



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

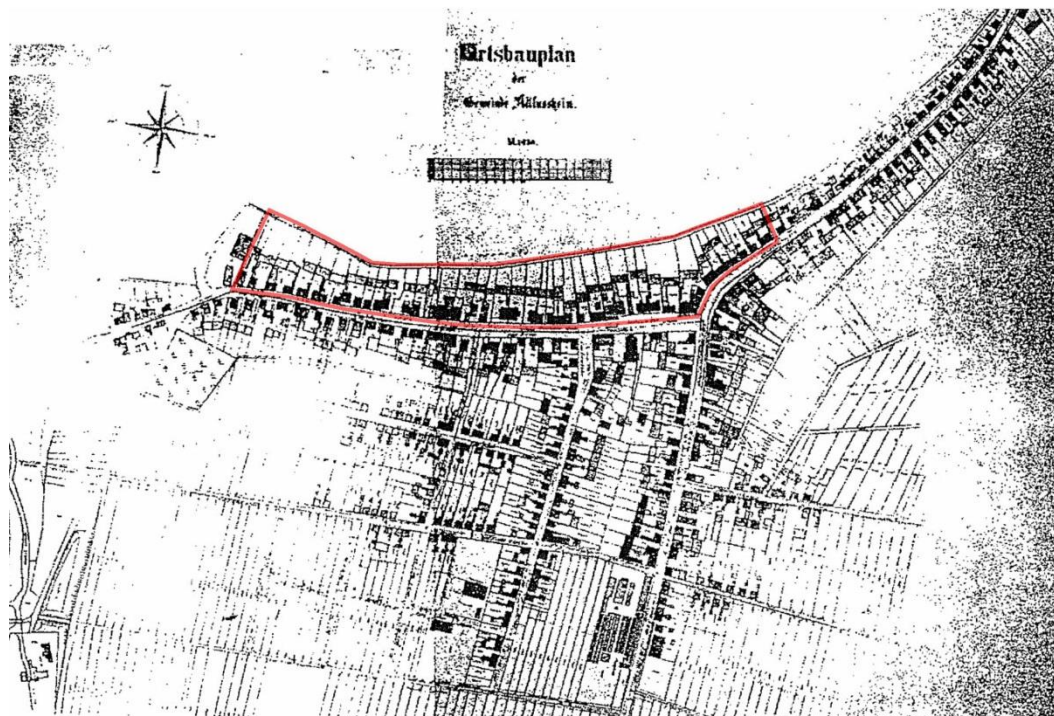
Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Rheinhäuser Straße/
Niederfeldweg“,

Gemeinde Altlußheim

I. Abgrenzung des Plangebietes

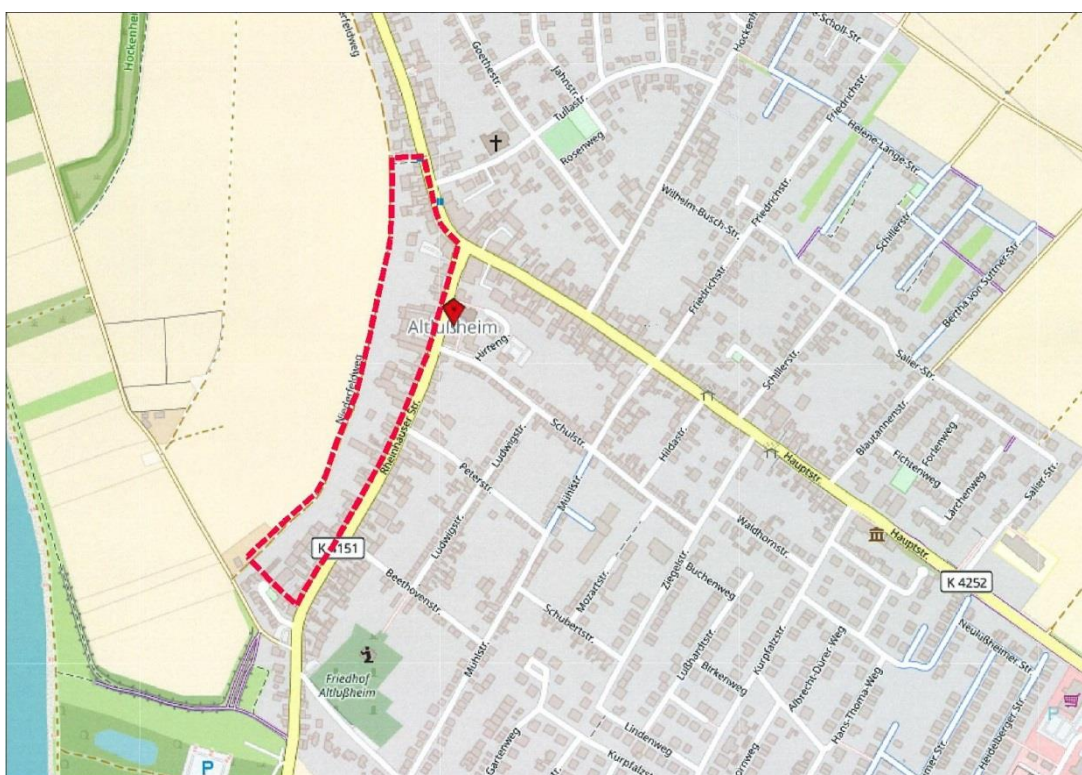
Der Grundriss der Gemeinde Altlußheim ist geprägt durch die historischen Straßenachsen der „Hauptstraße“ und der in Richtung Süden verlaufenden „Rheinhäuser Straße“.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rheinhäuser Straße/Niederfeldweg“ beschreibt die westliche Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ und ein Teilstück entlang der „Hauptstraße“, die aufgrund der Terrassenkante zum „Rhein“ noch heute die natürliche Grenze des Siedlungsbereiches darstellt.

