



Begründung

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hauptstraße 59-63“

1. Planungsanlass

Der Eigentümer der Flurstücke 196, 199, 200 und 201 in der Hauptstraße 59-63 stellte im Dezember 2007 eine Bauvoranfrage für den Neubau einer Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten und 29 Stellplätzen auf dem genannten Anwesen. Vorgesehen war die Errichtung eines 3-geschossigen Vorderhauses (Satteldach) mit 12 Wohnungen sowie eines 3-geschossigen Hinterhauses (Flachdach) mit ebenfalls 12 Wohnungen.

Die Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Altlußheim, so dass das Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen war. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Baurechtsamt Hockenheim lehnte das Bauvorhaben ab mit der Begründung, dass sich sowohl das Vordergebäude hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als auch das rückwärtige Gebäude hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Umgebung einfüge und somit ein Verstoß gegen § 34 Abs. 1 BauGB vorliege.

Sofern das beantragte Bauvorhaben Wunsch und Wille der Gemeinde Altlußheim sei, empfahl das Baurechtsamt zur geordneten Entwicklung des Blockinnenbereichs die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Der Vorhabenträger stellte am 18.03.2008 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben zum Neubau einer Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten auf den Grundstücken Hauptstr. 59-63, Flst. Nrn. 196, 199, 200, 201. Die Gemeinde hatte danach gemäß §12 Abs. 2 BauGB über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Vorhabenträger erklärte sich bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten. In dem vor Satzungsbeschluss

noch abzuschließenden Durchführungsvertrag wird die Kostentragung durch den Vorhabenträger für Planung und Erschließungsmaßnahmen und die Frist zur Realisierung des Bauvorhabens geregelt. Die Kostenbelastung der Gemeinde soll sich auf die Verfahrenskosten beschränken.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altlußheim gab dem Antrag statt, da das beabsichtigte Vorhaben den von der Gemeinde verfolgten Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspreche und das Vorhaben der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und damit auch der Stärkung des Ortskerns diene und beschloss am 01.04.2008 in öffentlicher Sitzung, für das Vorhaben einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen (zur Wahl des geeigneten Bebauungsplanverfahrens s. Punkt 3).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hauptstraße 59-63 mit einer Fläche von rund 2.340 m² umfasst die Flurstücke 196, 199, 200 und 201.



3. Bebauungsplanverfahren

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. d. § 13 a BauGB handelt und die zulässige Grundfläche von 20.000 m² erheblich unterschritten wird (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), kann der Bebauungsplan als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Ebenso wie im vereinfachten Verfahren kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (mit) der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und den Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden.

Der Verzicht auf eine Umweltprüfung ist die wichtigste Besonderheit des beschleunigten Verfahrens. Mit der Umweltprüfung entfallen auch die Instrumente, die das Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung kommunikativ unterstützen, nämlich der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sowie die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan (§ 10 Abs. 4 BauGB). Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring), die an die Umweltprüfung anknüpft, entfällt im beschleunigten Verfahren ebenfalls. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll in der Abwägung hingegen ebenfalls in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Überdies gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Wegen dieser Fiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

4. Planungskonzept und Abwägung

Gegen das ursprüngliche Bebauungskonzept, das Gegenstand der Bauvoranfrage war, regten sich frühzeitig Bedenken benachbarter Bürger. Daher beschloss der Gemeinderat Altlußheim entgegen der Notwendigkeit im vereinfachten Verfahren die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorzustellen und das Bebauungskonzept mit den Betroffenen zu erörtern, fand eine Informationsveranstaltung statt. Eine ergänzende zweiwöchige Auslegung eröffnete die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken vorzubringen.



Bild: Ursprüngliches Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sah die Errichtung eines 3-geschossigen Baukörpers mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss bei einer straßenseitigen Traufhöhe von etwa 9,0 m und einer Firsthöhe von 12,0 m direkt an die Hauptstraße vor. Im rückwärtigen Bereich, auf dem gegenwärtig eine Scheune steht, sollte ein 3-geschossiges Gebäude mit Flachdach errichtet werden. In beiden Wohngebäuden sollten jeweils 12 Wohnungen untergebracht werden, wobei das Vorderhaus vorrangig für ältere Menschen vorgesehen war und daher barrierefrei gestaltet wurde. Die erforderlichen Stellplätze sollten im Hofbereich zwischen beiden Wohngebäuden untergebracht werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ergab, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante vordere Bebauung (III-geschossig + Satteldach) an der Hauptstraße bestehen. Hingegen wurden Bedenken gegen die im rückwärtigen Bereich vorgesehene geschlossene Bebauung (III-geschossig / Flachdach) geäußert.

Es wurde ausgeführt, die massive rückwärtige Grenzbebauung mit zu vielen Wohneinheiten auf engem Raum füge sich nicht in das Ortsbild ein und führe zur Verschattung der benachbarten Grundstücke und deren Gartenbereiche. Zudem sei künftig eine uneingeschränkte Einsicht in den Garten- und Terrassenbereich möglich.

