

Altlußheim




Bebauungsplan

**Quartier Ludwig- / Peter- / Rheinhäuser- / Schulstraße
(einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Stand 03.09.2012

Stadtverwaltung Hockenheim
Fachbereich Bauen und Wohnen
Sachgebiet Stadt- und Umweltplanung
Dipl.-Ing. Christian Engel

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 22.05.2012
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 21.06.2012
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am 11.09.2012
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 20.09.2012
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.09.2012 bis 29.10.2012
6. Einholung der Stellungnahmen der Behörden
gemäß § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 19.10.2012 am 14.09.2012
7. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am 05.02.2013
8. Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Altlußheim, den 18.02.2013

Bürgermeister



9. Ortsübliche Bekanntmachung
und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB am 21.02.2013

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

A

Zeichnerischer Teil

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

Vorbemerkung:

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan „Quartier Ludwig- / Peter- / Rheinhäuser- / Schulstraße“ um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Er trifft weder Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung noch zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen beschränken sich vornehmlich auf Regelungen zu den überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bzw. Baulinien, um eine Bebauung oder Umnutzung in zweiter Reihe im Bereich der (z.T. ehemaligen) Scheunenzone zu ermöglichen und damit die Innenentwicklung zu stärken.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich, soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Textfestsetzungen:

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).

Die Stellung baulicher Anlagen sowie die zulässigen Bauweisen sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

In den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen der festgesetzten Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) und maximal zwei Vollgeschosse zulässig (§ 20 Abs. 1 BauNVO).



Begründung Bebauungsplan“

1. Planungsanlass

Die Eigentümerin eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks in der Ludwigstraße stellte im Jahr 2011 eine Bauvoranfrage für die Erweiterung des Wohnhauses und den Umbau der Scheune zur Wohnraumnutzung.

Das Grundstück befindet 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 erforderliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde vom Gemeinderat Altlußheim erteilt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bereits im Strukturkonzept zur Innenentwicklung der Gemeinde Altlußheim aus dem Jahre 2009 in dem betreffenden Bereich eine Bebauung in zweiter Reihe vorgesehen ist.

Das Baurechtsamt Hockenheim lehnte das Bauvorhaben ab mit der Begründung, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Bebauungstiefe und der Bauweise nicht in die vorhandene Bebauung einfügt. Sofern die Gemeinde Altlußheim das beantragte Bauvorhaben befürworte, empfahl das Baurechtsamt zur geordneten Entwicklung des Blockinnenbereichs die Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplans.

Vor diesem Hintergrund wurde am 29. März 2012 eine Informationsveranstaltung und in der Folge eine Befragung mittels Fragebögen für die von einer möglichen Bebauungsplanung unmittelbar betroffenen Anwohner des Quartiers Schul-/ Peter-, Ludwig- und Rheinhäuser Straße durchgeführt, um das Interesse an der Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung bzw. Wohnnutzung durch Bebauungsplan zu erkunden.

Die Rücklaufquote der Fragebögen lag bei rund 58 % (in Bezug auf die betroffenen Baugrundstücke, 15 von 26). Von den 11 Grundstücken mit Bebauungs- bzw. Umnutzungsmöglichkeiten in zweiter Reihe bekundeten ca. 55 % Interesse an einer entsprechenden Bebauungsplanung, ca. 45 % hatten kein Interesse daran.

Bei 4 Grundstücken, die aufgrund des Grundstückszuschnittes keine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit besitzen bzw. bereits im rückwärtigen Bereich eine wohnbauliche Nutzung bereits vorliegt, besteht naturgemäß kein Interesse an weiteren Bebauungsmöglichkeiten.

Von den 11 Grundstücken ohne Rückmeldung haben rund 55 % aufgrund des Grundstückszuschnittes keine Möglichkeit der Bebauung in zweiter Reihe.

Als Fazit der Informationsveranstaltung und Befragung kann festgehalten werden, dass eine rückwärtige Erschließung zugunsten einer Bebauung in zweiter Reihe – ob Interesse an einer rückwärtigen Bebauung besteht oder nicht – von vielen betroffenen Bürgern abgelehnt und der Erhaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich eine große Bedeutung beigemessen wird. Gelegentlich wurden Bedenken im Hinblick auf den zusätzlichen Stellplatzbedarf im Falle einer weiteren Bebauung geäußert.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die privaten Belange lassen sich zusammenfassend folgendermaßen beschreiben:

- Bebauungs- bzw. Umnutzungsmöglichkeiten in zweiter Reihe
- Verzicht auf eine rückwärtige Erschließung im Blockinnenbereich
- Erhaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich
- Vermeidung übermäßiger Bebauung

Als besonders zu berücksichtigende Belange, die in diesem Zusammenhang bedeutsam sind, nennt das BauGB unter anderem:

- „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ...“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Von besonderer Bedeutung und mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen ist der Planungsleitsatz in § 1a Abs. 2 BauGB:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...“

Das im Rahmen der Befragungsaktion bekundete Interesse von Grundstückseigentümern an einer Bebauungsmöglichkeit in zweiter Reihe steht im Einklang mit dem besonderen öffentlichen Interesse an der Innenentwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, wodurch sich unter Abwägung der bereits genannten privaten und öffentlichen Belange die Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung für die städtebauliche (Innen-) Entwicklung und Ordnung herleiten lässt (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Altlußheim beschloss daher am 22.05.2012 in öffentlicher Sitzung, einen einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen (zur Wahl des geeigneten Bebauungsplanverfahrens s. Punkt 3), da die Bebauungsplanung den von der Gemeinde verfolgten Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht (s. Strukturkonzept zur Innenentwicklung der Gemeinde Altlußheim aus dem Jahre 2009) und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und damit auch der Stärkung des Ortskerns dient.

