



Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Andreasplatz Nr. 8“
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Ubstadt**

I. Ziel und Zweck der Planung

Die Flächen der ehemaligen Gaststätte „Zum Engel“ sind wichtige Bestandteile des gewachsenen Ortskerns von Ubstadt. Die aufgrund des Bauzustandes nicht mehr zu erhaltenden und zwischenzeitlich abgerissenen Gebäude bildeten hier bisher die städtebaulich erlebbaren und dominanten Raumkanten aus. Sie begrenzten den öffentlichen Raum sowohl des „Andreasplatz“ als auch der „Röhringstraße“.



**Ehemaliges, zwischenzeitlich abgerissenes Gasthaus „Zum Engel“
(Abbildung – September 2015)**

Städtebauliche Ziele einer Neubebauung dieses Areals sind :

- Ausbildung neuer raumwirksamen Kanten entlang der „Röhringstraße“ sowie des „Andreasplatz“
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Entstehen einer Nutzungsvielfalt, welche einerseits geprägt sein sollte durch eine Wohnnutzung, andererseits aber auch von Verkaufsinfrastruktureinrichtungen und sonstiger in einem „Urbane Gebiet“ zulässiger Nutzungen

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes wird es als zwingend erforderlich angesehen, dass eine Neubebauung sich sowohl hinsichtlich der zukünftigen Gebäudekubatur als auch seiner Gestaltung in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben im öffentlichen Verkehrsraum kein zusätzlicher „Parkdruck“ entsteht und die privat zu errichtenden PKW-Stellplätze weder das städtebauliche Ensemble noch die Nutzung der Freiflächen dominieren.

Ziel und Zweck des Bauleitplanverfahrens ist es, diese durch die Gemeinde Ubstadt-Weiher formulierten Vorgaben vorhabenbezogen umzusetzen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des konkreten, im Vorhabenplan dargestellten und mit der Gemeinde abgestimmten Projektes. Zu diesem Zweck wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

II. Lage des Plangebietes

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Andreasplatz Nr. 8“ befinden sich im Ortszentrum von Ubstadt. Sie sind Bestandteil des in das Landessanierungsprogramm aufgenommenen Sanierungsgebietes „Ortskern III“, dessen primäre Zielsetzung die städtebauliche Aufwertung und Neuordnung des Ortsmittelpunktes ist.

Der „Andreasplatz“ ist in der Verkehrskonzeption von Ubstadt als Einbahnstraße mit Fahrrichtung „Stettfelder Straße“ ausgeschildert. Es ist seitens der Gemeinde mittelfristig vorgesehen, im Bereich des Vorhabens den Fahrbahnquerschnitt zugunsten der Ausbildung öffentlicher PKW-Stellplätze und breiterer Gehwegflächen zu reduzieren.



**Abbildung aus dem Ortsplan des Ortsteiles Ubstadt
mit Kennzeichnung des Plangebietes**

III. Rechtliche Grundlagen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher weist die überplante Fläche als „bestehende gemischte Baufläche“ aus. Damit entspricht das Vorhaben der in der vorbereitenden Bauleitplanung getroffenen Darstellung.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Andreasplatz Nr. 8“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Die zur Realisierung vorgesehene Baumaßnahme weist eine Grundfläche von weit weniger als 1.000 m² auf, so dass keine Prüfung hinsichtlich ggf. aus dem Vorhaben abzuleitender, erheblicher Umweltauswirkungen vorzunehmen ist.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB kann verzichtet werden.

Die überplante Fläche liegt in einer gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden, in einer in einem Zusammenhang bebauten „städtebauliche Struktur“ und damit nicht in einem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Andreasplatz 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 20.07.2022 (BGBl. I. S. 1353), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802), die Gemeindeverordnung (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. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

Darüber hinaus werden für die überplanten Flächen Örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021, aufgestellt.

IV. Erläuterungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im Einmündungsbereich der „Röhrichstraße“ in den „Andreasplatz“ das Entstehen eines geschlossenen Baukörpers vor.

Die geplante optische Gliederung des Baukörpers, die gewählte steile Dachform, der maßvolle Einsatz erforderlicher Dachgauben, aber auch die vorgesehenen Fensterformate und andere Gestaltungselemente, wie beispielsweise die der Fensterklappläden, gewährleisten, dass sich das Vorhaben sowohl hinsichtlich der gewählten Gebäudekubatur als auch seiner Gesamtgestaltung in die städtebauliche Struktur der Ortsmitte einfügen wird.