Die sandigen und trockenen Flächen waren gegenüber den tiefer gelegenen Flächen der „Rhein-Aue“ der Ausgangspunkt der einsetzenden Siedlungsgeschichte von Altlußheim.

Die westlich der „Rheinhäuser Straße“ anzutreffende Siedlungsform ist geprägt durch die klassischen, landwirtschaftlich geprägten Hofstellen. Sie zeichnen sich aus durch die den Straßenraum eng begrenzenden Wohngebäude und einen überwiegend geschlossenen Scheunenriegel im straßenabgewandten Bereich. Die sehr kleinteilige Parzellierung mit teilweise schmalen Grundstücken hatte entlang der „Rheinhäuser Straße“ das Entstehen teilweise geschlossener Bauzeilen bzw. eine Bauform mit einer einseitigen Grenzbebauung zur Folge.



Die vorhandene Bebauung des Quartiers befindet sich derzeit in einem starken Umbruch. Er ist gekennzeichnet durch einen stattfindenden Generationen-Wechsel und vermehrt leerstehende Nebengebäude. Durch Umsetzung anstehender Umbaumaßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz bzw. durch Neubauten in der „2. Reihe“ soll eine innerörtliche Nachverdichtung erreicht werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geht die Gemeinde Altlußheim auch auf die nur noch begrenzt vorhandenen Potentiale möglicher Neubaugebiete an den Ortsrändern ein.

II. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung ist es somit, den planungsrechtlichen Rahmen für die Umsetzung leerstehender Gebäude, aber auch für Umbaumaßnahmen in dem Areal zwischen der „Rheinhäuser Straße“ und den als „Landschaftsschutzgebiet“ ausgewiesenen Flächen der Rhein-Aue zu formulieren.

Darüber hinaus ist es der erklärte Wille des Gemeinderates, die Voraussetzungen für den Erhalt bzw. die Neuansiedlung von Einzelhandels- bzw. Schank- und Speisewirtschaften sowie für Betriebe des Beherbergungsbetriebes zur Belebung der Ortsmitte zu schaffen.

Die historisch gewachsenen Bauformen und die den Straßenraum begrenzenden Raumkanten sollen als identitätsstiftend erhalten bleiben. Gleichzeitig muss das Plankonzept auf die heutigen Wünsche und Flächenanforderungen moderner Wohnformen eingehen. Dies betrifft den gestiegenen Wohnkomfort in Form von größeren Wohnungen, das Erfordernis, mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude unterzubringen, sowie den hieraus resultierenden Parkierungsbedarf.

Trotz einer mit der formulierten Zielsetzung einhergehenden Nachverdichtung, soll die städtebauliche Qualität erhalten bleiben und nicht durch ungeordnete Verhältnisse hinsichtlich des ruhenden Verkehrs beeinträchtigt werden.

Es ist somit ein Bestreben der Gemeinde Altlußheim, die planungsrechtlichen Vorgaben in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem erklärten Ziel der Innenentwicklung und einer Bewahrung der teilweise vorhandenen hohen Wohnqualität zu formulieren.

Neben diesem Ziel gilt es, die Attraktivität der Flächen nahe der eigentlichen Ortsmitte weiterhin auch für Versorgungseinrichtungen zu erhalten und diese planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierdurch soll dem drohenden Verlust einer wesentlichen Funktion des Ortsmittelpunktes für das örtliche Leben entgegengewirkt werden.

Neben der beschriebenen Gebäudestruktur zeichnet sich das Quartier durch eine noch weitestgehend ungestörte, zusammenhängende Grünfläche am Ortsrand aus. Die hier vorhandenen Zier- und Nutzgärten grenzen an den vorhandenen Fuß- und Radweg an. Die, vom Außenbereich aus betrachtet, der Bebauung vorgelagerten Grünflächen repräsentieren, in Verbindung mit dem teilweise noch „geschlossenen“ Scheunenriegel, die besondere Charakteristik des Ortsrandes. Diese sollten erhalten bleiben.

