



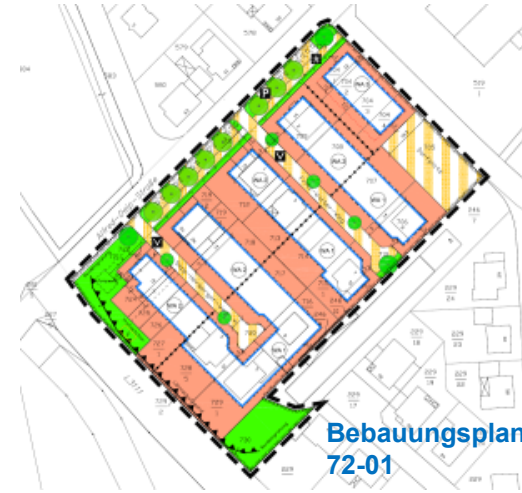
# Tabakscheune Hüttenfeld



# Historie Tabakscheune

- 1936 durch die Fachschaft für Tabakbau unter dem Vorsitz von Philipp Ehret deutlich außerhalb des damaligen Ortskerns erbaute, rund 70 Meter lange, dreigeschossige Tabakscheune in Holzkonstruktion.
- Sie trägt ein Satteldach mit Pfannen aus dem Tonwerk Heppenheim. Im Inneren haben sich zwei durchgehende Treppenanlagen erhalten.
- Der Nordwestwand ist unter einem hölzernen Vordach eine Verladerampe vorgebaut.
- Eingeweiht am 30. August 1936 galt die Scheune als seinerzeit größte ihrer Art in Deutschland. In den einzelnen Stockwerken konnten etwa 3000 Zentner Tabak zum Trocknen aufgehängt werden.
- In den 1960er Jahren von Raiffeisen als Lager für landwirtschaftliche Produkte genutzt, dabei wohl Einbau eines Zementbodens. Danach diente sie als Lager für Altwaren.
- Die Tabakscheune ist die letzte erhaltene im Ort, eine weitere, wesentlich kleinere in der Alfred-Delp-Straße ist heute zu Wohnzwecken umgebaut. Sie ist daher als Zeugnis dieses einst bedeutenden Wirtschaftszweiges Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen.

# Katasterauszug



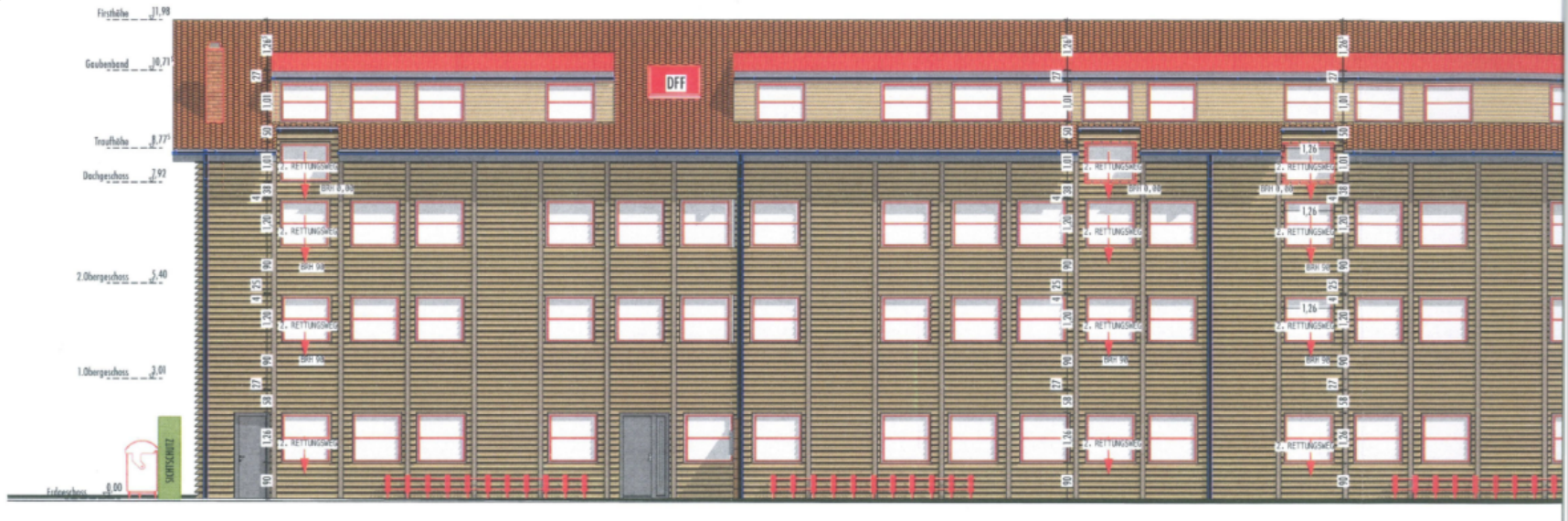
Vorhaben Tabakscheune außerhalb  
des Geltungsbereiches eines  
Bebauungsplanes → baurechtliche  
Zulässigkeit nach § 34 BauGB



