



## Begründung

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

**Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim**

### 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.

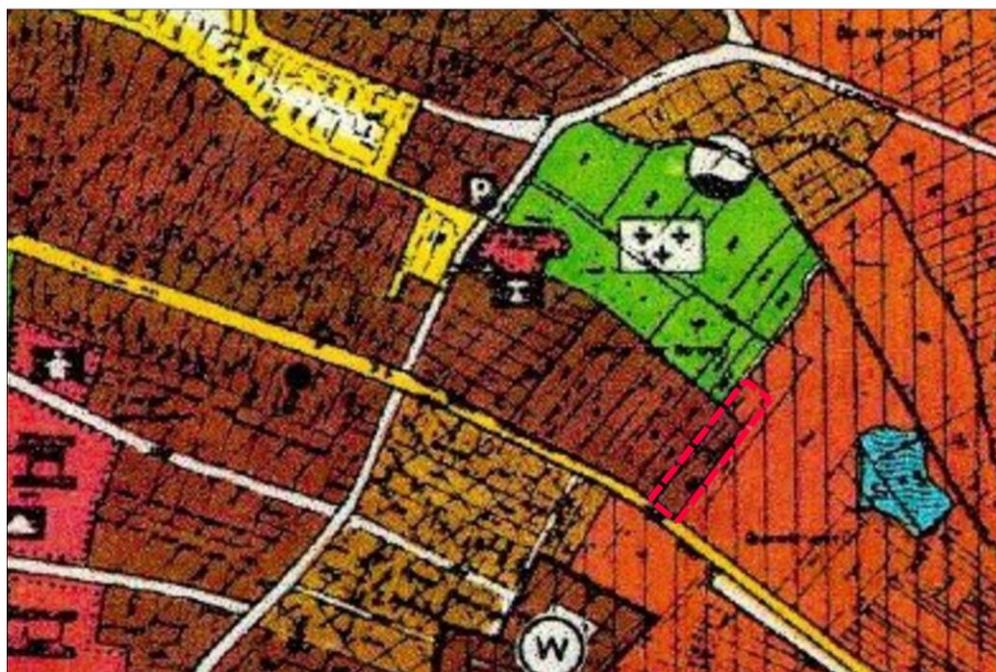
Mit der abschnittswisen Umsetzung der Gesamt-Konzeption soll das im Baugesetzbuch formulierte Ziel einer innerörtlichen Nachverdichtung verfolgt werden.

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“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 02.12.2020 (GBl. S. 1035), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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, auch unter Berücksichtigung der gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beachtender Kumulation mit den angrenzenden Flächen der angedachten Gesamt-Konzeption, eine Größe von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> auf.

Die ergänzende Bebauung wird keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zur Folge haben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Plangebiet selbst und in unmittelbarer Nähe befindet sich **kein** „NATURA 2000-Gebiet“, so dass von der Umsetzung der Planung keine entsprechenden Erhaltungsziele betroffen sein können.

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. 500/1 ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche erschließt die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke.

Vorgesehen ist die Errichtung von drei Wohngebäuden, unmittelbar am Kurpark von Mingolsheim. Sie sollen in einer drei- bzw. viergeschossigen Bauweise insgesamt 15 Wohneinheiten beinhalten. Die vorgesehene, weitestgehend barrierefreie Ausgestaltung sowie die Lage des Projektes lassen es für die ältere Generation als besonders geeignet erscheinen.

Das Vorhaben entspricht dem erkennbaren Bedarf und damit der bestehenden Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Bad Schönborn.

In Anlehnung an die städtebauliche Struktur der Bebauung entlang der „Waldparkstraße“ wird für die Fläche des zu diesem Straßenzug hin ausgerichteten Gebäudes als „Urbane Gebiet“ gemäß § 6 a BauNVO ausgewiesen. Zur Vermeidung eines Trading-Down-Effektes werden die dem konkreten Vorhaben widersprechenden Vergnügungsstätten, aber auch Tankstellen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und sind damit grundsätzlich unzulässig.

Die von der „Waldparkstraße“ abgewandten, ausgewiesenen Bauflächen sollen dem Wohnen dienen und werden, in Anlehnung an das städtebauliche Gesamtkonzept, als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

## **2. Erschließung**

Die geplanten Wohnungen liegen in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle „Mingolsheim – Kurpark“. Dieser Haltepunkt wird montags bis freitags von den Buslinien 132, 133 und 193 angefahren.

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 so lange, 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 festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet die in der Baunutzungsverordnung für ein „Allgemeines“ bzw. eine „Allgemeines Wohngebiet“ formulierte Obergrenze geringfügig. Das anzustrebende ausgeglichene Verhältnis zwischen bebauter und freier Fläche wird durch die unmittelbar angrenzenden Flächen des neu gestalteten Kurparks kompensiert.

