



Gemeinde Altlußheim

**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 Bebauungsplan „Hauptstraße – Kurpfalzstraße – Waldhornstraße – Ziegelstraße“,
Gemeinde Altlußheim**

I. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Das Quartier „Hauptstraße“ – „Kurpfalzstraße“ – „Waldhornstraße“ – „Ziegelstraße“ der Gemeinde Altlußheim liegt am Rand der historisch gewachsenen Ortskern-Bebauung.

Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch eine ortstypische, raumbildende Bebauung entlang der genannten Erschließungsstraßen sowie rückwärtig angeordnete Nebengebäude. Es überwiegt im Bestand eine Doppelhaus-Bebauung mit sehr schmalen, aber auch tiefen Grundstückseinheiten.

Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung ist es, die für Altlußheim sehr typische Gebäudestruktur einerseits zu bewahren und in dem Planwerk andererseits die für alle Grundstückseigentümer zukünftig verbindlich geltenden Erweiterungs- und Nachverdichtungs-Potentiale aufzuzeigen und festzuschreiben.

Es ist ein Bestreben der Gemeinde, die inhaltlichen planungsrechtlichen Vorgaben in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem erklärten Ziel der Innenentwicklung und der Bewahrung zusammenhängender innerörtlicher, privater Grünflächen zu formulieren.

II. Rechtliche Grundlagen

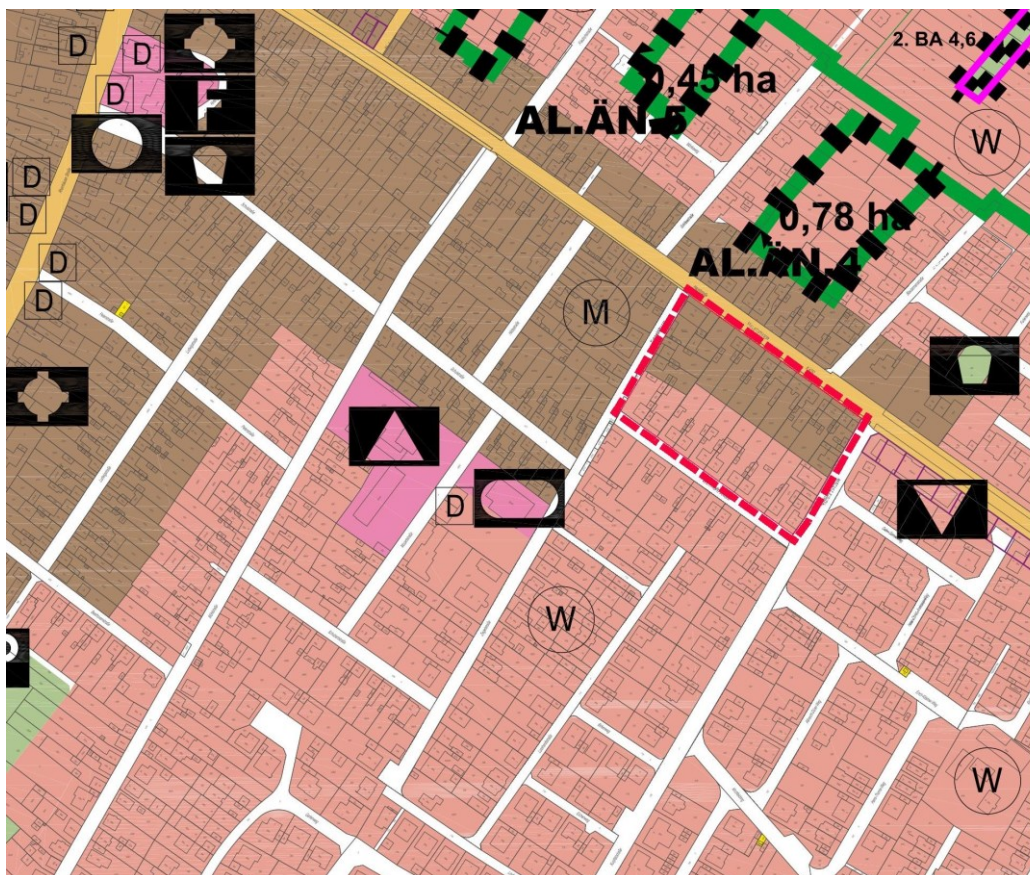
Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach der derzeit geltenden Rechtslage dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit eines Vorhabens orientierte sich bisher an den Vorgaben des § 34 BauGB und damit, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der zulässigen Stellung baulicher Anlagen sowie der Bauweise, an der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens erfolgt, aufgrund der inhaltlichen Zielsetzung sowie der Lage des Plangebietes, auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch zukünftig zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter der im § 13 a BauGB Abs. 1 Satz 2 genannten Größenordnung von 20.000 m².