Somit ist es ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes, neben der Steuerung zukünftig zulässiger Gebäudestrukturen, den zusammenhängenden Grünzug, als einen wesentlichen Teil der Silhouette von Altlußheim, dauerhaft zu erhalten.

Ein weiteres, im Gemeindeentwicklungskonzept „Altlußheim“ formuliertes Ziel ist die Schaffung einer erleb-
baren direkten Fußwegverbindung von der Ortsmitte in Richtung des in ca. 600 m Entfernung fließenden „Rhein“.

Die Realisierung dieser Vision ist stark abhängig von der Verfügbarkeit der für eine solche Wegverbindung geeigneten Grundstücke und ist damit hinsichtlich der genauen Lage noch nicht darstellbar. Das formulierte Ziel wird von der Gemeinde weiterhin mit Nachdruck verfolgt. Die Wegtrasse soll nach erfolgtem Grunderwerb und einer hieraufhin ausgearbeiteten Gesamt-Konzeption ausgebaut und das Planungsrecht ggf. hierauf abgestimmt werden.

III. 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 zukünftig zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt gemäß der im § 13 a BauGB Abs. 1 Satz 2 genannten Größenordnung unter einem Wert von 20.000 m² (ca. 18.500 m²).

Die überplante Fläche liegt außerhalb von „NATURA2000“- , Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebieten. Darüber hinaus befinden sich **keine** geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

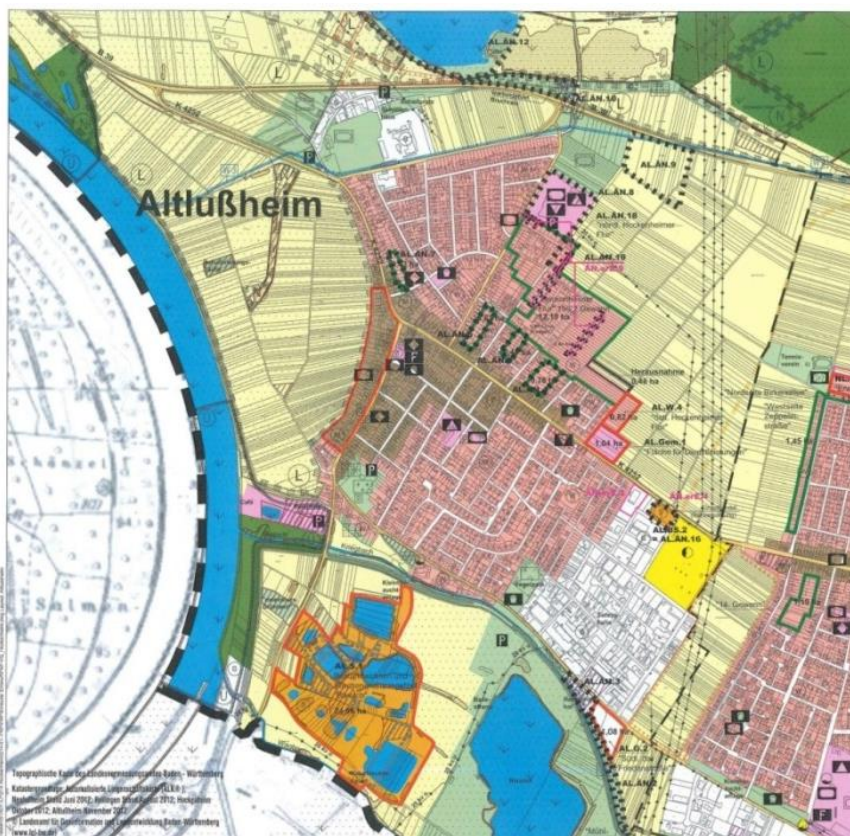
Eine überschlägige Prüfung der in der Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien kam zu der Einschätzung, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird. Die Planungsinhalte haben weder nennenswerte räumliche Auswirkungen, noch sind aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.

Von der Aufstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird daher Abstand genommen.

Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Ausweisung eines „Urbanes Gebiet“ bzw. eines „Wohngebiet“ entspricht der vor Ort feststellbaren Nutzung.

Demgegenüber weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim – Altlußheim – Neulußheim – Reilingen für das gesamte Quartier eine „gemischte Baufläche“ aus.

Der Flächennutzungsplan ist nach dem Abschluss des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.



**Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020
der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim,
mit Kennzeichnung des Quartiers „Rheinhäuser Straße/Niederfeldweg“**

Um die wesentlichen, das Ortsbild prägenden Gestaltungselemente, wie beispielsweise die der Dachformen und Dachneigungen, zu bewahren, werden parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Landesbauordnung Baden-Württemberg Örtliche Bauvorschriften erlassen.

Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Die formulierten Planungsinhalte stehen **nicht im Widerspruch** zu den Belangen der Raumordnung.

Die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinhäuser Straße/Niederfeldweg“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. S. 4147), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802) 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 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).

IV. Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes

Das Plankonzept sieht vor, für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen eine in drei Bereiche untergliederte Nutzung festzusetzen. Während entlang der „Rheinhäuser Straße“ bzw. der „Hauptstraße“ die vorhandene, den Ortsmittelpunkt prägende urbane Nutzung erhalten und gestärkt werden soll, sieht das Plankonzept im straßenabgewandten Bereich den Schwerpunkt der zulässigen Nutzung im „Wohnen“.

Die unmittelbar an den „Niederfeldweg“ und damit an den Außenbereich angrenzenden rückwärtigen Grundstücksteile sollen weiterhin als Garten- und Grünfläche genutzt werden und als solche auch uneingeschränkt in Erscheinung treten. Sie stellen damit auch weiterhin für eine Parkierung, auch unterhalb der Geländeoberfläche, nicht zur Verfügung. Durch diese Art der Ausweisung soll die Charakteristik des Quartiers erhalten bleiben und gleichzeitig auf die heutigen Anforderungen eingegangen werden.

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan-Entwurf weist entlang der „Rheinhäuser Straße“ in einer Tiefe von 20,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, gemäß § 6 a BauNVO ein „Urbane Gebiet“ aus. Die Bautiefe dieses Gebietstyps entlang der „Hauptstraße“ beträgt 15,00 m. Damit geht die Ausweisung auf die vorhandene Nutzungsstruktur ein, welche geprägt ist durch den Einzelhandel, durch Gastronomiebetriebe bzw. durch andere private Infrastruktureinrichtungen.

Gleichzeitig soll auch die Wohnnutzung entlang des Straßenzuges gestärkt werden, ohne dass zwischen dieser Nutzungsart und der gewerblichen Nutzung ein vorgegebenes prozentuales Gleichgewicht entstehen muss.

Der rückwärtige Bereich der teilweise sehr schmalen und tiefen Grundstücke war ursprünglich geprägt von landwirtschaftlichen Nebengebäuden in Form geschlossener Scheunenriegel. Diese wurden zwischenzeitlich umgenutzt bzw. durch neu errichtete Wohnhäuser ersetzt.

Ziel der Gemeinde Altlußheim ist es, diesen vorherrschenden Trend mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterstützen und diese Flächen mit einer hohen Wohnqualität am Ortsrand zu fördern.

Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden allein aufgrund der Tatsache ausgeschlossen, dass die Erschließung dieser straßenabgewandten Bereiche jeweils grundstücksbezogen, über den straßenzugewandten Bereich, erfolgen muss.

Mit einer gleichlautenden Argumentation werden im „Allgemeines Wohngebiet“ damit auch sonstige Gewerbebetriebe, zu welchen auch Wettbüros und Wettannahmestellen zählen, ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden mit eintretender Rechtskraft zukünftig land- und forstwirtschaftliche Nutzungen nicht mehr genehmigungsfähig sein. Eine solche Nutzung hätte, aufgrund einer Tierhaltung bzw. durch den Einsatz von Maschinen, mit dem Wohnen nicht zu vereinbarende Geruchs- und Lärmimmissionen zur Folge.

2. Erschließung der ausgewiesenen Wohnbauflächen

Die Erschließung einer Bebauung in der „2. Reihe“ erfolgt, wie bereits heute auf einer Vielzahl der Grundstücke im Plangebiet feststellbar, über die der „Rheinhäuser Straße“ bzw. der „Hauptstraße“ zugewandten, als „Urbane Gebiet“ ausgewiesenen Grundstücksteile. Dieses gilt sowohl für die Anfahrbarkeit der Grundstücksteile als auch für die Ver- und Entsorgung der Gebäude. Die Erschließung ist durch im Grundbuch gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl der Bauflächen wird sowohl für den als „Urbane Gebiet“ ausgewiesenen Teilbereich, als auch für die Flächen des „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Wert von 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl weist eine Obergrenze von 1,2 auf.

Die genannten Werte werden für die ausgewiesenen Bauflächen eines Grundstückes, unabhängig von der vorgenommenen Unterteilung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Urbane Gebiet“, ermittelt.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl überschreitet der Bebauungsplan die gemäß § 17 BauNVO für ein „Allgemeines Wohngebiet“ definierte Obergrenze (anstelle von 0,4 : 0,6). Diese Überschreitung wird begründet mit dem Umstand, dass die unmittelbar an den Außenbereich angrenzenden Grundstücksteile jeweils als „private Grünfläche“ festgesetzt und diese Grundstücksteile damit bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen (Ziffer 2.1. der Schriftlichen Festsetzungen) **nicht angerechnet** werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan „Rheinhäuser Straße/Niederfeldweg“ durch die Festsetzung nicht zu überschreitender Trauf- und Firshöhen definiert. Diese maximal zulässigen Höhen entsprechen der Struktur der vor Ort vorhandenen, aus der landwirtschaftlichen Nutzung abgeleiteten Bausubstanz.

