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

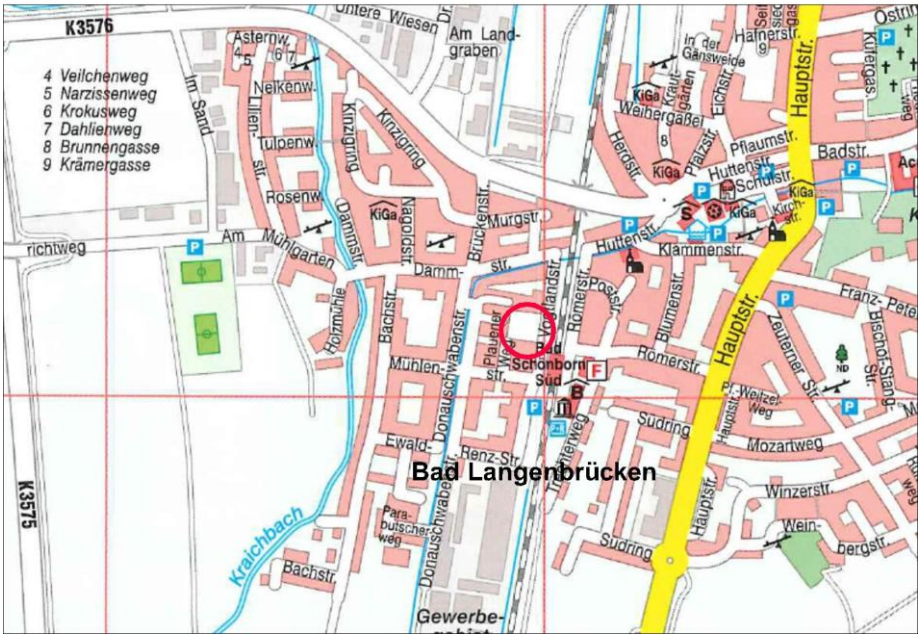
Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Vogtlandstraße 8-10“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken**

I. Lage des Plangebietes

Die „Vogtlandstraße“ in Langenbrücken liegt westlich der den Ortsteil durchquerenden Bahntrasse Heidelberg – Karlsruhe, in unmittelbarer Nähe des Haltepunktes „Langenbrücken Süd“. Neben ihrer Erschließungsfunktion für die hieran angrenzenden Grundstücke fungiert die Straße auch als Haupterschließungsstraße für den „Gewerbepark Renz“, welcher sich im süd-westlichen Bereich des Ortsteiles befindet. Eine diesbezügliche Änderung, und damit einhergehend eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens, wird sich mittel- und langfristig durch die von der Gemeinde Bad Schönborn verfolgte Entwicklungs-Konzeption „Langenbrücken West“ ergeben.

Für Fußgänger und Radfahrer ist über die „Vogtlandstraße“ auch der Haltepunkt Bad Schönborn-West erreichbar.



**Auszug aus dem Ortsplan von Langenbrücken
mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Vorhabens**

Die unmittelbar an der „Vogtlandstraße“ vorhandenen Nutzungen weisen eine durchmischte Struktur auf. Neben einer Wohnbebauung befinden sich hier auch die Standorte einzelner Handwerksbetriebe.