Durch eine in der Erdgeschosszone vorgesehene Durchfahrt wird der rückwärtige Teil des Grundstückes erschlossen. Hier sollen Frei- und Parkierungsflächen entstehen.

1. Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist die Bauflächen an der „Röhrichstraße“ und dem „Andreasplatz“ gemäß § 6 a BauNVO als „Urbane Gebiet“ aus. Damit sind an diesem Standort grundsätzlich alle im § 6 a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen allgemein denkbar.

Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind abweichend dieser Aussage jedoch nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Dieses sind in der Erdgeschosszone eine ca. 36 m² große Verkaufseinheit und die hierfür erforderlichen Nebenräume. Ansonsten sieht der Vorhabenplan in dem geplanten Baukörper die Errichtung von 8 Wohnungen, erschlossen über ein zentrales Treppenhaus, vor.

Eine Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages mit einer anderen im § 6 a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzung ist zulässig.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind jedoch, zur Vermeidung eines Trading-Down-Effektes, sind die im § 6 a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten.

Auf den straßenabgewandten Bauflächen sah der Vorhabenträger ursprünglich die Errichtung eines weiteren Gebäudes mit 2 Wohneinheiten vor. Zur Vermeidung möglicherweise entstehender Nutzungskonflikte und zur Verbesserung der Parkierungssituation, bzw. zugunsten einer Aufwertung der Freiflächen für die zukünftigen Bewohner, wird dieser Planungsansatz aufgegeben. Stattdessen sieht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nunmehr eine größere Spielplatzfläche sowie Parkierungsflächen, teilweise mit begrünten Flächen überdacht, vor.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beschreibt mit den zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen, der maximalen Anzahl an Vollgeschossen und durch Angaben nicht zu überschreitender Gebäudehöhen, das für das Plangebiet geltende Maß der baulichen Nutzung.

Maßgebend für deren Ermittlung ist das Baugrundstück, **einschließlich der als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Bereiche**. Darüber hinaus benennt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die zulässige Grundfläche, die unter Berücksichtigung der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen einzuhalten ist.

Die Formulierung dieser, gegenüber dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichenden Bestimmungen und damit die Zulässigkeit eines höheren Versiegelungsgrades, wird begründet mit der innerörtlichen Lage des Vorhabens, der gewünschten Raumwirkung und den funktionalen Erfordernissen, insbesondere die der Parkierung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan formuliert die im Plangebiet zulässigen maximalen Trauf- und Gebäudehöhen. Der Gebäudeteil an der „Röhrichstraße“ weist aufgrund der sehr steilen Dachneigung von ca. 50° eine größere Gebäudehöhe, aber auch eine geringere Traufhöhe gegenüber dem Gebäudeteil entlang des „Andreasplatzes“ auf. Die nicht zu überschreitenden First- und Traufhöhen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Höhenmaßen, jeweils bezogen auf Normalhöhen Null, festgesetzt. Die Oberflächen der Gehwege im Bereich des Projektes weisen eine Höhe von ca. 117,75 m über NHN auf.

Die zulässige Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Sie darf am „Andreasplatz“ das Maß von 9,85 m, gemessen von der oben genannten Gehwegoberkante, nicht überschreiten.

Das den Straßenraum zukünftig prägende dreigeschossige Gebäude weist, in Anlehnung an die gewachsene Struktur des unmittelbar angrenzenden historischen Ortskerns, 42° bzw. 50° steile Satteldächer und damit eine ortsgerechte Dachform auf.

3. Bauweise

Der anstelle der ehemaligen Gaststätte „Zum Engel“ geplante Neubau soll auch zukünftig für den Straßenraum prägend sein. Um diese Zielsetzung zu unterstreichen, formuliert der Bebauungsplan für die Fläche des „Urbane Gebiet“ eine **geschlossene Bauweise**, ohne seitlichen Grenzabstand zu den Flurstücken Nr. 53 und Nr. 35.

4. überbaubare Flächen

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen, die sich eng an die Straßenbegrenzungslinien des „Andreasplatz“ sowie der „Röhrichstraße“ anlehnen.

5. Flächen für das Abstellen von PKW

Das konkrete Vorhaben sieht vor, die erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen in den Erdgeschosszonen der Gebäude anzuordnen. Es ist vorgesehen, für die geplanten 8 Wohneinheiten sowie für die im Erdgeschoss geplante Ladeneinheit insgesamt 17 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Hiervon sind 6 Stück in der Erdgeschosszone des Wohn- und Geschäftshauses angeordnet. Der ursprüngliche Gedanke hier Doppelparkplätze anzuordnen, wurde im Zuge des Planungsprozesses nicht weiterverfolgt. Befürchtet wurde eine nicht befriedigende Akzeptanz bei den zukünftigen Bewohnern, bzw. Lärmbelästigungen beim Parkierungsvorgang.