Hinzu komme die zusätzliche Lärmbelastung durch die erforderlichen Stellplätze für 24 Wohneinheiten auf dem Grundstück.

Insgesamt betrachtet führe die Verwirklichung des Vorhabens zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität und letztendlich zu einer Wertminderung des Grundstücks.

Vereinzelte Befürchtungen geäußert, dass in Notfällen die Zufahrt über das eigene Grundstück nicht genüge.

Der benachbarte Wirtschaftsbetrieb mit Kegelbahn befürchtet darüber hinaus Einschränkungen des Betriebs. Am Standort der Kegelbahn seien Fenster auf der Grundstücksgrenze und der bestehende Gewölbekeller werde nicht berücksichtigt, so dass einer Grenzbebauung nicht zugestimmt werden könne.

Eine Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze über die bestehende Scheune hinaus wurde von allen Beteiligten abgelehnt. Im Sinne eines tragfähigen Kompromisses erscheint den Bedenken äußernden Bürgern eine Bebauung mit max 2 Geschossen mit Satteldach in der Form von 1- oder 2-Familienhäusern vorstellbar.

Die Auffassung, dass sich das Vorhaben – insbesondere die recht massiv wirkende geschlossene III-geschossige Flachdachbebauung mit 12 Wohneinheiten in zweiter Reihe – aus städtebaulicher Sicht nicht in das Ortsbild einfügt, war nicht von der Hand zu weisen, da genau aus diesem Grunde das Vorhaben nach § 34 BauGB („Vorhaben im Innenbereich“) als nicht zulassungsfähig erachtet wurde.

Die folgende Überarbeitung des Bebauungskonzeptes mit dem Ziel, das Flachdach des rückwärtigen Gebäudes durch ein Satteldach zu ersetzen und das dritte Geschoss im Dach unterzubringen sowie einen etwa 2 m größeren Abstand von der rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten, führte zur Erkenntnis, dass die erdrückende Wirkung des nun deutlich höheren Baukörpers mit etwa 13,0 m Firsthöhe keineswegs gemildert wurde, sondern eher noch zunahm.