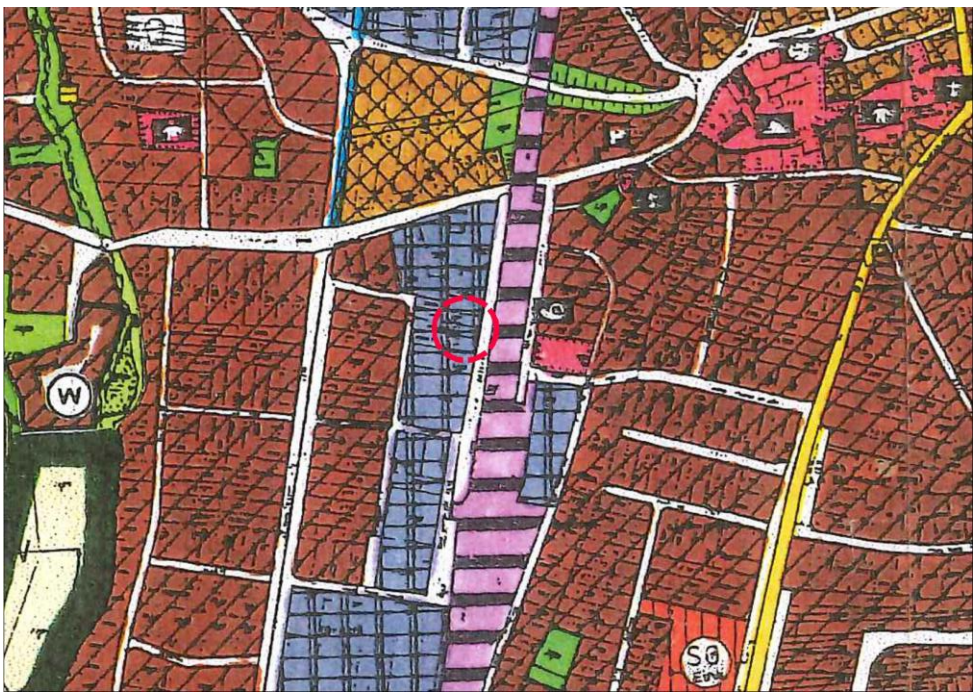
II. Ziel des Vorhabens

Die Nutzungen entlang der „Vogtlandstraße“ unterliegen in den letzten Jahren einem Wandel, der hervorgerufen wird durch die Aufgabe einzelner gewerblicher Tätigkeiten. Hierauf eingehend ist es das erklärte Ziel der Gemeinde Bad Schönborn, das innerörtliche Quartier „Vogtlandstraße – Dammstraße – Donauschwabenstraße“ im Sinne eines innerörtlichen Wohnens nachzuverdichten. Hierzu wurden im Jahr 2020 bereits eine erste städtebauliche Gesamtkonzeption entwickelt, aus der nunmehr, für den rückwärtigen Teil des Flurstückes Nr. 5643/1, ein verbindliches, vorhabenbezogenes Planungsrecht abgeleitet werden soll.

III. Rechtliche Grundlagen

Die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke liegen derzeit im unbeplanten Innenbereich des Ortsteiles Langenbrücken. Um eine planungsrechtliche Grundlage für die gewünschte Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu erhalten, ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufzustellen. Dieses erfolgt, entwickelt aus einer Gesamtkonzeption, auf der Grundlage des § 12 BauGB in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Flächen des Plangebietes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau als „bestehende gewerbliche Baufläche“ dargestellt.



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

Der Flächennutzungsplan wird, nach einer Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, gemäß § 13 a BauGB berichtigt.
Die Gemeinde Bad Schönborn und die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft beabsichtigen in Kürze, den Flächennutzungsplan für das Quartier auf der Grundlage der vorliegenden Gesamtkonzeption fortzuschreiben.
Es kann somit die Feststellung getroffen werden, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und eine damit in Verbindung stehende Berichtigung des Flächennutzungsplanes, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vogtlandstraße 8-10“ und für den Verfahrensablauf sind das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26/41).