Von den auf dem rückwärtigen Grundstücksteil geplanten 11 PKW-Stellplätzen werden 7 Stück mit einer begrünten Dachfläche versehen. Diese erhalten eine extensiv zu pflegende Begrünung. Sie tragen damit zur Verbesserung des Kleinklimas und der sich hier einstellenden Vielfalt an Kleinlebewesen bei. Die Maßnahme wird dazu beitragen, den hohen Versiegelungsgrad zumindest teilweise zu kompensieren.

Auf die in den Örtlichen Bauvorschriften ausgesprochene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird ergänzend verwiesen.

An zentraler Stelle, in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang, sieht das Vorhaben den erforderlichen Raum zum Abstellen von 8 Fahrrädern vor.

6. Erschließung

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben geplanten PKW-Stellplätze werden durch eine Einfahrt vom „Andreasplatz“ aus erschlossen. Das Zurücksetzen der Gebäudeaußenwand im Erdgeschoss gewährleistet gegenüber der ursprünglichen Entwurfs-Variante bessere Sichtverhältnisse für ausfahrende Fahrzeuge. Ergänzend können flankierende Maßnahmen, wie beispielsweise das Anbringen eines Verkehrsspiegels, noch zu Verbesserungen der Verkehrssicherheit beitragen.

7. Objektgebundene Lärmschutz-Maßnahmen

In einem Vergleich mit der ursprünglich an diesem Standort betriebenen Gaststätte werden durch das Vorhaben für die umliegende Wohnnutzung im Straßenraum des „Andreasplatzes“ bzw. der „Röhrichstraße“, **keine zusätzlichen Lärmimmissionen** entstehen. Dies gilt insbesondere für Besucheranfahrten, eine Parkplatzsuche, bzw. das Zuschlagen von Autotüren.

Demgegenüber werden auf dem straßenabgewandten Bereich des Areals 11 offene PKW-Stellplätze neu angelegt.

Die ergänzte schalltechnische Untersuchung (27.10.2022) untersucht unter anderem die Frage der hieraus resultierenden Geräuscheinwirkungen auf die schützenswürdige Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Die Betrachtung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein hier faktisch vorhandenes „Dorfgebiet“ sowohl am Tag als auch in der Nacht unterschritten werden. Damit entsteht hinsichtlich der internen PKW-Fahrbewegungen und Parkvorgänge in der Umgebung des Plangebietes kein Schallimmissionskonflikt.

Im Hinblick auf die Freiflächen der angrenzenden Flurstücke Nr. 35, Nr. 36 und Nr. 51 kann darüber hinaus die Feststellung getroffen werden, dass die Freiflächen dieser Grundstücke zukünftig durch den neu geplanten geschlossenen Baukörper besser vor dem Verkehrslärm der B 3 geschützt werden.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde darüber hinaus durch das Ingenieurbüro Krebs + Kiefer, Darmstadt, eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Immissionssituation, verursacht durch den vorhandenen Verkehrslärm auf der B 3, durchgeführt. Ermittelt wurden die durch den öffentlichen Verkehrsraum auf das Plangebiet, d. h. auf die zukünftigen Wohnungen einwirkenden Lärmemissionen. Das Ergebnis fand in Form hieraus abgeleiteter Lärmpegelbereiche Eingang in die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Aus städtebaulichen Gründen scheidet die Errichtung von Lärmschutzwänden aus. Mit diesem Hintergrund formuliert die Ziffer 7. der Schriftlichen Festsetzungen die Forderung, dass bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in den geplanten Wohnungen die Außenbauteile der Gebäude (Wand-, Fenster- und Dachflächen) so auszuführen sind, dass diese den im zeichnerischen Teil angegebenen Lärmpegelbereichen gerecht werden.

Die einzelnen Fassadenabschnitte sind den Lärmpegelbereichen III, IV und V zuzuordnen. Für die Fassadenabschnitte, für die keine Angaben getroffen wurden, gilt der Lärmpegelbereich II.

Die schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 27.10.2022 wird ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

V. Örtliche Bauvorschriften – Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Das geplante Mehrfamilien-Wohnhaus am „Andreasplatz“, weist Wohnungen mit einer Größe von weit mehr als 50 m² auf. Sie sind damit geeignet, von zwei und mehr Personen mit einer Fahrerlaubnis und damit ggf. auch mit einem eigenen PKW bewohnt zu werden.

