



Begründung

zum Bebauungsplan „Forstgarten“ sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften,
Stadt Schönau

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Forstgarten“ verfolgt die Stadt Schönau das Ziel, östlich der engeren Ortskernbebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Darüber hinaus soll in diesem Zusammenhang, unmittelbar angrenzend an die Fläche, eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

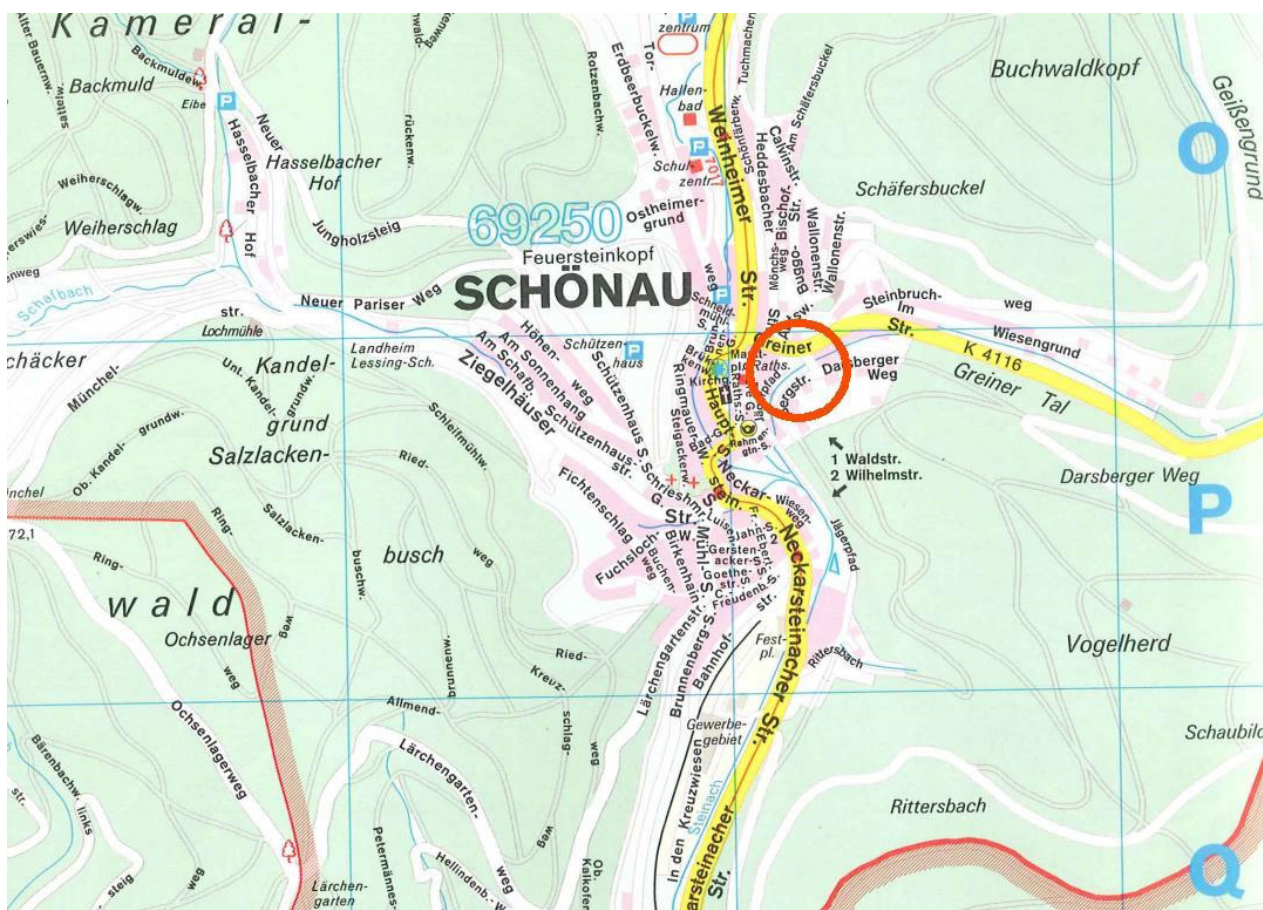
II. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, derzeitige Nutzung, Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der „Greinerstraße“ und grenzt unmittelbar an die historisch gewachsene Ortsmitte der Stadt Schönau an.

Die Abgrenzung des Plangebietes beinhaltet die Flurstücke Nr. 264 und Nr. 264/29 der Gemarkung Schönau.

Es wird im Norden durch die bis zu 2,50 m hohe Stützmauer der „Greinerstraße“ begrenzt.

Die östliche und südliche Abgrenzung bildet eine ca. 1,50 m hohe Sandsteinmauer. Sie prägt den vorhandenen Gebietscharakter und trennt gleichzeitig noch unbebautes Gelände vom benachbarten Kinderspielplatz bzw. dem angrenzenden Fußweg.