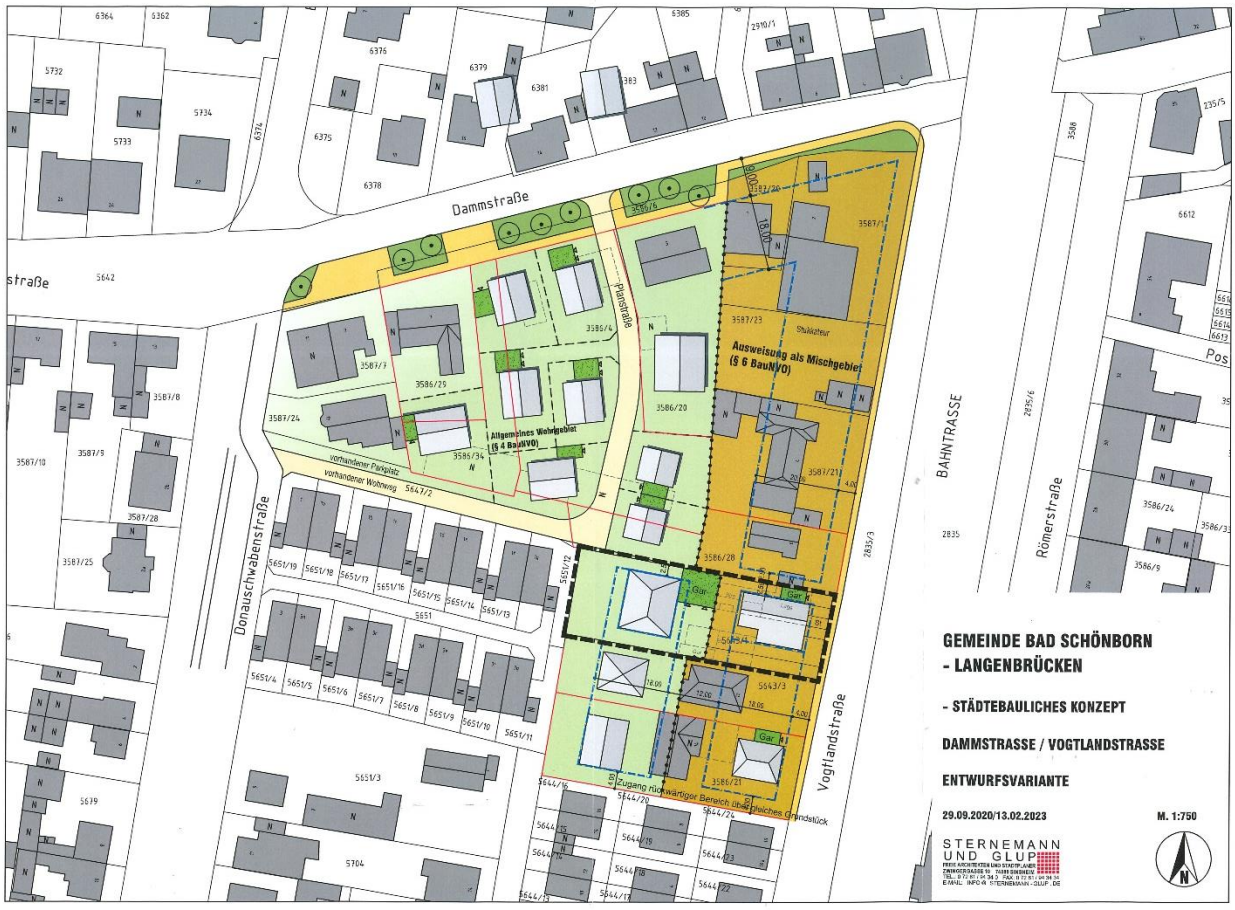
Aufgrund der innerörtlichen Lage der überplanten Grundstücke und der geringen Größe des Plangebietes, aber auch aufgrund der formulierten Zielsetzung, wird das Bauleitplanverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan formulierte zulässige Grundfläche weist im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Größe von weit weniger als 10.000 m² auf.
Die geplante Bebauung wird keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zur Folge haben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Plangebiet selbst und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine „NATURA 2000“-Gebiete, so dass von der Umsetzung der Planung keine entsprechenden Erhaltungsziele betroffen sein können.
Des Weiteren befinden sich im Umfeld des Plangebiete keine in der Liste des Regierungspräsidiums Karlsruhe geführten Störfallbetriebe.