Von der Aufstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Ausarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird daher Abstand genommen. Aufgrund der geringen Größe der ausgewiesenen überbaubaren Fläche und dem Umstand, dass es sich bei dem Geltungsbereich um ein vollumfänglich bebautes Gebiet handelt, gilt dieses auch für eine überschlägige Prüfung der voraussichtlich eintretenden Umweltauswirkungen.

Die vorgenommene Ausweisung der zulässigen „Art der baulichen Nutzung“ („Allgemeines Wohngebiet“) entspricht dem baulichen Bestand und der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim – Altlußheim – Neulußheim – Reilingen, so dass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln).



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplanes

Nach eingehenden Erörterungen hat der Technische Ausschuss der Gemeinde Altlußheim in seiner Sitzung am 29.01.2019 die Empfehlung ausgesprochen, für das Quartier „Hauptstraße“ – „Kurpfalzstraße“ – „Waldhornstraße“ – „Ziegelstraße“ **einen „Qualifizierter Bebauungsplan“ aufzustellen** und darüber hinaus auf der Grundlage der Landesbauordnung **„Örtliche Bauvorschriften“ zu erlassen**.

Gleiches gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Gemäß § 34 BauGB sind Gebäude aufgrund Ihrer äußeren Gestaltung nur dann zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und hierdurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße – Kurpfalzstraße – Waldhornstraße – Ziegelstraße“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl.S.587), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

III. Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes

1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzung entspricht der vor Ort vorhandenen Nutzung und geht auch auf die Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge der Gemeinde ein. Im Bestand vorhanden sind schwerpunktmäßig Wohnhäuser, kleinere, nicht störende Handwerksbetriebe sowie eine der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft.

Die Verkehrsflächen, die der Erschließung der Grundstücke im Plangebiet dienen („Ziegelstraße“, „Waldhornstraße“, „Kurpfalzstraße“) sind typische Wohnstraßen bzw. Sammelstraßen.

Die Entfernung des überplanten Quartiers zur eigentlichen Ortsmitte sowie die vorhandene Nutzungsstruktur lassen es darüber hinaus städtebaulich nicht als sinnvoll erscheinen, die im Plangebiet vorhandene Bauzeile entlang der „Hauptstraße“ als „Besonderes Wohngebiet“ bzw. als „gemischte Baufläche“ auszuweisen.

2. Ausweisung einer „private Grünfläche“

Die rückwärtigen Grundstücksteile der überplanten Flächen werden mit einer jeweiligen Tiefe von 15,00 m als „private Grünfläche“ ausgewiesen.

Auf der Grundlage der im Zuge des Planungs-Prozesses erarbeiteter weiteren Entwurfs-Varianten, hat sich der Gemeinderat gegen eine ergänzende Bebauung in der „zweiten Reihe“ entschieden. Hiergegen sprachen in der Abwägung u. a. der Wunsch und das Interesse der von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer nach einer innerörtlichen, zusammenhängenden privaten Grünzone, die ansonsten entstehende sehr hohe und für Altlußheim nicht ortstypische Baudichte, aber auch die, bedingt durch die geringe Breite der vorhandenen Grundstücke, bei einer zu starken Nachverdichtung entstehende sehr problematische Erschließungs-Situation.

3. Überbaubare Flächen

Die rückwärtigen Grundstücksteile der in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke werden, bis auf wenige kleinere Nebengebäude, derzeit als Garten- und Grünfläche genutzt. Die vorliegende Entwurfs-Variante sieht vor, diese zusammenhängenden Grünflächen zu erhalten und eine ergänzende Bebauung lediglich auf den als „Bauland“ ausgewiesenen Flächen mit einer Tiefe von 23,00 m, gemessen von der straßenzugewandten Gebäudekante, zu ermöglichen.