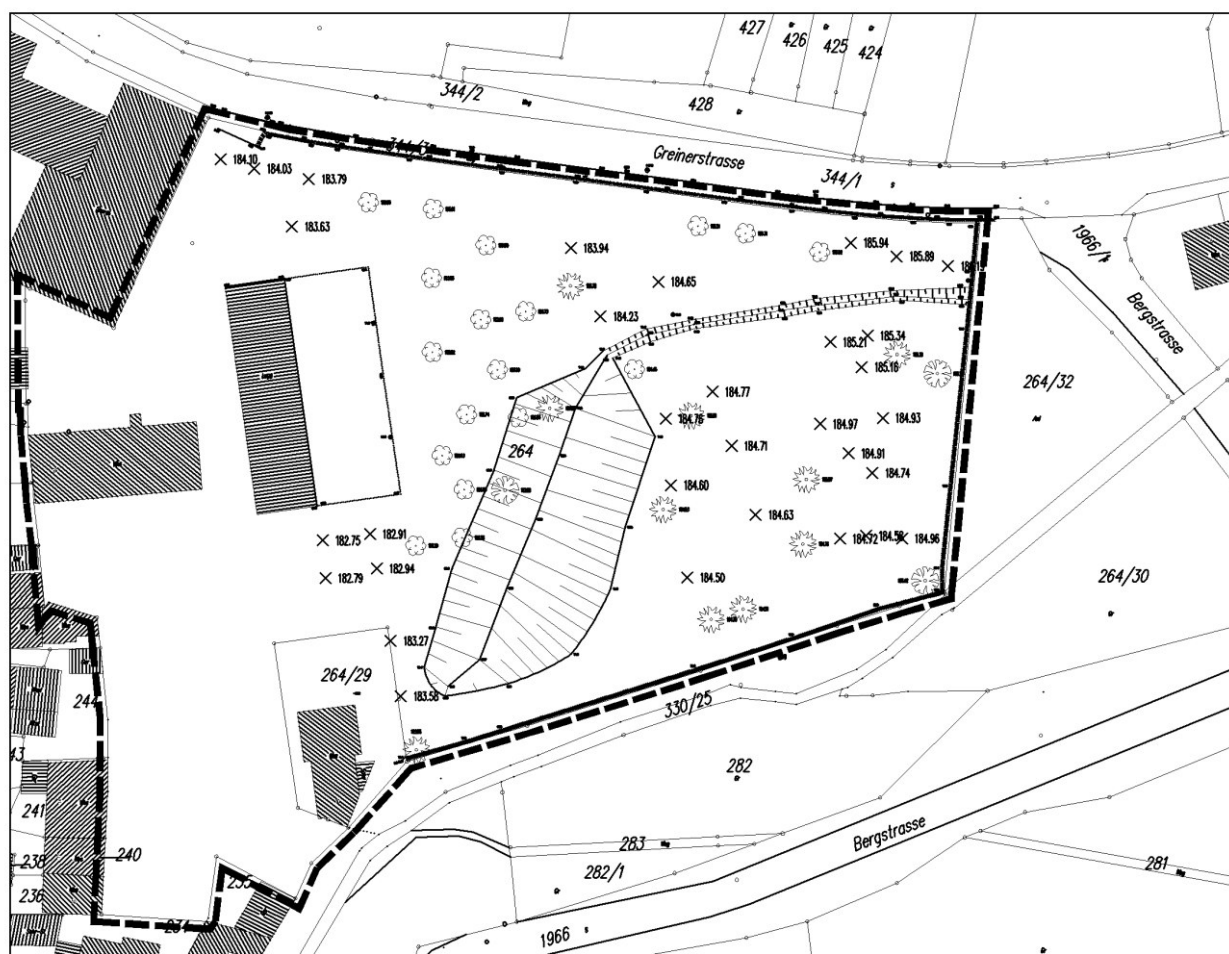
Die überplante Fläche weist eine Grünlandnutzung mit einzelnen Obst-, aber auch nicht standortgerechten Koniferen auf.

Auf dem westlichen Teil des Grundstückes Flurstück Nr. 264 befindet sich, neben dem unter Denkmalschutz stehenden Abtshaus, eine Lagerhalle mit einer großflächig asphaltierten Vorfläche.

Das Flurstück Nr. 264/29 ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut. Die dieses Gebäude umgebenden Freiflächen sind gärtnerisch genutzt.

Die überplante Fläche hinsichtlich der Topographie ist als „weitestgehend eben“ zu bezeichnen. Demgegenüber steigt die „Greinerstraße“ auf der Höhe des Geltungsbereiches in West-Ost-Richtung um ca. 4,50 m an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ca. 1,40 m tiefe Geländemulde mit flach ausgebildeten Böschungswinkeln.



III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan kann **nicht** als „aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schöna entwickelt“ angesehen werden. Dieser weist die Flächen des Geltungsbereiches als „innerörtliche Grünflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 5. BauGB aus.

Der Gemeindeverwaltungsverband Schöna hat aufgrund dieses Sachverhaltes den Beschluss gefasst, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Forstgarten“, eine Teil-Änderung der 2. Gesamt-Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den GVV Schöna vorzunehmen. Diese Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993, die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich Örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der Landesbauordnung in Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25.04.2007, aufgestellt.

IV. Städtebauliche Erläuterungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“

Durch das vermehrte Schließen kleinerer Einzelhandelsgeschäfte in der Stadt Schönau und deren Ortsteile ist die Eigenversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln nicht mehr gewährleistet.

Neben kleineren Bäckerei- und Metzgereibetrieben in der Kernstadt und in den Ortsteilen befinden sich im Stadtgebiet nur noch ein PENNY-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² sowie 2 Getränke-Märkte mit einer Verkaufsfläche von zusammen 350 m².

Die Gesamt-Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich beträgt somit in der Stadt Schönau insgesamt ca. 1.000 m². Die Ausstattung ist damit, mit ca. 220 m² je 1.000 Einwohner, als „unterdurchschnittlich“ zu bezeichnen. So fließt derzeit ein erheblicher Teil der lokalen Kaufkraft für „Nahrungs- und Genussmittel“ aus der Stadt in angrenzende Gemeinden ab.

Von dieser schlechten Versorgungssituation betroffen ist insbesondere der weniger mobile Teil der Bevölkerung, d. h., überwiegend die älteren Einwohner. Für die Stadt Schönau hat daher die Verbesserung der Grundversorgung eine hohe Priorität.

Die Ausweisung des Sondergebietes „Einzelhandel“ dient der Verbesserung und Sicherstellung der Grundversorgung der Bevölkerung der Stadt Schönau auf dem Nahrungs- und Genussmittelsektor. Hierbei liegt es im Interesse der Stadt Schönau, mit diesem Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Standort zu schaffen, der auch mittel- und langfristig den Mechanismen des Marktes angepasst werden kann.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Stadt Schönau im Landesentwicklungsplan als „Kleinzentrum“ eingestuft ist. Lt. Landes- und Regionalplanung sind großflächige Einzelhandelsansiedlungen (> 800 m² Verkaufsfläche) nur in Unter-, Mittel- und Oberzentren zulässig. Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion kommen hierfür nur in Betracht, wenn diese Vorhaben in den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung begründet liegen.