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, welche aufgrund der hohen Vorbelastung am Standort auch zu vernachlässigen sind, keiner formalen Ausgleichspflicht.

IV. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das städtebauliche Gesamt-Konzept für das Quartier „Vogtlandstraße – Dammstraße – Donauschwabenstraße“ aus dem Jahr 2020 sieht für die Bauzeile unmittelbar an der „Vogtlandstraße“ eine gemischte, und damit weniger lärmempfindliche Nutzung vor. Hieran angrenzend soll im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung an der „Donauschwabenstraße“, eine ergänzende Wohnbebauung im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung ermöglicht werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Vogtlandstraße 8-10“ beinhaltet die durch den Vorhabenträger geplante Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteiles mit einem Wohnhaus.
Die unmittelbar an der „Vogtlandstraße“ vorgesehene weitere Bebauung auf diesem Flurstück ist im zeichnerischen Teil durch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche nur angedeutet. Aufgrund des noch nicht ausreichend konkretisierten Planungsstandes verbleibt dieses Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches und soll zu einem späteren Zeitpunkt, auf der Grundlage des § 35 BauGB, zur Genehmigung gebracht werden.



Darstellung des städtebaulichen Entwurfs-Konzeptes aus dem Jahr 2020 mit einer Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Geplante Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenplan sieht auf dem rückwärtigen Teil des Flurstückes Nr. 5643/1 die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilien-Wohnhauses vor. Die Grundrisse, der Gebäudeschnitt sowie die Gebäudeansichten sind den Vorhabenplänen zu entnehmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist den straßenabgewandt liegenden Teil des Grundstückes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 a BauNVO aus. Aufgrund der Lage und des Zuschnittes dieses Grundstücksteiles, werden für den Geltungsbereich Tankstellen sowie die für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können gemäß der formulierten Festsetzung ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begrenzt, aufgrund des städtebaulichen Umfeldes und in Anlehnung an das konkrete Vorhaben, die Anzahl möglicher Vollgeschosse auf „2 Stück“. Darüber hinaus wird eine ergänzende, nicht zu überschreitende Trauf- und Firsthöhe mit einem Bezugspunkt über „Normalhöhenull“ festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung einer Wohneinheit. Unter Einhaltung der formulierten planungsrechtlichen Festsetzungen kann zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Wohneinheit zugelassen werden, wenn der Durchführungsvertrag fortgeschrieben und die in den Örtlichen Bauvorschriften formulierte Stellplatzverpflichtung erfüllt wird.

Die Grundflächenzahl wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Wert von 0,24 festgesetzt. Dieses erfolgt in einer Übereinstimmung mit der Größe des gebildeten Grundstückes und der im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisung der überbaubaren Fläche.
Dieser Wert darf aufgrund der notwendigen Zufahrt und der geforderten Anzahl an PKW-Stellplätzen, unter Berücksichtigung der Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, bis zu einem Wert von 0,65 überschritten werden.

3. Bauweise

Vorgesehen ist die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses in der „offene Bauweise“. Die gemäß der Landesbauordnung für Baden-Württemberg geforderten seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Mit diesem Hintergrund setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO fest.

V. Örtliche Bauvorschriften

Die vom Vorhabenträger ausgearbeiteten Entwurfspläne des geplanten Einfamilien-Wohnhauses sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dargestellt ist die geplante Dachform und -neigung, sowohl für das Haupt- als auch für das Garagengebäude. Diese liegen innerhalb des in den Örtlichen Bauvorschriften formulierten Spektrums zulässiger Dachformen und Dachneigungen.

Die Örtlichen Bauvorschriften beinhalten darüber hinaus zur Minimierung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter die Forderung, dass sämtliche Kfz-Stellplätze, die Zufahrt, die Gebäudevorfläche sowie die Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind bzw. das von diesen Flächen abfließende Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen ist.
Die nicht bebauten bzw. versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Im Sinne einer auch im besiedelten Bereich zu fördernden Biodiversität ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Anlegen eines Schottergartens unzulässig.