Mit diesem Hintergrund formulieren die Örtlichen Bauvorschriften, trotz der zentralen Lage des Objektes und den guten Anbindungen von Ubstadt-Weiher an den öffentlichen Nahverkehr, die verbindliche Vorgabe, dass je Wohnung zwei PKW-Stellplätze nachgewiesen und errichtet werden müssen. Nur so kann gewährleistet werden, dass der durch den ruhenden Verkehr bereits stark belastete öffentliche Straßenraum durch die geplanten Neubauten nicht noch stärker in Anspruch genommen wird.

Die Vorgabe gewährleistet in Anlehnung an die statistischen Mittelwerte, dass sämtliche mit dem Bauvorhaben in Verbindung stehende, erforderlich werdende Parkplätze auch auf dem Flurstück Nr. 54 bereitgestellt werden.

Die Festsetzung soll dazu beitragen, dass es nicht durch unsachgemäß abgestellte PKW zu Behinderungen von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen in der Ortsmitte von Ubstadt kommt bzw. Fußgänger durch eine Zweckentfremdung von Gehwegen gefährdet werden.

VI. Belange des Umweltschutzes

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird, mit Hinweis auf die Vorgaben des § 13 a BauGB, verzichtet.

Die Größe der durch die Planung zukünftig zulässigen Grundfläche einer Bebauung liegt weit unter 20.000 m².

Schutzgebiete jeglicher Art und Naturdenkmale sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die neu überplanten Flächen weisen im Bestand bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes werden im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Abwägung dahingehend berücksichtigt, indem Teile der PKW-Stellplätze extensiv begrünte Dächer erhalten.

Darüber hinaus wird eine Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, nach der alle Zuwegungen und offene PKW-Stellplätze in einer wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Bauweise auszubilden sind.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, hat der Vorhabenträger in den Monaten April bis Juli 2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen lassen. Vertiefend untersucht wurde das Grundstück hinsichtlich einer Betroffenheit durch streng geschützte Fledermäuse, streng geschützte Vogelarten sowie im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit streng geschützter Reptilien.

Trotz einer intensiven Suche bei für diese Arten günstigen Witterungsbedingungen, konnten im Untersuchungsgebiet keine Reptilien nachgewiesen werden.

Demgegenüber kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei der Untersuchung des bisherigen Gebäudebestandes zwar keine Spuren von Fledermäusen festgestellt wurden, jedoch bei abendlichen Kontrollen drei Zwergfledermäuse bei ihrem Ausflug aus einer efeubewachsenen Giebelwand beobachtet wurden.

Vertiefende Untersuchungen führten letztendlich zu der Empfehlung, „CEF-Maßnahmen“ für Fledermäuse sowie für Nischenbrüter durchzuführen, welche, wie auch Vorgaben zur Bauzeitenregelung, verbindlich in die Schriftlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

Darüber hinaus formuliert der Bericht Vorgaben, die im Zuge der noch bevorstehenden Abriss-Maßnahmen zwingend zu beachten sind. Diese Rückbau-Maßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe. Der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung wird gewährleistet, dass die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Verbotstatbestände bei einer Durchführung des Vorhabens nicht eintreten werden.

Der Untersuchungsbericht über die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie der ergänzende Bericht über die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden gesonderte Bestandteile dieser Begründung.

VII. Geologische Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmungsmassen) mit einer im Detail nicht bekannten Mächtigkeit. Darüber hinaus werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie im tieferen Untergrund der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk) erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggfs. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume) sind nicht auszuschließen.

Es wird empfohlen vor Durchführung der Baumaßnahme ein geotechnisches Gutachten durch ein privates Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Andreasplatz Nr. 8“ weist eine Gesamtfläche von 986 m² auf. Diese unterteilt sich wie folgt :

- „Urbane Gebiet“ 881 m²
- private Grünfläche 105 m²

IX. Ver- und Entsorgung

Die geplanten Bauvorhaben werden an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Aufgrund der in der Ortsmitte vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist die Löschwasserversorgung, einschließlich der erforderlichen Entnahmestellen, gewährleistet.

Zusätzliche Abwassermengen durch einen zukünftig höheren Versiegelungsgrad werden auf dem rückwärtigen Grundstücksteil durch die Ausbildung begrünter Dachflächen und wasserdurchlässige Oberflächen teilweise kompensiert.

Aufgestellt : Sinsheim, 08.02.2021/23.11.2021/24.05.2022/22.11.2022 – 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

Tony Löffler, Bürgermeister

Architekt