2. Planungsziele

Ausgehend von den vorgenannten Ausführungen lassen sich die Planungsziele, die zu einem Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Belangen der Grundstückseigentümer einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulich verträglichen Innenentwicklung andererseits erforderlich sind, folgendermaßen formulieren:

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanung ist es, Bebauungs- bzw. Umnutzungsmöglichkeiten in zweiter Reihe zu schaffen, die im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB wegen Verstoß gegen das Einfügungsgebot bislang nicht zulässig sind. Dabei sollen im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden die bislang unbebauten Grünflächen im Blockinnenbereich weitgehend erhalten bleiben und sich die Flächeninanspruchnahme auf die baulich geprägten rückwärtigen Bereiche, die größtenteils mit Scheunen und sonstigen Nebengebäuden bestanden sind, beschränken. Auf eine rückwärtige Erschließungsstraße soll zugunsten des Erhalts der privaten Grünflächen und zur Vermeidung zusätzlicher Erschließungskosten verzichtet

werden. Ebenso soll die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude zur Vermeidung einer übermäßigen und städtebaulich unerwünschten Verdichtung und zur Erhaltung des vorherrschenden dörflichen Siedlungscharakters, insbesondere auch im Hinblick auf den zusätzlichen Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken, beschränkt werden.

Die Bebauungsplanfestsetzungen sollen auf die für den angestrebten Zweck notwendigen Umfang begrenzt werden mit geringstmöglichen Eingriffen in das Privateigentum.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung mit einer Fläche von rund 1,42 ha wird begrenzt durch die Rheinhäuser Straße im Westen, die Schulstraße im Norden bzw. Nordosten, die Ludwigstraße im Südosten und die Peterstraße im Südwesten.



Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier Ludwig- / Peter- / Rheinhäuser- / Schulstraße“

4. Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich bei dem 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 „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.

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.

Einfacher Bebauungsplan

Um eine Bebauung in zweiter Reihe im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen, genügt überdies die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Es ist weder erforderlich, die zulässige Art der baulichen Nutzung zu bestimmen noch öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen.

Dies bedeutet, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich, soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

5. Planungskonzept

Das Quartier Ludwig- / Peter- / Rheinhäuser- / Schulstraße ist geprägt durch eine maximal zweigeschossige (Wohn-) Bebauung, meist traufständig unmittelbar entlang der Erschließungsstraßen angeordnet. Vorherrschend sind beidseitig gleichgeneigte Satteldächer.

Im den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Rheinhäuser-, Schul- und Ludwigstraße sind die historischen traufständigen, ursprünglich geschlossenen Scheunenzonen noch deutlich ablesbar.

Allerdings verläuft die faktische hintere Baugrenze für die Hauptnutzung Wohnen in der Regel unmittelbar hinter den an der Straße gelegenen Wohngebäuden, so dass im Rahmen des § 34 BauGB eine Wohnnutzung in den rückwärtigen Scheunenzonen nicht zulässig ist.



Abb.: Übersicht über das Quartier Ludwig- / Peter- / Rheinhäuser- / Schulstraße

Das Planungskonzept ist aus der Tiefe der vorhandenen Bebauung hergeleitet. Eine fiktive hintere Baugrenze beschreibt die Bautiefe, bis zu der eine Wohnnutzung aus städtebaulicher Sicht unproblematisch erscheint und den Erhalt der vorhandenen Grünflächen im Blockinnenbereich gewährleistet.



Abb.: Konzeptentwicklung, 1. Schritt

In einem weiteren Schritt wurden die möglichen Baubereiche dargestellt, in denen eine künftige Wohnnutzung sinnvollerweise realisiert werden kann.



Abb.: Konzeptentwicklung, 2. Schritt

Das so entstandene Bauraumkonzept bildet das Grundgerüst für die Festlegung von Baulinien und (insbesondere hintere) Baugrenzen, wobei Baulinien lediglich dort festgesetzt wurden, wo es zur Erhaltung der durchgängigen Straßenbebauung erforderlich ist.

Die Festsetzungen beschränken sich folglich vornehmlich auf Regelungen zu den überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bzw. Baulinien, um eine Bebauung oder Umnutzung in zweiter Reihe im Bereich der (z.T. ehemaligen) Scheunenzonen zu ermöglichen. Es entsteht damit noch keine Pflicht zur Bebauung, sondern eröffnet Möglichkeiten für eine weitere Wohnnutzung über den räumlich vorgegebenen Rahmen des § 34 BauGB hinaus.

