Hinblick auf die Bauweise dem städtebaulichen Ansatz, sich an dem Charakter des durch Einzel- und Doppelhäuser geprägten Quartiers zu orientieren.

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten in den Gebäuden ist dem Planeinschrieb des zeichnerischen Teils des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Festsetzung gewährleistet, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt nicht mehr als 15 Wohneinheiten entstehen können. Die hierdurch zu prognostizierende Dichte von ca. 150 Einwohnern je ha Wohnbaufläche weicht erheblich von der unmittelbar angrenzenden Struktur ab. Sie ist, nach Auffassung der Gemeinde Bad Schönborn, an der Nahtstelle zwischen dem besiedelten Bereich und dem Kurpark, als eine „städtebaulich vertretbare Akzentuierung“ zu bezeichnen.

V. Örtliche Bauvorschriften

Die vom Vorhabenträger ausgearbeiteten Entwurfspläne sind Bestandteil des Vorhabenplanes. Die konkrete Architektur und Gestaltung ist den hier enthaltenen Ansichtszeichnungen zu entnehmen. Dargestellt und damit verbindliche Vorgaben sind die begrünten Flachdächer sowie die Gliederungen der Fassaden, einschließlich der Material- und Farbdarstellung.

Zu gewährleisten ist, dass die Staffelgeschosse nicht nur nach innen von den Außenfassaden der darunter liegenden Geschosse zurückspringenden, sondern sich farblich auch entsprechend von den sonstigen Außenwänden der Gebäude absetzen.

Aufgrund der geringen Grundstücksbreite, welche durch die anzulegende öffentliche Erschließungsstraße noch reduziert wird, beinhalten die Örtlichen Bauvorschriften die Vorgabe, dass Einfriedigungen jeglicher Art sowohl auf den Gebäudevorflächen, als auch in Richtung des Kurparks, ausgeschlossen werden. Damit soll vom öffentlichen Straßenraum aus eine räumlich einengende Wirkung vermieden und die vorgesehene Transparenz zwischen den Gebäuden, auch in der weiteren Umsetzung, erhalten bleiben.

Die Örtlichen Bauvorschriften beinhalten darüber hinaus die Forderung, dass für jede im Plangebiet errichtete Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen und herzustellen sind (Ausnahme : bei der Errichtung von 1-Zimmer-Wohnungen). Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auf den privaten, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen der gesamte Parkierungsbedarf aller Wohnungen uneingeschränkt durch das Vorhalten entsprechender Flächen abgedeckt wird. Die ansonsten entstehende Diskrepanz zwischen der Forderung des § 37 Abs. 1 LBO und dem tatsächlichen Stellplatzbedarf je Haushalt kann auf der öffentlichen Verkehrsfläche des Plangebietes in keinsten Weise kompensiert werden. Die Folge wäre ein „Ausweichen“ auf die „Waldparkstraße“ und damit verbunden, ein hier entstehendes, nicht vertretbares Gefahren- und Behinderungspotential.

Mit diesem Hintergrund formuliert die Gemeinde Bad Schönborn in den Örtlichen Bauvorschriften eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung und fordert, aufgrund der nicht ausreichend vorhandenen Rangierflächen, dass diese auch uneingeschränkt nutzbar sind. Sie müssen unabhängig voneinander vom öffentlichen Straßenraum bzw. von der internen Erschließungsfläche aus anfahrbar sein. Hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene“ Stellplätze) werden somit lediglich als „1“ PKW-Stellplatz gewertet.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Waldparkstraße Nr. 23“ ist eine rechtliche Voraussetzung für die Reaktivierung einer brach gefallenen, ursprünglich gewerblich genutzten Fläche in dem vorgesehenen Umfang. Sie trägt zu einem nicht unerheblichen Teil dazu bei, eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu vermeiden bzw. diese deutlich zu reduzieren.

Die überplanten Flächen des Geltungsbereiches sind teilweise durch bauliche Anlagen einer ehemaligen Schreinerei bzw. eines dazugehörigen Wohnhauses bebaut.

Die nord-westlichen Teilflächen wurden bisher intensiv gärtnerisch bzw. in Form eines Ziergartens genutzt. Auf die Bestandsdarstellung in dem Bericht über die artenschutzrechtliche Voruntersuchung wird verwiesen.