Diese Voraussetzungen sind, wie die nachfolgende Darstellung zeigt, im vorliegenden Fall gegeben. Das geplante Projekt zielt weitestgehend auf die Kaufkraft aus der Stadt Schönau und dem zugehörigen Verflechtungsbereich. Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1.250 m² wird sichergestellt, dass durch das Vorhaben kein überörtliches Einzugsgebiet erschlossen wird.

Für eine überschlägige Einschätzung der regionalplanerischen Auswirkungen des Vorhabens werden folgende statistische Daten zugrunde gelegt (Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg) :

Bevölkerungsstand 3/2009	4.535 EW
Pendlersaldo	384 / 1.517 - / 1.133
Gesamteinkommen je EW am Wohnort (2005)	24.603,00 €
ungebundene Kaufkraft je EW am Wohnort (2005)	15.823,00 €
einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die Stadt Schönauf je EW	5.649,00 €
Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich	ca. 8,71 Mill. €

Die Stadt Schönauf hat, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, eine Analyse der Entwicklungsperspektiven des Lebensmittel-Einzelhandels in der Stadt erarbeiten lassen.

Die hierin angestellten Berechnungen belegen, dass der im Sondergebiet geplante Vollsortimenter sich weitestgehend durch die in der Stadt Schönauf vorhandene Kaufkraft tragen wird. Damit trägt die Ausweisung des Standortes wesentlich zur Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung in Schönauf bei. Das **Kongruenzgebot** wird eindeutig eingehalten, da nur ca. 6 % des Umsatzes von Gemeinden außerhalb des zugehörigen Verflechtungsbereiches stammen. Im Umland liegen die Umverteilungsquoten durchgängig deutlich unterhalb des relevanten Schwellenwertes von 10 %.

In den weiteren Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes, d. h., in den Gemeinden Heddesbach, Heiligkreuzsteinach und Wilhelmsfeld, sind als relevante Wettbewerber im Lebensmittel-Sektor kleinteilige Fachanbieter, wie Bäckereien und Metzgereien, vorhanden.

Darüber hinaus weisen die Gemeinden Wilhelmsfeld und Heiligkreuzsteinach jeweils einen „Nah und Gut“-Einzelhandelsmarkt zur Eigenversorgung auf (Verkaufsfläche in Wilhelmsfeld ca. 500 m²).

Aufgrund der Leistungsfähigkeit dieser Betriebe einerseits, aber auch aufgrund der Vermutung, dass auch in diesen Gemeinden bereits heute ein großer Kaufkraftabfluss im Nahrungs- und Genussmittelbereich in die Mittelzentren zu verzeichnen ist, kann die These aufgestellt werden, dass die kleinstrukturierten Fachgeschäfte in den genannten Gemeinden von der Ausweisung der Sonderbaufläche in der Stadt Schönauf nicht betroffen sein werden und damit das **Beeinträchtungsverbot** nicht verletzt wird (10 % Umsatzrückgang gemäß der Rechtsprechung).

Der geplante Verbrauchermarkt wird auch keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Neckarsteinach haben. Diese Vermutung liegt begründet in der geografischen Lage (Entfernung zum gewählten Standort ca. 6,5 km) und der weit besseren Anbindung an das Unterzentrum Neckargemünd mit seinen großflächigen Einzelhandelsmärkten.

Der gefundene Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist einen hohen Grad an Zentralität hinsichtlich der Ortsmitte und der bestehenden Baugebiete auf. Er ist in wenigen Gehminuten von der Ortsmitte und den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs zu erreichen.

Darüber hinaus besteht durch die direkte Lage an der K 4116 eine sehr gute Anbindung an den Individualverkehr.

Die Standortwahl ist das Abwägungsergebnis zwischen dem hier angesprochenen Belang einerseits und den Belangen des Denkmal- und Naturschutzes andererseits.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg fordert im Einvernehmen mit dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen werden sollen.

Zusammenfassend ist im vorliegenden Fall festzustellen, dass dieses Kriterium hier in vollem Umfang erfüllt wird und damit das **Integrationsgebot** eingehalten wird.

Die Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönauf haben der Ausweisung des Sondergebietes „Einzelhandel“ in der Stadt Schönauf mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m² uneingeschränkt zugestimmt und dieses durch die Aufnahme des Tekturpunktes Sonderbaufläche „Einzelhandel“ in den Flächennutzungsplan dokumentiert.

1.2. Ergänzung der Wohnbebauung

Die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Quartiere sind dem historisch gewachsenen Ortskern zuzuordnen und weisen heute ausschließlich eine Wohnnutzung auf.

Es ist daher städtebaulich vertretbar, die Flächen zwischen diesem Bereich und dem ausgewiesenen Sondergebiet, unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen behutsam zu ergänzen. So weist das Bebauungsplan-Konzept auf einer Fläche von ca. 0,33 ha ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO aus. Hierbei geht die Konzeption davon aus, dass die vorhandene Lagerhalle mittel- und langfristig abgerissen wird und damit einer maßstäblichen Neubebauung weichen kann.

Die durch die gewählte Erschließungskonzeption ermöglichten Grundstückszuschnitte lassen, in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Bauweise, eine aufgelockerte städtebauliche Struktur entstehen, die sowohl dem städtebaulichen Umfeld als auch den Belangen des Denkmalschutzes entspricht.

Der Bebauungsplan-Entwurf weist zwischen dem geplanten „Sondergebiet“ und dem „Allgemeines Wohngebiet“ eine zu bepflanzenden „Grünfläche“ aus. Hierdurch soll ein möglicher Konflikt zwischen der Parkierungsanlage und den dem Wohnen dienenden Bauplätzen vermieden werden. Durch die gewählte Lage der Erschließungsstraße ist darüber hinaus sichergestellt, dass ein Mindestabstand von 11,00 m zwischen dem nächstgelegenen Wohnhaus und parkierenden PKW entsteht.