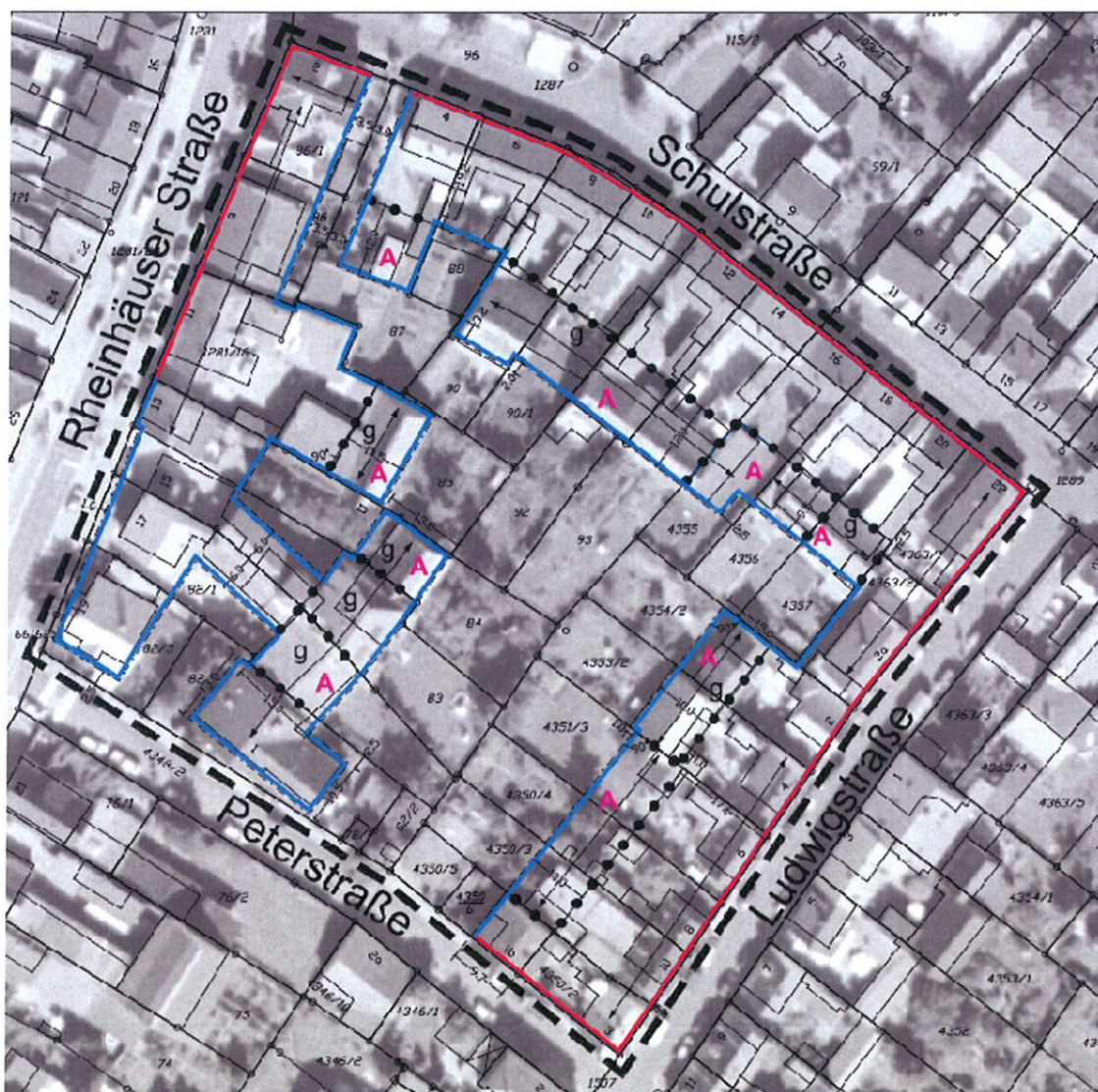


Abb.: Bebauungsplan-Konzept

Zur Vermeidung einer übermäßigen und städtebaulich unerwünschten Verdichtung und zur Erhaltung des vorherrschenden dörflichen Siedlungscharakters, insbesondere auch im Hinblick auf den zusätzlichen Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken, wurden ergänzend Regelungen zur zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude und zur Anzahl der Vollgeschosse getroffen, die sich am Maßstab der vorhandenen Bebauung orientieren. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung die notwendigen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück selbst herzustellen sind.

Wo erforderlich, wurden auch Regelungen zur zulässigen Bauweise getroffen, um keine Grundstückseigentümer zu benachteiligen.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben, soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Unter Berücksichtigung der Interessen der unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer wurde auf die Festsetzung einer rückwärtigen Erschließungsstraße verzichtet, so dass die Erschließung der Hinterliegerbebauung über den vorderen Grundstücksbereich erfolgen muss.