Die Örtlichen Bauvorschriften beinhalten darüber hinaus die Forderung, dass für jede im Geltungsbereich des vorhabebezogenen Bebauungsplanes errichtete Wohneinheit „2 PKW-Stellplätze“ nachzuweisen und herzustellen sind (Ausnahme : bei der Errichtung von 1-Zimmer-Wohnungen). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass der aus dem Vorhaben entstehende Parkierungsbedarf auch auf diesen rückwärtigen Teilen der Grundstücke abgedeckt wird. Die ansonsten entstehende Diskrepanz zwischen der Forderung des § 37
Abs. 1 LOB und dem tatsächlichen Stellplatzbedarf würde den Verkehrsfluss auf der „Vogtlandstraße“ und damit die Funktion dieser Verkehrsfläche als Sammelstraße in einem unvertretbaren Maße beeinträchtigen.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der Inhalt vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vogtlandstraße 8-10“ ist die Grundlage für die Reaktivierung einer ehemals zu Lagerzwecken genutzten Fläche und ermöglicht damit für die städtebaulich angestrebte Nachverdichtung in diesem Bereich. Die angestrebte Nachverdichtung wird dazu beitragen, dass eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden kann.
Die überplante Fläche des Geltungsbereiches weist durch die vorherige Nutzung und bestehende Versiegelung eine starke Vorbelastung auf. Aufgrund der Bestandssituation kann ein Vorkommen streng geschützter Arten ausgeschlossen werden.

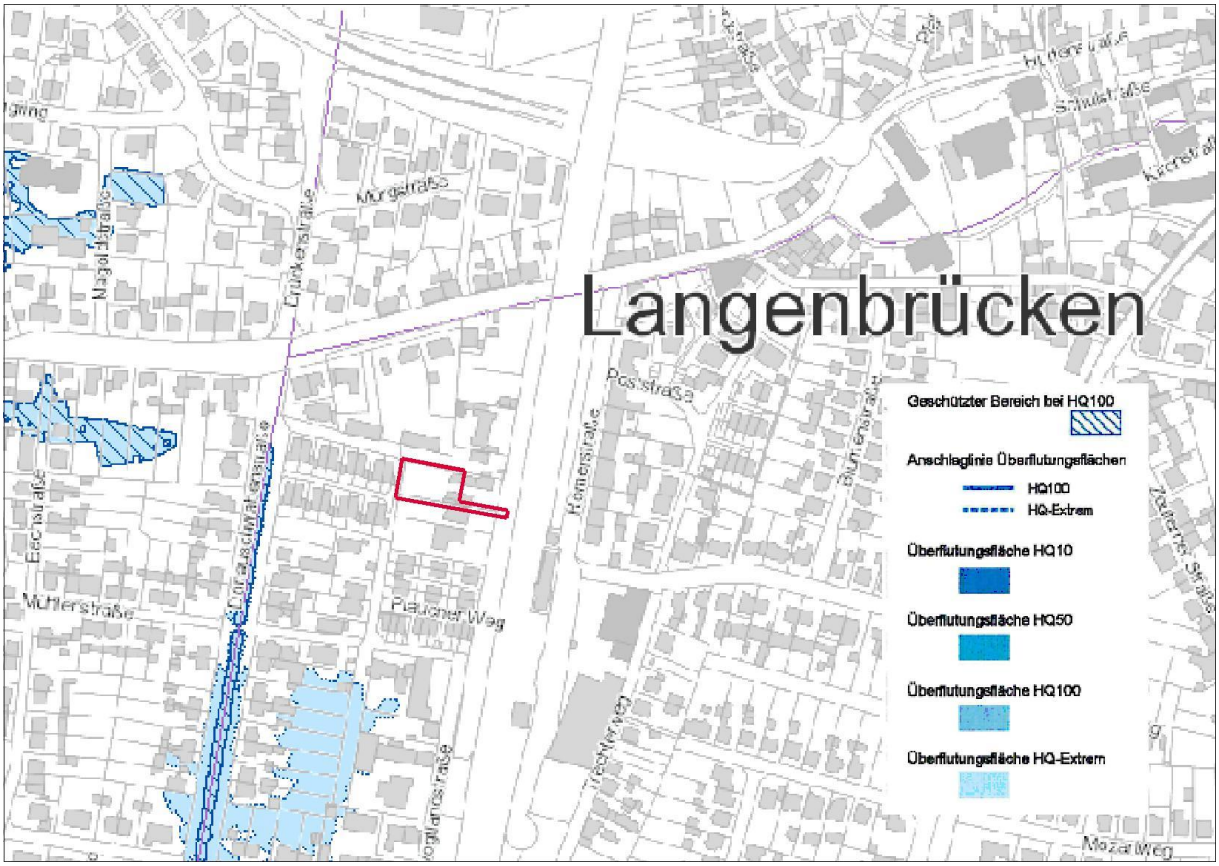
Aufgrund der bestehenden Vorbelastung der überplanten Fläche und bezugnehmend auf die bestehende Gesetzesgrundlage (§ 13 a BauGB), wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung, einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB verzichtet.