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

Die durch das Vorhaben sich ergebenden zusätzlichen Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter werden durch einzelne Maßnahmen bei der Ausgestaltung des Hochbaus bzw. der Freiflächen kompensiert. Diese finden in der Formulierung der Örtlichen Bauvorschriften ihren Niederschlag. Dies gilt für die verbindliche Vorgabe einer vorzunehmenden extensiven Begrünung der Dachflächen, das ausgesprochene Verbot von „Schottergärten“ sowie für die Vorgabe, Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“ und „Klima“ in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde für das Plangebiet im November 2020 eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt. Diese ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

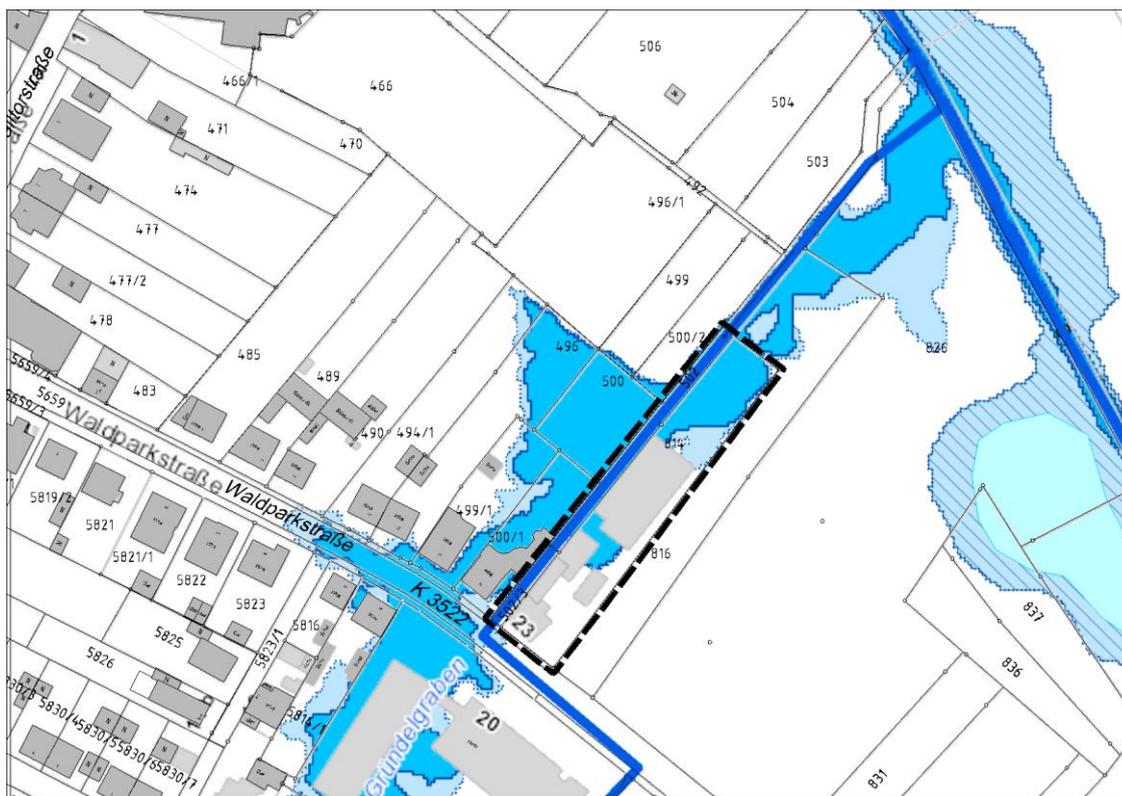
Aufgrund der Habitat-Ausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten, speziell aus den Gruppen „Brutvögel“ und „Fledermäuse“, nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld der geplanten Gebäudeabriss werden ergänzende spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und das Ergebnis sowie hieraus abzuleitende Maßnahmen dokumentiert und mit der Fachbehörde in Abstimmung gebracht.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Waldparkstraße Nr. 23“ liegt nach der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg mit einer Teilfläche im Überschwemmungsgebiet des „Grundelgraben“.

Gemäß WHG § 78 Abs. 3 muss für die Flächen, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere berücksichtigt werden :

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben



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

Auf der Grundlage der wasserwirtschaftlichen Beurteilung des Vorhabens durch das Büro Wald + Corbe, Hügelsheim, sieht der Bebauungsplan nunmehr vor, im Norden des Geltungsbereiches den durch das Bauvorhaben verloren gehenden Retentionsraum durch das Anlegen einer Geländeabgrabung zu kompensieren. Diese muss gemäß den Berechnungen mindestens ein Volumen von 42 m³ aufweisen.

Eine die Thematik vertiefende Darstellung ist der gutachterlichen Ausarbeitung zu entnehmen, welche ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird.

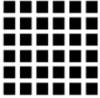
VIII. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamt-Größe von 2.218 m² auf.

Diese setzt sich wie folgt zusammen :

- Allgemeines Wohngebiet 1.469 m²
- Urbanes Gebiet 360 m²
- öffentliche Verkehrsflächen 389 m²

Aufgestellt : Sinsheim, 18.05.2020/14.12.2020 – 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