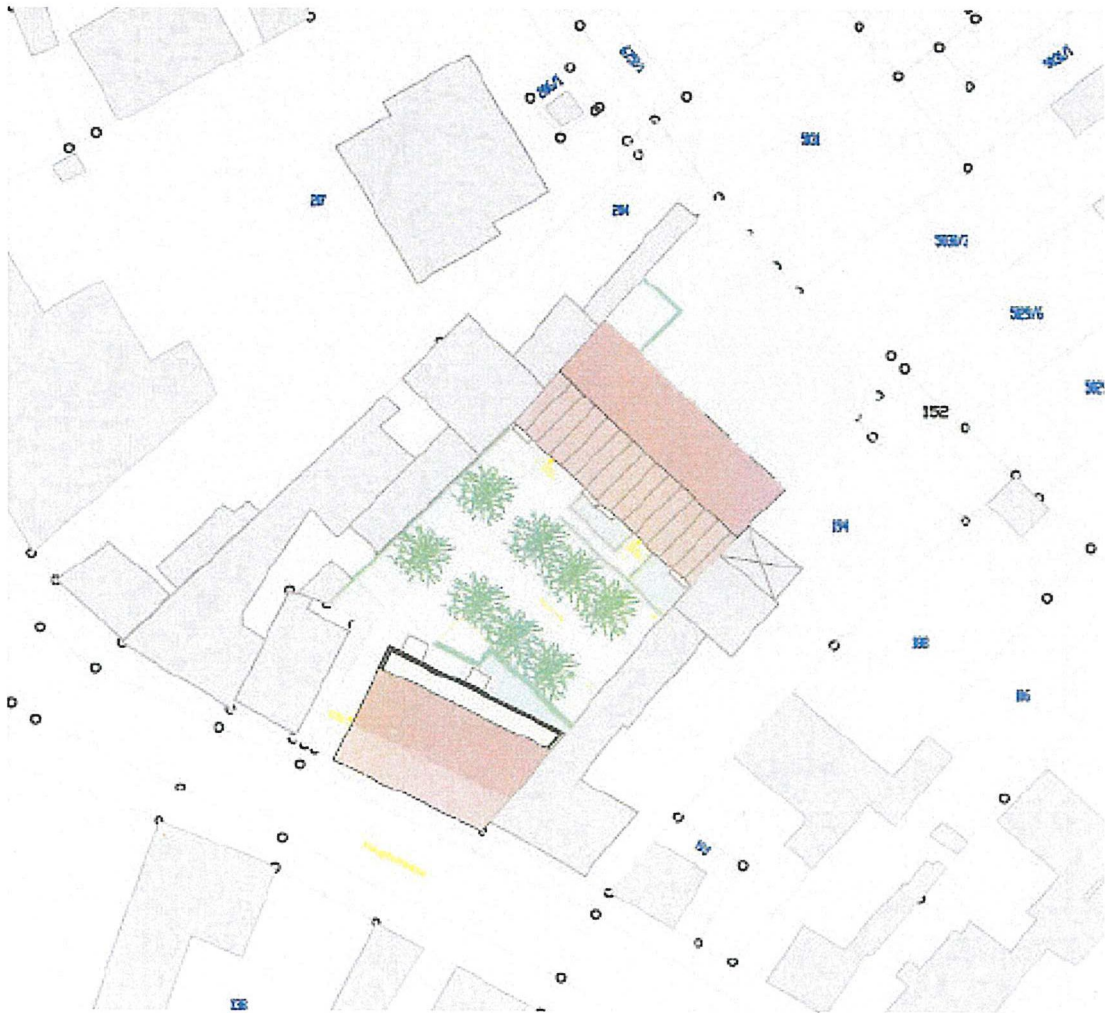


Bild: Erste Überarbeitung (Satteldach)

Das Baukonzept wurde daher im Hinblick auf diese Wirkung weiter optimiert:

Das ursprüngliche Konzept eines Flachdachgebäudes wurde wieder aufgegriffen, die Gebäudetiefe allerdings deutlich von 16,0 m auf 12,0 m reduziert. Die Erschließung erfolgt über einen Laubengang im Hofbereich mit außenliegendem Treppenhaus und Aufzug, um auch das Hinterhaus barrierefrei zu halten. Ergänzend wurde die Anzahl der Wohnungen im Hinterhaus von 12 auf 10 reduziert. Da zudem beabsichtigt ist, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von der geltenden Stellplatzsatzung auszuschließen, ist gemäß § 37 Abs. 1 LBO für jede Wohnung lediglich ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Diese Maßnahmen erlauben eine weitere Vergrößerung des Abstandes zur rückwärtigen Grundstücksgrenze, ermöglichen eine größere Überdeckung mit der benachbarten Grenzbebauung und bewirken damit, dass die in den geschilderten Bedenken ge-

äußerten Auswirkungen im Hinblick auf die erdrückende Wirkung und die Verschattung wesentlich gemildert werden.

Überdies führt die erwähnte Verminderung der Stellplatzanzahl dazu, dass mögliche Störungen durch die Stellplätze auf dem Baugrundstück reduziert werden. Denn nach § 37 Abs. 7 Satz 2 LBO darf die Nutzung der Stellplätze die Gesundheit nicht schädigen und das Wohnen und Arbeiten, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm, Abgase und Gerüche nicht erheblich stören. Der Begriff der erheblichen Störung ist weitgehend deckungsgleich mit dem Begriff der erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG und damit mit dem Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass notwendige Stellplätze und Garagen keine billigerweise nicht zumutbaren Störungen hervorrufen. Zudem ist die Stellplatzanlage durch die umgebende Bebauung eingekesselt, die ein Ausbreiten des Schalls auf die benachbarten Grundstücke verhindert. Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage sollen neben einer optischen Aufwertung des Hofbereiches auch der Schallabsorption dienen.

Das Gebiet wird entsprechend der Umgebungscharakteristik als Mischgebiet ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von daher ist eine Nutzungsmischung, also das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, unabdingbar. Die benachbarte Kegelbahn hat von daher insofern keine Nachteile zu befürchten, als sie sich an den in Mischgebieten grundsätzlich zulässigen Störgraden orientiert. Zudem lassen sich Lärmimmissionen auf die geplante Wohnbebauung durch geeignete Schallschutzvorkehrungen am Gebäude der Kegelbahn selbst, z.B. durch das Verschließen nicht notwendiger Fenster auf der Grundstücksgrenze, reduzieren. Überdies befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite des Kegelbahnbetriebes ebenfalls schon Wohngebäude. Diese gegebene Vorbelastung für den betrieb der Kegelbahn ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bleiben verhältnismäßig gering. Durch den Abriss von alten Bestandsgebäuden werden Flächen in etwa in gleichem Maße entsiegelt, wie durch die Neubebauung versiegelt wird. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind vergleichbar mit dem vorherigen Zustand, wenngleich eine Neubebauung – ungeachtet des gewöhnungsbedürftigen Flachdaches - optisch ansprechender erscheinen mag als die vorhandene Scheunenzeile. Die Zurückversetzung der Neubebauung zum ursprünglichen Scheunenstandort scheint angesichts der Notwendigkeit, die „notwendigen“ Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen, vertretbar.

Insgesamt betrachtet wird dem Ziel des Gesetzgebers entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und daher der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die Schaffung von Wohnraum im Ortskern von Altlußheim soll zu einer Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt beitragen. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung mit einer stetigen Zunahme der älteren Bevölkerung wurde besonderer Wert auf eine barrierefreie Bebauung gelegt. Unterschiedliche Wohnungsgrößen (2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen) ermöglichen ein generationenübergreifendes Wohnen.