Im Zuge der konkreten Planung des im Sondergebiet vorgesehenen Projektes ist zu prüfen, ob die in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ eingehalten werden. Andernfalls sind aktive Schallschutzmaßnahmen in die private Grünfläche zu integrieren.

Aufgrund der gewählten Form der Erschließung sowie der unmittelbaren Nachbarschaft der Bauflächen zu dem unter Denkmalschutz stehenden Abtshaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die in einem „Allgemeines Wohngebiet“ ausnahmsweise zulässigen Tankstellen im Geltungsbereich des Plangebietes nicht zugelassen werden.

2. Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen

Die Anbindung der Bauflächen an die K 4116 („Greinerstraße“) erfolgt aus topographischen Gründen unmittelbar östlich der Sport- und Mehrzweckhalle der Stadt Schönauf. Hier lassen die Geländehöhen die Ausbildung einer weitestgehend ebenen Einmündung zu. Die gewählte Fahrbahnbreite sowie die Radien dieses HAUPTERSCHLIEßUNGSSTICHES wurden so gewählt, dass auch Sattelzügen die problemlose Ein- und Ausfahrt möglich ist.

Die Hauptsammelstraße endet als öffentliche Erschließungsanlage unmittelbar an der Grenze des ausgewiesenen Sondergebietes. Hieran schließt die interne Parkierungsanlage des Verbrauchermarktes an. Sie beinhaltet 88 Kundenparkplätze und sieht einen an der Süd-Seite den dem Gebäude vorgelagerten Anlieferungsbereich vor.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit, aber auch der Repräsentation, sind die Parkplätze, von der Ortsmitte kommend, dem Verbrauchermarkt vorgelagert angeordnet.

Die das Plangebiet ergänzende Wohnbebauung wird über einen 4,00 m breiten Wohnweg an den neu ausgebildeten Erschließungsstich angebunden. Er endet mit einer Wendeanlage für PKW und zweiachsige Müllfahrzeuge. Die Ausbildung einer größeren Wendefläche ist aufgrund der geringen Anzahl hierüber angebundener Wohneinheiten (angedacht sind 6 Baugrundstücke) unwirtschaftlich und unter dem Aspekt des Flächenverbrauches/der Flächenversiegelung nicht darstellbar. Vielmehr lässt die Länge des Erschließungsstiches es vertretbar erscheinen, dass die Müllbehälter ggf. am Tag der Leerung bis zur Einmündung in den HAUPTERSCHLIEßUNGSSTICH gebracht werden müssen.

Die Lage des Wohnweges wurde so gewählt, dass die Bauflächen nicht von Westen (bevorzugte „Gartenseite“), sondern von Osten erschlossen werden. Des weiteren gewährleistet die Lage der Straße, dass ein für erforderlich gehaltener Mindestabstand zwischen der Wohnbebauung und der angrenzenden Parkierungsanlage eingehalten wird.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird nach dieser Konzeption damit weiterhin über die „Obere Gasse“ erschlossen.

Im Zuge der Entwurfsarbeit wurde von den Planverfassern auch eine mögliche Anbindung der Wohnbaufläche von Süden untersucht. Diese Varianten wurden wieder verworfen, um letztendlich den „Jägerpfad“ und das hieran angrenzende Umfeld des Kindergartens nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten.

Ein wesentliches Entwurfs-Element zur Integration des Einzelhandelsstandortes stellt die fußläufige Anbindung der „Sonderbaufläche“ an die Ortskernbebauung dar. Der Bebauungsplan sieht hierzu ergänzende Fußwegverbindungen sowohl über die „Obere Gasse“ als auch von dem südlich des Plangebietes erstellten bachbegleitenden Fußweg vor.

Der gewählte Standort zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes gewährleistet, in Verbindung mit dem geplanten Wegenetz, dass auch der weniger mobile Teil der Bevölkerung diese Einrichtung zukünftig auf kurzen Wegen erreichen kann.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan-Entwurf wird für die Sonderbaufläche „Einzelhandel“ die maximal zulässige Grundfläche auf 2.400 m² beschränkt. Entgegen des § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben hierbei die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten unberücksichtigt. Sie werden darüber hinaus in dem im Bebauungsplan dargestellten Umfang zugelassen.

Die maximal zulässige Grundfläche für das „Allgemeines Wohngebiet“ wird mit dem Wert von 0,4 festgesetzt. Das gewählte Maß entspricht der im § 17 BauNVO genannten Obergrenze. Bei der Berechnung sind die Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Gesamtensembles und zur Einfügung des Gebäudes und der geplanten Parkierungsflächen in die Topographie setzt der Bebauungsplan für die Sonderbaufläche „Einzelhandel“ nicht zu überschreitende Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhen fest.

Diese entsprechen einerseits den funktionalen Erfordernissen und sind andererseits Gewähr dafür, dass der geplante Lebensmittelmarkt sich, trotz des erforderlichen Volumens, noch in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt.

Im „Allgemeines Wohngebiet“ werden Gebäude mit maximal 1 bzw. 2 Vollgeschossen und zulässigen Traufhöhen von 4,50 m bzw. 6,25 m festgesetzt. Hierbei war eine besondere Zielsetzung des Entwurfes, dass im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes keine über diesen Bestand hinausgehenden Kubaturen entstehen können.

Demgegenüber werden im südlichen Bereich des ausgewiesenen Wohngebietes 2-geschossige Gebäude mit maximal zulässigen Traufhöhen von 6,25 m zugelassen. Diese Festsetzungen orientieren sich städtebaulich an der rückwärtigen Gebäudezeile der „Obere Gasse“.

4. Bauweise

Der Bebauungsplan lässt im unmittelbaren Umfeld des unter Denkmalschutz stehenden Einzelgebäudes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zu. Hierdurch wird sich, im Hinblick auf den durch die Lagerhalle geprägten baulichen Bestand sowie in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen, eine deutliche städtebauliche Aufwertung des unmittelbaren Umfeldes ergeben.