Auf die Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Anzahl zulässiger Vollgeschosse wird, auch mit Hinweis auf die einschränkenden Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften (beispielsweise bei den zulässigen Dachgauben) verzichtet.

4. Ausweisung der überbaubaren Flächen

Es ist ein städtebauliches Ziel der Gemeinde Altlußheim, die den Straßenraum der „Rheinhäuser Straße“ bzw. „Hauptstraße“ prägenden Gebäudekanten dauerhaft zu erhalten. Mit diesem Hintergrund wird entlang der Straßenbegrenzungslinie in Anlehnung an den baulichen Bestand eine Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Zurückspringen eines Hauptbaukörpers von der vorhandenen Gebäudeflucht um bis zu 1,50 m kann ausnahmsweise unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass funktionale Erfordernisse der Gesamtkonzeption der Bebauung eines Grundstückes dieses fordern und die räumliche Begrenzung des Straßenraumes hierdurch nicht spürbar in Mitleidenschaft gezogen wird.

Das mit der Festsetzung formulierte Ziel kann ausnahmsweise auch durch ein entsprechendes voluminöses Neben- und Garagengebäude erreicht werden. Voraussetzung hierfür ist, dass dieses eine Mindesttraufhöhe von 4,00 m aufweist und die zum Straßenraum hin ausgerichtete Fassade durch einen Fensteranteil von 15 % gegliedert ist. Mit dieser Vorgabe soll erreicht werden, dass ein solches Gebäude eine gestalterische Qualität aufweist.

5. Bauweise

Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen sehr schmalen Einzelgrundstücke, ist die vorhandene Bebauung geprägt durch einseitige Grenzbebauungen bzw. auch durch geschlossene Gebäudezeilen. Da diese Grundstücksstruktur sich auf absehbare Zeit nicht ändern wird, ist es auch weiterhin erforderlich, im Bebauungsplan eine „abweichende Bauweise“ festzusetzen und damit Grenzbebauungen zu ermöglichen bzw. dieses verbindlich zu fordern.

Mit diesem Hintergrund definiert der Bebauungsplan jeweils grundstücksbezogen die „abweichende Bauweise“ und nimmt eine Differenzierung zwischen der Bauzeile entlang der „Hauptstraße“ bzw. der „Rheinhäuser Straße“ und der Bauzeile „Niederfeldweg“ vor.

6. Formulierung einzuhaltender Hauptfirstrichtungen

Es ist ein Ziel des Bebauungsplanes „Rheinhäuser Straße/Niederfeldweg“, die aus der Landwirtschaft heraus entstandenen, überwiegend geschlossenen und an den Außenbereichen angrenzenden Gebäuderiegel zu erhalten und im Sinne einer Reaktivierung schwerpunktmäßig eine Umnutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Mit dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan, in Anlehnung an die hier ehemals als Scheunen genutzten Gebäuderiegel, eine Hauptfirstrichtung fest und begründet diese Festsetzung mit dem städtebaulichen Anliegen des Ensembleschutzes.

7. Ausweisung einer „private Grünfläche“ am westlichen Gebietsrand

Um den durch private Gartenflächen charakteristischen Ortsrand dauerhaft zu erhalten, setzt der Bebauungsplan für die an den Außenbereich angrenzenden Grundstücksflächen eine „private Grünfläche“ fest. Diese ist als Gartenfläche anzulegen, zu nutzen und dauerhaft zu pflegen.