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. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zur Mittelachse der angrenzenden „Waldparkstraße“ sowie zur Mitte der neu erstellten Erschließungsstraße geringere Abstandsflächen zugelassen. Dieses ist städtebaulich vertretbar und erforderlich, um entlang der „Waldparkstraße“ ein viergeschossiges Gebäude errichten zu können, welches die Flucht der unmittelbar angrenzenden Gebäude „Waldparkstraße Nr. 15 bis 21“ einhält.

Da es sich um Abstandsflächen zu den Mittelachsen öffentlicher Verkehrsflächen handelt, werden die hinsichtlich der erforderlichen Belichtung und Belüftung hieran angrenzenden Wohngebäude nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Auch finden die Belange des Brandschutzes ausreichend Berücksichtigung.

#### **5. 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 keinster 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 die rechtliche Voraussetzung für die Reaktivierung einer brach gefallenen, ursprünglich gewerblich genutzten Fläche und für die hier vorgesehene Nachverdichtung. Sie trägt zu einem nicht unerheblichen Teil dazu bei, dass eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden bzw. diese deutlich reduziert werden kann.

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 Erarbeitung 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.

Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Bioplan, Heidelberg, bestätigt die formulierten Vermeidungs- sowie durchzuführenden „CEF-Maßnahmen für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse. Diese werden unter der Ziffer 7. ein fester Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen und sind unter Mitwirkung eines Fachbüros umzusetzen.

Arbeiten am Dach an der im Plangebiet noch vorhandenen Bebauung können erst nach einer vorherigen Bestätigung der Besatzfreiheit, schrittweise und unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung, durchgeführt werden. Die ökologische Baubegleitung ist dafür verantwortlich, dass alle aufgeführten Maßnahmen beachtet und eingehalten werden.

Bei einer Beachtung der vorgegebenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch das Bauvorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2-3 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst werden.

## **VII. Belange des Immissionsschutzes**

Die „Waldparkstraße“ wies gemäß der Verkehrsuntersuchung des Büros Koehler & Leutwein aus dem Jahr 2015, auf Höhe des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, eine Verkehrsbelastung von 6.100 Kfz/24 h auf.

Unter Berücksichtigung eines Prognoseansatzes von + 10 %, wurde der aus dieser Zahl abzuleitende Verkehrslärm ermittelt und die für die direkt an die „Waldparkstraße“ angrenzenden Fassaden entsprechende Lärmpegelbereiche definiert.

Gemäß der Ziffer 8. der Schriftlichen Festsetzungen sind bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen die Außenbauteile des Gebäudes so auszuführen, dass diese den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Beurteilungspegeln entsprechen (objektgebundener Lärmschutz nach DIN 4109).

Nord-westlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich, in einem Abstand von ca. 150 m zum Plangebiet, die Katholische Kirche. Das Zeitschlagen der Kirchenglocken ist stark impuls- und tonhaltig und stellt in der Gemeinde Bad Schönborn seit Jahrzehnten einen üblichen Brauch dar. Die sich daraus ergebenden Lärmimmissionen werden, im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme, auf den Tageszeitraum begrenzt. Hier-von betroffen sind größere Bereiche des engeren Ortskernes und damit auch noch die Fläche des Geltungsbereiches.

Der beschriebene Sachverhalt wurde seitens des Gemeinderates in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der Zielsetzung der Planung und der örtlichen Situation, ist eine anderweitige Ausweisung der zulässigen „Art der baulichen Nutzung“ mit höheren hinzunehmenden Orientierungswerten an diesem Standort städtebaulich nicht darstellbar. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung innerörtlicher Wohnbauflächen und damit das Erreichen einer Nachverdichtung auf hierfür städtebaulich geeigneten verfügbaren Flächen.

In der Abwägung aller Belange sollen an diesem Standort, unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich um ein ortsübliches, großes Teil der Gemeinde betreffendes „Zeitschlagen“ handelt und dieses auch einen historischen Hintergrund hat und damit ein Stück Charakteristik von Bad Schönborn darstellt, Wohngebäude errichtet werden.