## **Vorhaben „Nutzungsänderung einer denkmalgeschützten Scheune“**

(Stand der Nachbarbeteiligung aufgrund der Erfordernis einer bauordnungsrechtlichen Abweichung → Grenzbebauung Stellplätze)

- Umnutzung einer gewerblich genutzten Tabakscheune (Einzelkulturdenkmal) in ein Mehrfamilienwohnhaus
- erforderliche Berücksichtigung des Denkmalschutzes → kein Abbruch der Tabakscheune zulässig, Gebäudehülle/Kubatur wird erhalten, lediglich Einbau von Gauben
- 18 Wohneinheiten, 13 WE > 60 m<sup>2</sup>, 5 WE < 60 m<sup>2</sup>
- nach städtischer Stellplatzsatzung sind 31 Stellplätze nachzuweisen → 24 Stellplätze sind auf dem Grundstück geplant, die restlichen 7 werden gem. Hessischer Bauordnung (HBO) durch Fahrradabstellplätze ersetzt und auf dem Grundstück untergebracht
- Erschließung über die Seefeldstraße
  
- schon erfolgt: Abbruch eines Wirtschaftsgebäudes sowie einer Überdachung



Nordwest-Ansicht  
nördlicher Gebäudeteil



Freiflächenplan  
aufgrund der Größe aufgesplittet





## **Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)**

Grundsätzlich muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich) nach 4 Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (Anwendung auf Umnutzung Tabakscheune):

### *1) Art der baulichen Nutzung*

Die einst gewerblich genutzte Tabakscheune soll in ein Mehrfamilienwohnhaus umgebaut und umgenutzt werden. In der näheren Umgebung herrscht Wohnbebauung vor, sodass hier von einem faktischen Wohngebiet auszugehen ist und sich das Vorhaben folglich einfügt.

### *2) Maß der baulichen Nutzung (Gebäudekubatur, Höhe, Geschossigkeit, Gebäudegrundfläche, überbaute Grundstücksfläche)*

Die Tabakscheune ist bereits im Bestand vorhanden und vergrößert sich durch das Vorhaben nicht. Das direkt an die Tabakscheune angrenzende landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude wurde abgebrochen und reduziert somit die Kubatur um ca. 570 m<sup>3</sup>. Eine Überschreitung des Zulässigkeitsrahmens ist entsprechend nicht gegeben, womit sich das Vorhaben dem Maß der baulichen Nutzung nach einfügt.

### *3) Bauweise*

Da sich an der Gebäudekubatur und somit auch an der Bauweise, inklusive der Abstände zu den Nachbargrundstücken, nichts ändert, fügt sich das Vorhaben auch in diesem Punkt in die nähere Umgebung mit ihrer vorherrschenden offenen Bauweise ein.

### *4) Grundstücksfläche, die überbaut werden soll*

Auch hier ändert sich grundlegend nichts. Das Wirtschaftsgebäude im Bereich zur Seefeldstraße hin wurde abgebrochen, die Positionierung des Bestandsgebäudes ändert sich nicht. Folglich ist auch dieses Kriterium positiv zu bewerten.

Da alle für die Zulässigkeit nach § 34 BauGB relevanten Kriterien erfüllt sind, ist das erforderliche Baurecht gegeben und die gemeindliche Zustimmung (Einvernehmen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde) war zu erteilen.



## **Sonstige betroffene Rechtsbereiche**

### *Stellplätze*

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim sind in Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohneinheiten < 60 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Fahrradabstellplätze sind nicht Gegenstand der Stellplatzsatzung, werden jedoch in der Hessischen Bauordnung bzw. der Hessischen Fahrradstellplatzverordnung behandelt.

So bietet der § 52 (4) HBO die Möglichkeit, bis zu einem Viertel der nachweispflichtigen KFZ-Stellplätze durch jeweils 4 Fahrradabstellplätze zu ersetzen.