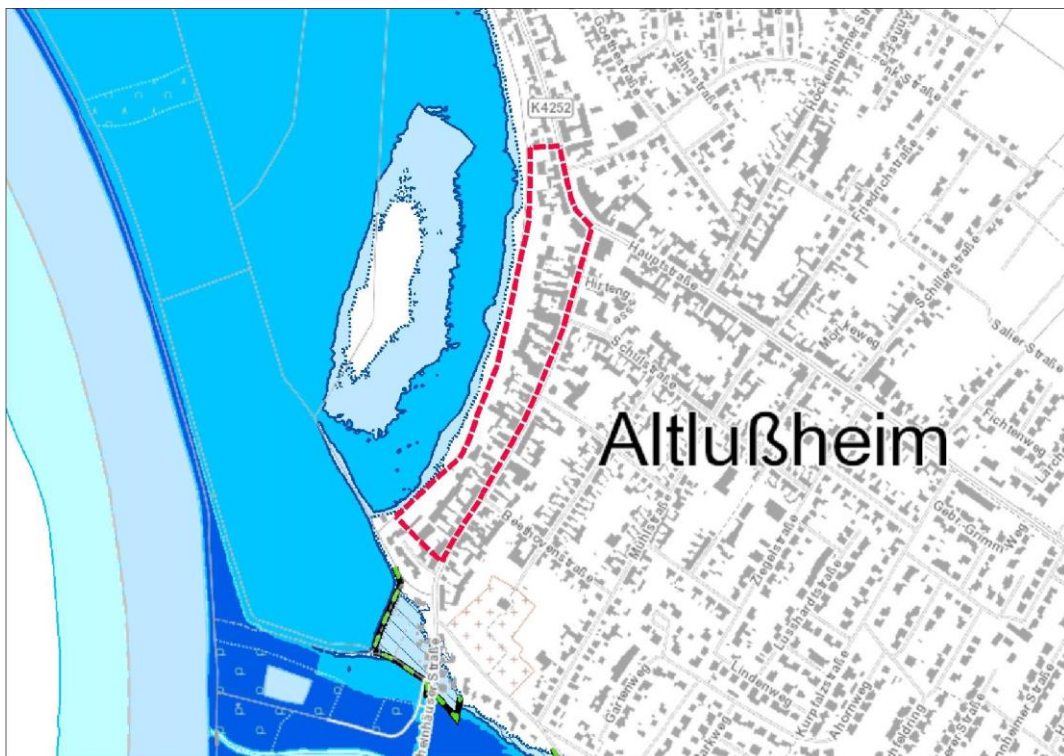
Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art sind, bis auf die für die Bewirtschaftung erforderlichen Geräteschuppen (bis 40 m³ Rauminhalt), nicht zulässig.

Der angestrebte Charakter eines durchgängigen Grünzuges soll auch durch bauliche Anlagen, welche sich überwiegend unterhalb der Erdoberfläche befinden, nicht gestört werden. Aus diesem Grund wird auf diesen Flächen auch die Errichtung von Tiefgaragen ausgeschlossen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese mit einem mindestens 50 cm starken Substrataufbau versehen werden und damit nicht in Erscheinung treten.

Die getroffene Festsetzung einer zusammenhängenden, privaten Grünfläche dient dem Ensembleschutz des hier im Bestand noch erhaltenen typischen Ortsrandes.

8. Belange des Hochwasserschutzes

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rheinhäuser Straße/Niederfeldweg“ liegen aufgrund der topographischen Gegebenheiten außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg als „hochwassergefährdet“ gekennzeichneten Flächen.



V. Örtliche Bauvorschriften

Zulässige Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Es ist ein Ziel der Gemeinde Altlußheim, durch die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften die im Quartier „Rheinhäuser Straße“ – „Niederfeldweg“ vorhandenen städtebaulichen Elemente einer ortstypischen Bebauung zu sichern und, eingehend auf die heutigen Nutzungen, fortzuschreiben. So werden in den Örtlichen Bauvorschriften, aus einem intensiven Abwägungsprozess heraus, einzuhaltende Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Dachformen und deren Ausgestaltung formuliert. Dieses erfolgt aus dem Wunsch heraus, die von den klassischen Dachformen geprägte Ortsrandsilhouette zu erhalten. Gleichzeitig sollen die formulierten Vorgaben es ermöglichen, bisher untergeordnet genutzte, aus der Landwirtschaft heraus entstandene Gebäude zu Wohnzwecken umzubauen und das hierfür erforderliche Bauvolumen durch die Möglichkeit einer ausreichenden Belichtung und Belüftung aufzuwerten.

Unter Berücksichtigung dieser Belange werden das Spektrum zulässiger Dachformen benannt und einschränkende Vorgaben hinsichtlich zulässiger Dachaufbauten und Dacheinschnitte in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Damit ist gewährleistet, dass die Dachflächen nur soweit wie erforderlich durch Aufbauten und Dacheinschnitte Änderungen erfahren und als Dachform weiterhin deutlich ablesbar sind.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die überplanten Quartiere sind geprägt von sehr schmalen aber auch tiefen Grundstücken. Im Bestand resultiert aus diesem Umstand die in dem Quartier oft anzutreffende einseitige Grenzbebauung.

Damit ist der Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen, trotz breiter Straßen, bereits jetzt, im Vergleich zu klassischen Wohngebieten, überdurchschnittlich gering.

Das Verhältnis der öffentlichen Verkehrsfläche/Parkierungsfläche zu der Anzahl und Größe der hierüber erschlossenen Baugrundstücke wird sich nunmehr, durch die im Bebauungsplan aufgezeigte Möglichkeit einer Nachverdichtung, weiter zu Lasten des öffentlichen Raumes verschieben. Aus diesem Umstand heraus ist die These aufzustellen, dass der öffentliche Straßenraum zukünftig nicht in der Lage sein wird, den aus der Wohnbebauung der Quartiere entstehenden tatsächlichen Bedarf an PKW-Stellplätzen aufzunehmen.