Südlich der geplanten Wendeanlage des Wohnweges wird die „offene Bauweise“ Inhalt des Bebauungsplanes.

Gemäß den im städtebaulichen Entwurf dargestellten Vorstellungen sollte hier eine geschlossene Bauzeile entstehen, die sich, hinsichtlich ihrer Verdichtung, an die angrenzende Struktur des Ortskernes anlehnt. Hier sollten nach den Vorstellungen der Planverfasser die Breite der Einzeleinheit und die Ausgestaltung im Detail so gewählt werden, dass sich dabei nicht die Charakteristik einer klassischen Reihenhauzeile entwickelt.



5. Beschränkung der Wohneinheiten im „Allgemeines Wohngebiet“

Es ist das erklärte Ziel des Bebauungsplanes, einerseits mit Grund und Boden sparsam umzugehen, dabei jedoch gleichzeitig eine Wohngebietsarrondierung zu entwickeln, die der vorhandenen Struktur des städtebaulichen Umfeldes entspricht und auf die gewählte Erschließungskonzeption eingeht.

Aus diesem Grund beschränkt der Bebauungsplan im ausgewiesenen „Wohngebiet“ die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf „drei“ Stück.

Innerhalb einer Hausgruppe sowie bei der Errichtung eines Doppelhauses sind je Gebäude maximal „zwei“ Wohneinheiten je Gebäude zugelassen.

Um dem großen Volumen des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes gerecht zu werden, wird diese Festsetzung hierauf nicht übertragen. Die für eine Nutzung der bestehenden Bebauung erforderliche Flexibilität bleibt damit erhalten.

V. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der vorliegende Bebauungsplan ist das Abwägungsergebnis zwischen den beschriebenen funktionalen und städtebaulichen Belangen einerseits und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes andererseits.

Zur Minimierung bzw. zum Ausgleich des Eingriffes wurden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes :

- Festsetzung privater Grünflächen an den Gebietsrändern
Hierdurch wird gewährleistet, dass eine Bebauung bzw. Versiegelung nicht unmittelbar an die das Gebiet begrenzenden Stütz- bzw. Einfriedigungsmauern angrenzt.
- Festsetzung von Pflanzgebotsflächen („Pfg 1“ bis „Pfg 4“)
Die ausgewiesenen Flächen sind freizuhalten von jeglicher Bebauung und Versiegelung.
Auf ihnen sollen standortgerechte Einzelbäume neu angepflanzt bzw. eine geschlossene Heckenstruktur als Element der Gebietsdurchgrünung entwickelt werden.
Auf der Fläche des „Pfg 4“ wird verbindlich das Versetzen von Rankgestellen und eine vollflächigen Bepflanzung dieser Kletterhilfen zwecks Eingrünung der hier entstehenden geschlossenen Wandscheibe festgesetzt. Alternativ können auch Spalierbäume vor der Fassade versetzt werden.
- Aufnahme einer verbindlichen Festsetzung zur bauseitigen Begrünung der vorhandenen Stützmauer der K 4116
- Festsetzung einer Pflanzbindung
Durch diese Festsetzung werden erhaltenswerte Obstbäume in das Plankonzept integriert. Die aufgrund der geplanten Bebauung zu entfernenden Einzelbäume gehen rechnerisch in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ein.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume innerhalb der Fläche für PKW-Stellplätze
Durch das Versetzen von Einzelbäumen innerhalb der Parkplatzfläche sollen die versiegelten Flächen im „Sondergebiet“ zumindest teilweise verschattet werden und damit die Belastung des Kleinklimas minimieren.
Durch das Versetzen einer Baumreihe parallel zum vorhandenen Fußweg entlang des „Greinerbach“ wird darüber hinaus die Fernwirkung der Süd-Fassade der Bebauung minimiert. Die Bepflanzung trägt dazu bei, die Maßnahme besser in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzubinden.

- Festsetzung nicht zu überschreitender Trauf- und Gebäudehöhen
Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut „Landschaft“ minimiert.
- Örtliche Bauvorschriften
Es wird die Festsetzung getroffen, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen PKW-Stellplätze nur mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebaut werden dürfen. Die Vorgabe stellt eine Minimierung des Eingriffes in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Klima“ dar.

Darüber hinaus sind, bis auf transparente Elemente, als Einfriedigungen frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen aus einheimischen Pflanzen zu wählen. Die hierdurch an den Grundstücksgrenzen entstehenden Strukturen dienen dem Ausgleich im Hinblick auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“.

- Der Bebauungsplan setzt fest, dass das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in den „Greinerbach“ eingeleitet wird.
Gleiches gilt für das von den Parkierungsflächen abfließende Oberflächenwasser.
Letzteres kann ggf. über ein mit einer belebten Bodenschicht überdecktes Mulden-Rigolen-System erfolgen. Detailfragen sind anhand einer weiterführenden Fachplanung zu konkretisieren und mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringen.

Die Stadt Schönauf hat, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, auf der Grundlage des Baugesetzbuches für das Vorhaben einen Umweltbericht und Grünordnungsplan erarbeiten lassen. Die hierin enthaltene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz kommt zu dem Ergebnis, dass die voraussichtlichen Eingriffe, insbesondere in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ und das Schutzgut „Boden“, durch die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden können. Der Gemeinderat der Stadt Schönauf hat daher den Beschluss gefasst, an der „Steinach“ eine externe Maßnahme zur Kompensation durchzuführen. Hier soll ein vorhandenes Querbauwerk/Wanderungshindernis zurückgebaut und der Höhenunterschied durch eine raue Rampe überbrückt werden. Damit wird, zusammen mit weiteren Maßnahmen, der Bachlauf für Fließgewässerorganismen wieder durchgängig ausgestaltet. Auf die detaillierten Berechnungen und Darstellungen des Umweltberichtes (siehe Anlage) wird ergänzend verwiesen.