Für die Tabakscheune sind 18 Wohneinheiten geplant, 13 WE > 60m<sup>2</sup>, 5 WE < 60 m<sup>2</sup>. Entsprechend sind 31 Stellplätze nachzuweisen. 24 Stellplätze sind auf dem Grundstück geplant, die restlichen 7 werden durch Fahrradabstellplätze ersetzt und auf dem Grundstück untergebracht.

### *Denkmalschutz*

Denkmalschutz liegt in der Zuständigkeit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße bzw. bei Einzeldenkmälern auch bei der Landesdenkmalpflege. Die Stadt weist allenfalls im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Stellungnahme auf bestehenden Denkmalschutz hin, sofern dieser bekannt ist.

### *Brandschutz*

Brandschutz liegt auch in der Zuständigkeit der Kreisverwaltung und ist grundsätzlich für Sonderbauten nachzuweisen. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch nicht um einen Sonderbau handelt, ist kein Brandschutzkonzept vorzulegen.

### *Naturschutz/Artenschutz*

Das Thema Naturschutz/Artenschutz ist ebenfalls beim Kreis Bergstraße, bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) angesiedelt. Diese wird bei relevanten Baueingaben und insbesondere Gebäudeabbrüchen ebenfalls beteiligt. Meist resultiert dies in entsprechenden Hinweisen oder Auflagen in der Baugenehmigung. Im Fall der Tabakscheune wurde die Kenntnis einer Fledermauspopulation von einer Anliegerin an die Stadt gemeldet, die den Sachverhalt zuständigkeitshalber an die UNB weitergeleitet hat. Zusätzlich wurde die Anliegerin auf die Zuständigkeit der UNB hingewiesen.





Vorliegend handelt es sich um ein Baugenehmigungsverfahren, für welches der Kreis Bergstraße als zuständige Bauaufsichtsbehörde Herrin des Verfahrens ist.

Die Politik ist im Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligt, da es sich hierbei ausschließlich um die Umsetzung von bestehenden bzw. bekannten Rechtsvorschriften handelt und die Verwaltungen von Stadt und Kreis in der Verpflichtung der Umsetzung stehen. Somit stellt dies eine reine Rechtsanwendung und keine Rechtsgestaltung wie bei einer Bauleitplanung dar.

Es besteht im Übrigen kein Anspruch auf Vorlage verfahrensinterner Vorgänge und Prüfungen durch die Verwaltung, weder für Bürger noch für die Politik. Der Bauherr hat ein Anrecht auf den Datenschutz, der sich aus dem Datenschutzrecht resultiert (insbesondere die Datenschutzgrundverordnung) und ist vor Veröffentlichung bzw. Datenherausgabe an Dritte geschützt, die nicht mit dem Vorgang befasst sind. Kraft Gesetzes sind nur die Behörden wissensberechtigt, die mit dem Vorgang befasst sind. Auch behördenintern betrifft dies nur die befassten Stellen.

Die Stadtverwaltung wird im Baugenehmigungsverfahren aus bauleitplanerischer Sicht aufgefordert sich zu äußern. Dort, wo kein Bebauungsplan vorliegt, wie im Fall der Tabakscheune, muss eine Beurteilung anhand von Kriterien (§ 34 BauGB) in einer gebundenen, justiziablen Entscheidung vorgenommen werden. Diese legt die definitorischen und gerichtlich bereits festgelegten Wertungen auf, die keine anderen Entscheidungen als „zulässig“ oder „nicht zulässig“ hervorbringen.

Im vorliegenden Fall der Umnutzung der Tabakscheune wurde anhand der vom § 34 BauGB vorgegebenen Kriterien die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit festgestellt. Auch nach Gegenprüfung wird an dieser Stellungnahme festgehalten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur reinen Verhinderung der Nutzungsänderung ist rechtswidrig, ggf. entstünden hierdurch auch Entschädigungsansprüche.

Da für die Nutzungsänderung ausschließlich ein Baugenehmigungsverfahren vorliegt, ist die Begutachtung von Brandschutzgutachten und Artenschutzgutachten ausschließlich dem Kreis als zuständige Behörde zugeordnet. Eine Sichtung solcher Gutachten durch die Politik bzw. die Öffentlichkeit wäre nur im Rahmen einer Bauleitplanung möglich bzw. Bestandteil des Verfahrens.

Die rechtliche Überprüfung bzw. Klagemöglichkeit ist nur durch den in seinen Rechten beeinträchtigten Kläger möglich, nach Erteilung der Baugenehmigung.