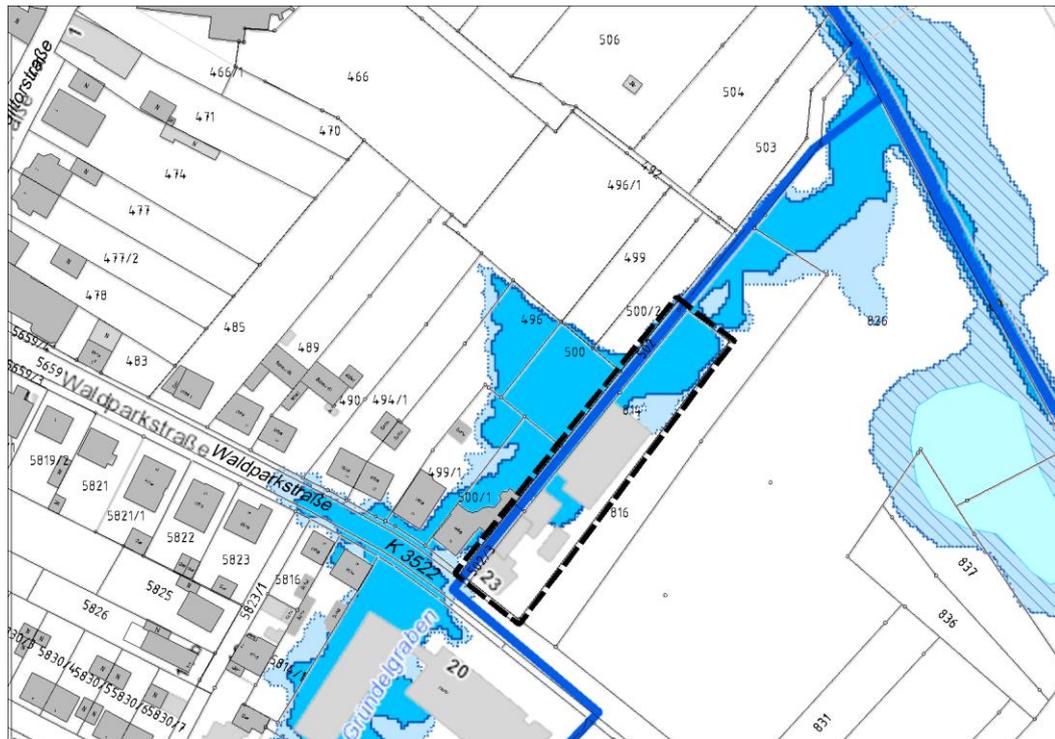
Die Ausweisung berücksichtigt auch im nahegelegenen Sole-Aktiv-Park stattfindende lärmintensivere Veranstaltungen. Sofern diese nicht als „seltenes Ereignis“ zu werten sind, müssen diese hinsichtlich ihrer Lärmimmissionen bzw. ihres Standortes reduziert bzw. variiert werden.

## **VIII. 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 m<sup>3</sup> aufweisen. Bauliche Anlagen dürfen auf der als „Überschwemmungsgebiet“ dargestellten Fläche erst dann errichtet werden, wenn die Retentionsmulde in der genannten Größe für den Hochwasserfall zur Verfügung steht.

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

Die wasserwirtschaftliche Beurteilung des Büros Wald + Corbe beinhaltet eine Berechnung der zu erwartenden Wasserstände bei einem HQ<sub>100</sub>- bzw. HQ<sub>extrem</sub>-Ereignis. Auf dieser Grundlage formuliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die drei geplanten Gebäude nicht zu unterschreitende Erdgeschoss-Fußbodenhöhen.

## **IX. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt in Verlängerung der in der „Waldparkstraße“ vorhandenen Versorgungsleitungen.

Dieses gilt sowohl für die Ableitung des Schmutzwassers als auch für die Versorgung der geplanten Gebäude mit Strom und Telekommunikationsleitungen.

Das auf die Dachflächen auftreffende Oberflächenwasser wird auf den begrünten Dachflächen teilweise zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht. Ergänzende Vorgaben werden im Zuge des weiteren Planungsprozesses mit der Zielsetzung erarbeitet, dass auch bei starken Regenereignissen möglichst wenig Oberflächenwasser in den „Gründelgraben“, der auf der Höhe des Plangebietes verdolt ist, eingeleitet werden muss.

Das Entwässerungs-Konzept wird im Zuge des auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufbauenden Entwässerungs-Entwurfes mit dem Landkreis Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Sachgebiet Wasserrecht, in Abstimmung gebracht.

## **X. Geologische Gegebenheiten**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine mit einer im Detail nicht bekannten Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Jurensismergel-Formation erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sowie mit einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist nicht auszuschließen.

Darüber hinaus ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen durch Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen wird hingewiesen.

Grundlage der weiteren Planung wird eine ingenieurgeologische Betrachtung durch ein erfahrenes privates Ingenieurbüro sein, welches die Tragfähigkeit des Gründungshorizontes ermittelt. Es wird eine projektbezogene Baugrunduntersuchung durchgeführt.

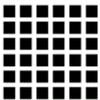
## **XI. Flächenbilanz**

Das Plangebiet weist eine Gesamt-Größe von 2.218 m<sup>2</sup> auf.

Diese setzt sich wie folgt zusammen :

- ausgewiesenes Bauland                      1.829 m<sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen              389 m<sup>2</sup>

Aufgestellt : Sinsheim, 18.05.2020/14.12.2020/30.08.2021/18.10.2021/18.01.2022 – 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