Die statistischen Zahlen des Rhein-Neckar-Kreises belegen, dass, trotz der Anstrengungen der letzten Jahre im Hinblick auf die Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs, die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat. Die demographische Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte sowie die sich verändernde Arbeitswelt werden ebenfalls zu keiner grundsätzlichen Trendwende führen.

Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und dem tatsächlichen PKW-Bestand je Haushalt lässt somit bei der hier angestrebten Nachverdichtung ein Defizit von PKW-Stellplätzen erwarten, das, wie oben dargestellt, im öffentlichen Straßenraum nicht kompensiert werden kann.

Die Folge ist ein erhöhter Parkierungsdruck und ein stetig unübersichtlich werdender öffentlicher Raum mit einem wachsenden Gefährdungspotential, insbesondere für die schwächsten Verkehrsteilnehmer. Dieses gilt insbesondere für die Senioren und die Kinder.

Des Weiteren ist zu erwarten, dass ein stetig knapper werdender Parkierungsraum die Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksteilen vermehrt behindern wird. Mangelnde Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt, Behinderungen der Rettungskräfte bei Einsätzen, aber auch entstehende Konflikte unter Nachbarn sind die zu benennenden Folgen.

Die Gemeinde Altlußheim formuliert daher aus den o. g. Gründen eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit der Größe der zu errichtenden Wohnung.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass es sich im vorliegenden Fall um einen historisch gewachsenen Straßenzug mit einem auf die Gesamt-Gemeinde ausstrahlenden hohen Identifikationsfaktor handelt. Es liegt daher auch im städtebaulichen Interesse, den Straßenraum nicht zu einer nur funktionalen Fläche zu entwickeln, sondern Gestaltungspotentiale zu erhalten.

Im Einzelfall kann für altengerecht ausgestaltete und nur für diesen Nutzerkreis vorgesehene Wohnungen auf eine Erstellung von PKW-Stellplätzen in einer gegenüber der Landesbauordnung erhöhten Anzahl verzichtet werden.

Ausgestaltung der Einfriedigungen

Teil der im Bebauungsplan ausgewiesenen „private Grünflächen“ werden bereits intensiv zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt. Unter Berücksichtigung der vor Ort bereits vorhandenen Elemente, formulieren die Örtlichen Bauvorschriften Vorgaben über die zulässige Art und Höhe von Einfriedigungen.

Aufgrund des anzustrebenden Einklangs mit dem unmittelbar angrenzenden Naturschutzgebiet sollten zur Sicherung der Privatsphäre Einfriedigungen schwerpunktmäßig als frei wachsenden Hecken- und Gehölzgruppen, gegebenenfalls mit integrierten Maschendraht- bzw. Stabmattenzäunen, ausgebildet werden. Aus gestalterischen, aber auch aus ökologischen Gründen sind in Stabmattenzäune eingeflochtene Kunststoffteile unzulässig.

Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund des sandigen Anteils der Böden in der „Rheinaue“ ist dieser versickerungsfähig. Mit diesem Hintergrund wird eine Festsetzung in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, nach der bei allen Neu- bzw. Anbauten im Geltungsbereich der Satzung das von den befestigten Flächen abfließende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Hierzu sind entsprechende Versickerungsmulden in der Freiflächengestaltung vorzusehen und das unverschmutzte Regenwasser über eine 30 cm starke Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass DIBt-zugelassene Filtersysteme einer Mulde gleichgestellt sind und mit dieser vorgeschalteten Reinigungsstufe eine unterirdische Versickerung ebenfalls erlaubnisfrei ist.

Zur Vermeidung von Schadensereignissen auf dem eigenen Grundstück bzw. auf benachbarten Grundstücken sind im Zuge des Bauantrages entsprechende Nachweise/Berechnungen vorzulegen.

VI. Belange der Landwirtschaft

Obwohl die Ursprünge der im Plangebiet vorhandenen Bebauung in der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen liegt, ist die Feststellung zu treffen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes heute keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen mehr befinden. Gleiches gilt für Ackerflächen, so dass die Belange der Landwirtschaft von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die überplanten Flächen des Geltungsbereiches weisen durch die historisch seit Jahrzehnten vorhandene Bebauung und bestehenden Versiegelungen, aber auch aufgrund der intensiven Gartennutzung, hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes einen hohen Grad an Vorbelastungen auf.

Ein wesentliches Merkmal der Planung ist, dass die dem Landschaftsschutzgebiet „Hockenheimer Rheinbogen“ zugewandten Zier- und Nutzgärten erhalten bleiben und diese damit weiterhin den Ortsrand als private Grünfläche prägen.