VII. Belange des Immissionsschutzes

Die „Vogtlandstraße“ dient derzeit unter anderem noch der Anbindung des „Gewerbepark Renz“ an das klassifizierte Straßennetz. Aufgrund der straßenabgewandten Lage des Vorhabens und dem damit vorhandenen Abstand von ca. 40 m zum Fahrbahnrand der „Vogtlandstraße“ ist gewährleistet, dass das Vorhaben durch den Straßenverkehrslärm nicht beeinträchtigt wird.
In einem Abstand von 50 m zum geplanten Vorhaben, verläuft die Bahnstrecke Heidelberg-Karlsruhe. Aus einem vorliegenden Gutachten für ein Vorhaben der Gemeinde Bad Schönborn in einer vergleichbaren Lage ergaben sich, bei einer freien Schallausbreitung, tagsüber Beurteilungspegel von ca. 65,5 dB (A) und nachts von ca. 69,0 dB (A). Aufgrund dieser Belastung werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Fassaden des Vorhabens passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. So sind an der Ostfassade des geplanten Vorhabens die Außenfassaden sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss so auszubilden, dass die Aufenthaltsräume von den Schienenverkehrsgeräuschen geschützt sind. Auf die zeichnerische Darstellung im Lageplan sowie die Ziffer 7 der Schriftlichen Festsetzungen wird verwiesen.

VIII. Belange des Hochwasserschutzes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg bei einem HQ_{10} bis HQ_{100} dargestellten Gefährdungsbereich.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte mit Kennzeichnung des Plangebietes

IX. Geologische Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit einer im Detail nicht bekannten Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Da es sich um eine bestehende Siedlungsfläche handelt, ist von bereits anthropogenen Veränderungen auszugehen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

X. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die in der „Vogtlandstraße“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Dies gilt sowohl für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers **im Trennsystem** als auch für die Versorgung des geplanten Gebäudes mit Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen.
Das Niederschlagswasser wird entsprechend der Vorgaben des Wassergesetzes Baden-Württemberg schadlos auf dem Grundstück verdunstet, versickert oder abgeleitet.
Teile des von den Dachflächen abfließende Oberflächenwassers wird in eine in die Gartenanlage integrierte Verdunstungs- und Versickerungsmulde, versehen mit einer 30 cm mächtigen bewachsenen Bodenschicht, eingeleitet. Das bei stärkeren Regenereignissen aufgrund der Bodenbeschaffenheit (ungünstiger KF-Wert) nicht zurückzuhaltende, unverschmutzte Wasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal der Vorflut zugeführt.

Aufgestellt : Sinsheim, 25.04.2023/21.12.2023 – Gl/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 Huge, Bürgermeister

Architekt