Zur artenschutzrechtlichen Bewertung der Maßnahme fanden am 08.03.2010 und 29.04.2010 ökologische Übersichtsbegehungen unter der Fragestellung statt, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tiere und Pflanzen betroffen sein können. Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Untersuchungsbereich keine nach § 32 NatSchG geschützten Biotope vorhanden sind. Durch die Lage im Innenbereich sind auch keine FFH-Flächen betroffen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand nicht erfüllt wird. Bei der Durchführung des Vorhabens wird es zu keiner erheblichen Störung der lokalen Population streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten kommen. Für alle der im Gebiet potentiell vorkommenden Arten und deren lokale Populationen ist der Eingriff als „nicht erheblich“ einzustufen.

VI. Satzung über Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen Örtlichen Bauvorschriften über die Dach- und Fassadengestaltung berücksichtigen die unmittelbare Nähe der geplanten Wohnbebauung zum historisch gewachsenen Ortskern. Sie orientieren sich insbesondere an dem sogenannten „Abtshaus“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es werden daher nur solche Elemente und Materialien zugelassen, die sich einerseits in dieses Umfeld einfügen, andererseits jedoch den jeweiligen Bauherren auch einen gewissen Gestaltungsspielraum einräumen. In diesem Spannungsfeld wurden die Örtlichen Bauvorschriften über die Dachneigung, die Dachfarbe sowie die zulässigen Materialien für die Außenwände formuliert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Ziffer 1.1. sich ausschließlich auf die Hauptbaukörper bezieht. Für die Nebengebäude und Garagen sind somit auch andere Dachneigungen zugelassen.

Die in den Örtlichen Bauvorschriften formulierten Vorgabe für die Materialwahl der Außenwände ist aus dem angrenzenden baulichen Bestand abgeleitet und wird unter dem Aspekt des „Einfügen in das Landschafts- und Siedlungsbild“ festgesetzt. Hierbei sollen einzelne Materialien, die eine „moderne Architektursprache“ widerspiegeln nicht gänzlich ausgeschlossen, andererseits jedoch auch eine zu große Materialvielfalt auf kleinem Raum vermieden werden.

Diese Aussage gilt grundsätzlich auch für den geplanten Einzelhandelsbetrieb. Er soll sich hinsichtlich der Materialwahl, aber auch der Farbgebung einfügen, ohne dabei historisierende Züge annehmen zu müssen.

Die Örtlichen Bauvorschriften erkennen die Notwendigkeit für den Einzelhandelsbetrieb an, durch Werbeanlagen auf sich aufmerksam zu machen. Andererseits werden auch hier, aufgrund des Grundsatzes des „sich Einfügens“, die Höhe und Art zulässiger Werbeanlagen beschränkt.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung zulässiger Einfriedigungen erfolgt aus der Überlegung heraus, eine möglichst vielfältige Durchgrünung des zukünftigen Baugebietes, auch durch Heckenpflanzungen, zu erreichen. Bis auf die hier charakteristischen Natursteinmauern werden massive Einfriedigungsmauern, beispielsweise aus Beton, aber auch Koniferen, aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Auf den Grundstücken, die unmittelbar an den ausgewiesenen Wohnweg angrenzen, sollte teilweise auf Einfriedigungen im Vorgartenbereich verzichtet werden, um einen fließenden Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Grünflächen zu erhalten.

Um den Eingriff im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren, findet die Forderung nach der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die ausgewiesenen PKW-Stellplätze im Sondergebiet, aber auch für die Zufahrten und Zugänge im Wohngebiet, Eingang in die Örtlichen Bauvorschriften.

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die statistischen Zahlen belegen, dass im ländlichen Raum des Rhein-Neckar-Kreises, trotz weiterer Bemühungen um den öffentlichen Nahverkehr, die Anzahl der PKW je Wohneinheiten einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat.

Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und dem tatsächlichen PKW-Bestand lässt im hier ausgewiesenen Wohngebiet ein Defizit an Stellplätzen erwarten. Gleichzeitig sieht das Erschließungskonzept bei reduzierten Straßenquerschnitten die Ausweisung öffentlicher Parkierungsflächen nicht vor. Damit ist es umso wichtiger, dass der tatsächliche Bedarf an privaten PKW-Stellplätzen jeweils auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen wird. Mit dieser Begründung wird in die Örtlichen Bauvorschriften, auf der Grundlage des § 74 Abs. 2 Ziffer 2. LBO, eine Festsetzung aufgenommen, nach der, aufgrund dieser besonderen Situation, seitens der Bauherren je Wohneinheit 1,5 Stellplätze je Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden müssen.

VII. Belange des Denkmalschutzes

Die Standortwahl war das Abwägungsergebnis zwischen den Belangen des Denkmalschutzes einerseits und denen einer zentralörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes andererseits. Der gefundene Standort entspricht in einer idealen Weise der Forderung des Einzelhandelserlassens Baden-Württemberg, nach dem entsprechende Projekte im zentralörtlichen Versorgungskern einer Gemeinde errichtet werden sollen. Auf die Ausführungen unter der Ziffer I. der Begründung wird diesbezüglich verwiesen. Andererseits wird, nach Auffassung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, durch die Planung die letzte kulturlandschaftliche Struktur des ehemaligen Zisterzienser Klosterbezirks in Schöna u stark beeinträchtigt.

Im Einzelnen gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Denkmalschutzes wie folgt ein :

- Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich das sogenannte „Abtshaus“, auf dessen Fundamenten sich heute das Forsthaus der Ev. Stiftung Pflege Schöna u befindet. Es war Bestandteil des Klosterbezirks.

Der Bebauungsplan kennzeichnet dieses Gebäude als ein gemäß § 2 DSchG ausgewiesenes Kulturdenkmal; es ist wie folgt beschrieben :

- „Obere Gasse Nr. 28“, Flurstück Nr. 264 :
Forsthaus, ehemaliges Wohnhaus des Abtes, später erstes reformiertes Pfarrhaus, 1761 (bez.) errichtet, im Kern 15. Jh.; 2-geschossiger Massivbau unter Krüppelwalmdach, über eine Freitreppe zum OG längsseitig erschlossen, im EG Ökonomie, im EG Wohnnutzung, stattlicher Barockbau mit Sandsteingliederung, freistehend im großen, ummauerten Forstgarten, ehemals mit barocker Gliederung (Sachgesamtheit).

