

Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan „Alte Schlossbrauerei“

Die Umweltbelange wurden so weit wie möglich im Vorfeld der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Erhebungen des Planungsbüros, Fachgutachter für Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehr, Hydrologie, Geologie und Kampfmittel ermittelt und in der Begründung dargelegt. Die Gutachten wurden ergänzt durch ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wurde, war kein Umweltbericht erforderlich, die Umweltbelange waren jedoch zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die in diesem Rahmen ermittelten Informationen bildeten zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers die Grundlage für Erarbeitung des Planes auf der Basis der Ergebnisse der Behörden- und Bürgerbeteiligung.

Auch die Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden in den Bebauungsplan sowie die Begründung eingearbeitet. Insgesamt ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes umweltverträglich ist.

Der Plan wurde gewählt, um das Gelände im Zuge einer Konversion zu einem gemischt genutzten lebendigen Quartier zu entwickeln. Ziel ist auch die Schaffung einer ortsnahe Mitte und die Innenraumverdichtung.

Das städtebauliche Konzept für das Areal der Alten Schlossbrauerei Haimhausen verfolgt das Ziel, den historischen Bestand sensibel weiterzubauen und eng mit dem Ort zu verknüpfen. Die Entwurfsgrundlage ist es, die Entwicklung unmittelbar aus der Ortsstruktur heraus abzuleiten und die Denkmäler – Sudhaus und Klausen sowie Luxusstall im näheren Umfeld – als zentrale Bezugspunkte des gesamten Areals zu definieren.

Die städtebauliche Leitidee basiert auf einer klaren Anbindung des neuen Quartiers an den Ortskern. Durch die Verlängerung der Dorfstraße entsteht eine autofreie Quartiersachse mit einer Abfolge öffentlicher Räume, die eine Aufenthaltsqualität für Bewohnerinnen, Bewohner und Besucher schafft.

Ein zentrales Element des Entwurfs ist die Freistellung und Inszenierung der historischen Denkmäler. Sowohl das Sudhaus als auch die Klausen werden von späteren baulichen Überformungen befreit und erhalten angemessen dimensionierte Freiräume. Dadurch werden wichtige Sicht- und Wegebeziehungen gestärkt, welche die historische Bedeutung dieser Gebäude unterstreichen und sie als prägende Elemente des neuen Quartiers erlebbar machen.

Eine Alternative war Nullvariante, also der Verzicht auf die Neuordnung des Areals. Bei dieser Variante würde die bestehende Bebauung erhalten bleiben.

Ein Konzept für eine Nachnutzung des Gebäudebestandes wurde in der Vergangenheit nicht erarbeitet, da es hierfür bisher keine Interessenten gab. Allerdings ist der bauliche Zustand der Gebäude größtenteils so, dass eine wirtschaftliche Instandsetzung kaum möglich ist.

Der frühere Eigentümer des Areals hatte ebenfalls eine Neuordnung geplant. Hier war für das ehemalige Sudhaus eine öffentliche Nutzung geplant. Diese wurde durch 2 lange riegelartige Wohngebäude und ein weiteres Wohngebäude ergänzt. Dieses Konzept wurde aber nicht weiterverfolgt.

Im Vorfeld der damaligen Planung wurde durch die Gemeinde ein Wettbewerb ausgelobt, in dessen Rahmen verschiedene städtebauliche Konzepte vorgelegt wurden.

Eine Weiterführung einer gewerblichen Nutzung ist aus Sicht der Gemeinde keine geeignete Nutzungsvariante für die Zukunft. Aufgrund der Lage am Rand des Ortszentrums und der umgebenden Nutzungen ist die Fläche deutlich besser für eine Entwicklung als gemischt genutzte Fläche mit einem deutlichen Anteil an Wohnnutzung geeignet.

Geprüft wurde auch, ob es möglich ist einen größeren Anteil der bestehenden Bäume zu erhalten. Dies ist grundsätzlich möglich, hätte aber zur Folge, dass eine weniger dichte Bebauung möglich wäre, da Voraussetzung für die Erhaltung der Bäume eine deutlich kleinere Tiefgarage ist und daher ein größerer Teil der Stellplätze oberirdisch untergebracht werden müsste.

Im Ergebnis wurde der Plan unter Prüfung der oben genannten Alternativen gewählt, um die Voraussetzungen der Konversion und der Entwicklung zu einem lebendigen und nutzungsgemischtem Quartier in der Nähe des Ortszentrums zu schaffen und in diesem Zuge die bestehenden städtebaulichen Missstände zu beseitigen.