Aufgrund der auf den baulichen Bestand ausgerichteten Planung, wird eine Umsetzung des Bebauungsplanes in der Summe nur geringe Eingriffe auf die einzelnen, im § 1 Abs. 6 Ziffer BauGB genannten Schutzgüter zur Folge haben.

Mit diesem Hintergrund, aber auch aufgrund des gewählten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinhäuser Straße/Niederfeldweg“ (§ 13 a BauGB), wird von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB abgesehen.

VIII. Belange des Artenschutzes

Der Zeitpunkt einer Inanspruchnahme der über das bestehende Planungsrecht (§ 34 BauGB) hinausgehenden Bauungs-Möglichkeit ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Die Standorte der ausgewiesenen überbaubaren Flächen orientieren sich sehr eng an der auf dem Grundstück bereits vorhandene Bebauung und weisen, u. a. auch durch die bestehenden Versiegelungen bzw. intensive Gartennutzung, bereits eine erhebliche Vorbelastung hinsichtlich möglicher Habitatsstrukturen geschützter Arten auf.

Aufgrund der bestehenden siedlungsnahen, vorhandenen baulichen bzw. gärtnerischen Nutzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf streng geschützte Arten weitestgehend ausgeschlossen werden.

Durch die Umsetzung der Maßnahme kann es im Einzelfall zu einem Verlust möglicher Nahrungshabitate von störungstoleranten, siedlungsbewohnenden europäischen Vogelarten (z. B. Haussperling) kommen.

Es kann sicher davon ausgegangen werden, dass im Umfeld des geplanten Vorhabens andere ökologische Habitatsfunktionen aufrecht erhalten bleiben und es sich dabei somit nicht um für den Fortbestand der lokalen Population essenzielle Habitate handeln wird.

Trotz dieser Grundaussage ist darauf hinzuweisen, dass es im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn liegt, dafür Sorge zu tragen, dass er mit seinem Bauvorhaben nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstoßen wird.

Im Rahmen von Um- und Anbauten, dem Abriss von Gebäuden sowie im Zuge von Sanierungsarbeiten oder der Fällung von Bäumen kann es zu einer Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) kommen, für die ggf. im Vorgriff einer Baumaßnahme Ersatzlebensstätten geschaffen werden müssen („CEF-Maßnahmen“). Der jeweilige Umfang und die Art der Maßnahmen ergeben sich im Einzelfall aus der Betroffenheit der von Baumaßnahmen gefährdeten Arten.

Um den Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des Artenschutzes gerecht zu werden, ist somit im Einzelfall, im Vorfeld einer Baumaßnahme, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen.

Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Umstand, dass bei streng geschützten Tierarten Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz einen Straftatbestand darstellen und damit sowohl für die Arten als auch für die Veranlasser eine erhebliche Tragweite haben können.

In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sowie des Vegetationsbestandes sind die hieraus abzuleitenden Eingriffs-Zeiträume, beispielsweise bei Rodungs- und Abrissarbeiten oder bei Eingriffen in den Boden, zu beachten und ggf. vor einem Baubeginn die erforderlichen Ausgleichs-Maßnahmen vorzunehmen.

Grundsätzlich sind die nachfolgend genannten artenspezifischen Aktivitätszeiten sowie die hieraus sich ergebenden Eingriffs-Zeiträume zu beachten.

IX. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich lt. den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis auf dem Grundstück Flurstück Nr. 33 der **Altstandort „Tuencher und Korrosionsschutz, Rheinhäuser Straße 46“**.

Der Altstandort wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und ist im Bodenschutz-/Altlastenkataster unter der Obj.-Nr. 3230 als „A-Fall (Archivieren)“ verzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei „A-Fällen“ nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen werden kann.

X. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,00 ha – diese gliedert sich wie folgt auf :

- „Urbane Gebiet“ ca. 1,82.ha
- „Allgemeines Wohngebiet“ ca. 1,27 ha
- „private Grünflächen“ ca. 0,91 ha

XI. Bodenordnung, Erschließungsbeiträge

Die Planung geht davon aus, dass die bestehenden Grundstückszuschnitte überwiegend keine Änderung erfahren.

Gleichwohl sind im Einzelfall bodenordnerische Maßnahmen möglich, die dann jedoch, in Abstimmung und auf Initiative der betroffenen Grundstückseigentümer, im Messbriefverfahren durchgeführt werden können.

Eine gesetzliche Baulandumlegung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches wird aufgrund des Bebauungsplanes nicht durchgeführt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Sinne des Baugesetzbuches erschlossen.

Die Erstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinhäuser Straße/Niederfeldweg“ löst daher **keine Erhebung** von Erschließungsbeiträgen aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 30.06.2020/14.07.2021/27.07.2021 / 26.04.2022 – 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

Uwe Grepels, Bürgermeister

Architekt