Die auf dieser Grundlage ausgewiesenen überbaubaren Flächen lassen großzügige Anbauten an den Bestandsgebäuden zu bzw., in einem sehr begrenzten Umfang, eine Bebauung in zweiter Reihe. Sie gewährt allen Grundstückseigentümern gleichartige Entwicklungspotentiale.

Damit trägt das Plankonzept einerseits der Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Forderung nach einer innerörtlichen Nachverdichtung Rechnung und belässt andererseits für die Bewohner des Quartiers ausreichend große, ungestörte Freiflächen.

Zur Erhaltung der ortstypischen städtebaulichen Struktur, wird entlang der „Hauptstraße“ sowie der „Waldhornstraße“, mit einem 4,00 m-Abstand parallel zu diesen Straßenzügen, eine Baulinie Inhalt des Bebauungsplanes. Sie entspricht der vorhandenen Flucht der Bestands-Bebauung. Bei einer Neubebauung muss diese Baulinie wieder aufgenommen werden.

Eine Vergrößerung des genannten Abstandes zur Fahrbahnbegrenzungslinie um bis zu 1,00 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Hierdurch ginge die städtebaulich gewünschte räumliche Wirkung des Bauvorhabens im Straßenraum nicht verloren.

4. Bauweise

Die städtebauliche Struktur an der „Waldhornstraße“ ist geprägt von der hier vorhandenen Doppelhaus-Bebauung. Entlang der „Hauptstraße“ säumen teilweise geschlossene Gebäudezeilen den Straßenraum.

Es wird vorgeschlagen, diese auf der Grundlage der vorhandenen Grundstücksbreiten entstandene Bauweise (Doppelhaus-Bebauung, geschlossene Bauweise) als Festsetzung in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen und in diesem Tenor auch die zukünftig weiterhin einzuhaltende Hauptfrischtrichtung verbindlich zu formulieren.

Für die Grundstücke, die mit einer Gebäudeseite auf der Grundstücksgrenze errichtet wurden, wird die „abweichende Bauweise“ formuliert. Bei einer Neubebauung darf diese damit auch wieder auf der Grenze errichtet werden.

Die Bebauung auf dem Flurstück Nr. 4204/12 weist eine Grenzbebauung auf beiden Grundstücken auf. Eine entsprechende Festsetzung lässt diese Bauweise auch zukünftig auf dieser Parzelle zu.

IV. Örtliche Bauvorschriften

Der bauliche Bestand entlang der „Hauptstraße“ – „Kurpfalzstraße“ – „Walhornstraße“ – „Ziegelstraße“ ist geprägt von überwiegend zweigeschossigen Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern, mit einer Dachneigung von 30° bis ca. 45°. Mit dem Erlass von „Örtliche Bauvorschriften“ soll das Ziel erreicht werden, dass diese Charakteristik des Plangebietes auch weiterhin grundsätzlich erhalten bleibt.

Gemäß der Formulierung des Entwurfes der „Örtliche Bauvorschriften“ werden Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zugelassen. Demgegenüber werden Flachdächer, Tonnendächer und einseitig geneigte Pultdächer ausgeschlossen.

Darüber hinaus treffen die „Örtliche Bauvorschriften“ ergänzende Vorgaben hinsichtlich zulässiger Dachgauben, ohne dass hierdurch deren Errichtung und damit die Ausbaumöglichkeit von Dachgeschossen spürbar eingeschränkt werden.

V. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich lt. den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis folgende Altstandorte :

- Obj.-Nr. 7220 „Metallbau Pohl“, Flst.-Nr. 4204/3
- Obj.-Nr. 3248 „Tankstelle mit Kfz-Werkstatt“, Flst.-Nr. 4204/4

Diese Standorte wurden im Zuge der Nacherhebung aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentationen zu diesen Flächen archiviert („A-Fall/Archivieren“).

Auch wenn seitens der Unteren Bodenschutzbehörde im Zuge von Baumaßnahmen bei „A-Fällen“ in der Regel keine gutachterlichen Begleit-Maßnahmen gefordert werden, so bedeutet dies nicht, dass es auf diesen Standorten gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die angesprochenen Standorte nachrichtlich gekennzeichnet.

VI. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha – diese gliedert sich wie folgt auf :

- Allgemeines Wohngebiet : ca. 1,14 ha
- private Grünfläche : ca. 0,29 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 11.01.201/26.06.2019/24.03.2020 (14.07.2020) – 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

Uwe Grepels, Bürgermeister

Architekt