- Das ehemalige Klostergebäude mit Gartengrundstück und Ummauerung unterliegt dem Schutz des § 2 DSchG.

Es wird darauf verwiesen, dass Veränderungen am Gebäude und an dem angrenzenden Gartengrundstück, einschließlich der Ummauerung, gemäß § 2 DSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden dürfen. In diesem Zusammenhang wird auf die vorhandene Lagerhalle verwiesen, hinsichtlich des Denkmalschutzes eine starke Vorbelastung darstellt.

Die im Bebauungsplan formulierten Mindestabstände zwischen dem Kulturdenkmal und einer Neubebauung sind das Abwägungsergebnis zwischen den Belangen des Denkmalschutzes einerseits und der gewünschten innerörtlichen Nachverdichtung andererseits. Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche hätte die Formulierung größerer Mindestabstände letztendlich zu einer gänzlichen Aufgabe der hier ausgewiesenen innerörtlichen Nachverdichtung geführt.

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften für die unmittelbar hieran angrenzenden Bauplätze gehen sowohl hinsichtlich der Festsetzung zulässiger Gebäudekubaturen, als auch der zu verwendenden Materialien an den Fassaden und Freiflächen auf die Formsprache des Kulturdenkmals ein.

Die das überplante Gelände einfassende Sandsteinmauer stellt, insbesondere vom „Greinerbach“ aber auch vom Spielplatz aus betrachtet, ein städtebaulich prägendes Element dar. Sie soll gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan in ihrer jetzigen Form, bis auf einen zu schaffenden schmalen Durchgang, uneingeschränkt erhalten bleiben.

Das Flurstück Nr. 264 ist Bestandteil eines Grabungsschutzgebietes. Es ist nicht auszuschließen, dass an diesem Standort unterirdische Reste der alten Klostermauer sowie der auf alten Lageplänen verzeichneten Fischeiche bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen. Zu verweisen ist daher auf den § 22 Abs. 2 DSchG, nach dem in Grabungsschutzgebieten Arbeiten, durch die verborgene Kulturdenkmale zutage gefördert oder gefährdet werden können, nur mit Genehmigung der höheren Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden dürfen.

VIII. Altlasten

Im Vorhabensbereich des Bebauungsplanes „Forstgarten“ befindet sich folgender Altstandort (AS) :

- AS Obj.-Nr. 06058-000 „Eigenversorgertankstelle Ev. Pflege Schönauf, Greiner Straße 2“
Beweisniveau (BN) : 1, Handlungsbedarf (HB) : „A“ (Ausscheiden)

Die Eigenversorgertankstelle wurde in den Jahren 1975 bis 1998 über einen Zeitraum von rd. 24 Jahren betrieben. Aufgrund fehlender Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast wurde der Standort mit **Handlungsbedarf „A“** (Ausscheiden) bewertet.

Trotz dieser Einstufung sind Bodenverunreinigungen aber nicht grundsätzlich auszuschließen.

Auf die nachrichtliche Darstellung der hiervon betroffenen zukünftigen Bauflächen unter der Ziffer 4. der in den Schriftlichen Festsetzungen aufgeführten Hinweise sowie auf die Anlage 1 der Begründung wird verwiesen.

Weitere Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen sind der Unteren Bodenschutzbehörde derzeit nicht bekannt. Diese Angabe beruht auf dem Stand der Erhebung altlastverdächtigter Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (Histe-Nacherhebung, Stand : Oktober 2004) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Dennoch ist bei Grundstücken, die (aktiv) gewerblich genutzt werden/wurden und auf denen mit boden- oder grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. wurde, nicht grundsätzlich auszuschließen, dass eine altlastverdächtige Fläche/schädliche Bodenveränderung vorliegt. Dies könnte für die noch bestehende Lagerhalle zutreffen.

IX. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die Verlängerung der vorhandenen Leitungen bzw. Netze erfolgen.

Aus gestalterischen Gründen, aber auch aufgrund der teilweise beengten Platzverhältnisse sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Entwässerungskonzept

Die Örtlichen Bauvorschriften formulieren, auf der Grundlage des Wassergesetzes Baden-Württemberg, die Forderung, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser der Parkierungs-, Dach- und Straßenflächen über hierfür zu errichtende Kanäle in den „Greinerbach“ einzuleiten ist. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Wasserrechtsamt – einzuholen. Hierbei kann das Niederschlagswasser der Parkplätze und Fahrgassen des Verbrauchermarktes über eine belebte Bodenschicht eines Mulden-Rigolen-Systems, bei entsprechender Rückhaltung, dem Vorfluter zugeleitet werden (Anlieferbereiche des Verbrauchermarktes sind an die Kanalisation anzuschließen). Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers dieser Fläche in den „Greinerbach“ ist nicht zulässig.

Das Plangebiet ist im Kanalgesamtentwurf vom September 2007 nur teilweise enthalten. Unter Berücksichtigung, dass der vorhandene Regenüberlauf „Greinerstraße“ schon im jetzigen Bestand hydraulisch überlastet ist und einen zu hohen Schmutzwasserfrachtaustrag hat, werden die oben angesprochenen Lösungsansätze im Zuge der Erschließungsplanung in Form eines Entwässerungsentwurfes vertiefend erarbeitet und dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur fachtechnischen Prüfung vorgelegt.

Mit diesem Hintergrund hat die Stadt Schönaue, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, durch das Ingenieurbüro Schulz, Hirschberg, mit der oben erwähnten Vorgabe eine erste Entwurfskonzeption zur Entwässerung des Plangebietes erarbeiten lassen.

Demnach können Teile der Wohnbauflächen schmutzwasserseitig an die „Obere Gasse“, andere Bereiche an den vorhandenen Mischwasserkanal des „Jägerpfad“ angeschlossen werden. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird empfohlen, das aus dem Sondergebiet „Einzelhandel“ abzuleitende Schmutzwasser (geringe Mengen) über eine Hebeanlage der Kanalisation der „Greinerstraße“ zuzuführen.

VIX. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 1,04 ha. Diese teilt sich wie folgt auf :

- Sonderbaufläche „Einzelhandel“ : 0,48 ha
- Wohnbaufläche : 0,33 ha
- öffentliche Verkehrsfläche : 0,08 ha
- private Grünfläche : 0,15 ha

Der städtebauliche Entwurf für das „Allgemeine Wohngebiet“ sieht die Errichtung von 6 zusätzlichen Wohnhäusern vor.

Prognostiziert werden, ohne die Bestandsbebauung, 9 zusätzliche Wohneinheiten mit ca. 25 Einwohnern.

Aufgestellt : Sinsheim, 04.01.2010; ergänzt : 12.02.2010, 21.05.2010, 05.11.2010 – 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

Marcus Zeitler, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Angaben zum Altstandort

Obj.-Nr. 06058-000

„Eigenversorgertankstelle Ev. Pflege Schönauf“

Altlastverdächtige Flächen / Altlasten im Rhein-Neckar-Kreis

Eigenversorgertankstelle Evang. Pflege Schöna, Greiner Str. 2

Flächen-Nr. 6058

Flächentyp: Altstandort

Gemeinde	Schöna, Stadt	Rechtswert	3486378
Teilgemeinde	Schöna	Hochwert	5477784
Strasse / Gewinn	Obere Gasse 28 Greiner Str. 2	Fläche (m²)	113

Flurstücke	(Flur-Flurstücksnummer/Unternummer)		
Gemarkung	Schönau		
0-264			
Branche/Ursache	VON	BIS	
Tankstelle	1975	1998	
Unstimmigkeiten bei Tankvolumen (4.000 l bzw. 5.000 l unterirdisch).			
Standortbeschreibung			
Die Evangelische Pflege Schönau besitzt auf der Gemarkung Schönau Wald. Für ihren Forstbetrieb existierte am Standort zwischen 1975 und 1998 eine Betriebstankstelle.			
Anhand der Bauakte lässt sich folgende Chronologie erstellen:			
Obere Gasse 28			
1971: Einbau einer Ölheizung mit 12.000 l Heizöltank (oberirdisch) im Forsthaus der evang. Pflege Schönau.			
1979: Renovierung des Forsthauses.			
Greiner Str. 2			
1973: Neubau eines Gerätehofes durch die evang. Pflege Schönau. (nicht unterkellerte Halle mit 3 x 6.000 l Heizöltanks, oberirdisch). 1975: Einbau von 4.000 l + 5.000 l (unterirdischen) Kunststoff-Heizöltanks.			
Gebäudeversicherung: nicht notwendig			
VAWS:			
1975: Einlagerung von 4.000 l Heizöl, unterirdisch in Tank Nr. 3835.			
1981: TÜV-Prüfung des Tanks Nr. 3835. Im 4.000 l Tank wird jetzt Diesel für die Tankstelle gelagert !!			
1998: Stilllegung des Tanks Nr. 3835. Jetzt wird das Volumen mit 5.000 l angegeben. Gelagert wurde Heizöl zu Heizzwecken.			
Besondere Vorkommnisse (z.B. Unfälle) sind nicht bekannt. Jedoch sind die Angaben zu den Tankvolumen des Heizöl- bzw. Dieseltanks recht widersprüchlich.			
Personenbefragung Mitarbeiter des Forstamtes:			
Der Dieseltank wurde 1998 stillgelegt und gereinigt. Der Kunststofftank liegt unverfüllt im Boden. Der Heizöltank ist zur Beheizung der Gerätehalle noch in Nutzung. Über das genaue Volumen des Dieseltanks weiß der Mitarbeiter auch nicht bescheid.			
Ortsbegehung (10.10.2006): Am Standort befindet sich das Forsthaus sowie die 1973 errichtete Gerätehalle. Nördlich dieser Halle befand sich die kleine Eigenversorgertankstelle des Forstamtes. Der Bereich ist nicht versiegelt.			
Geologie/Hydrogeologie: Holozäne Auensedimente (Greinerbach/Steinach), unterlagert vom Mittleren Buntsandstein; Flurabstand ca. 2 m; Porengrundwasserleiter.			
Der Standort liegt 70 m N' des Greinerbachs und 180 m E' der Steinach.			

Altlastverdächtige Flächen / Altlasten im Rhein-Neckar-Kreis

Eigenversorgertankstelle Evang. Pflege Schöna, Greiner Str. 2

Flächen-Nr. 6058

Flächentyp: Altstandort

Begründung Altlastenverdacht

Rund 20 Jahre Betrieb einer kleinen Eigenversorgertankstelle mit 4.000 - 5.000 l Diesel unterirdisch.

Der Tank liegt gereinigt unverfüllt im Boden. Die Innenhülle wurde entfernt. Der Tankstellenbereich ist nicht versiegelt.

Keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen.

Bewertung: A

*Nutzungen auf der Fläche**Feststellungsdatum*

Mischgebiet

10.10.2006

Planungsrechtlich zulässige Nutzung

zulässige Nutzung

*Datum FNP**Betroffene Schutzgebiete**Bewertung*

Datum 09.03.2006

handlungsbestimmend

Beweisniveau 1

Wirkungspfad Boden - Grundwasser

Handlungsbedarf A

Erläuterungen 4.000-5.000 l Dieseltank liegt geleert, gereinigt und unverfüllt im Boden.

Bewertungsgegenstand

Bewertungsziffern

RPS

Art der Einwirkung nicht bekannt



Erfassung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis

	Eigenversorgtankstelle Evang. Pflege Schönau, Greiner Str. 2	
	Flächen-Nummer:	06058-000
Stadt/Gemeinde: Schönau Stadtteil/Teilgemeinde: Schönau	Maßstab: 1:1500	Detailplan
	Stand: 10.09.2007	Anlage 3

