



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

04

Begründung

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Rheinstraße 25-27“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften

„Rheinstraße 25-27“

Projekt-Nr.

20040

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: DW, 15.06.2021

Datum

08.09.2021



Bresch Henne Mühlिंगhaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	1
3. Übergeordnete Vorgaben	2
3.1 Regionalplanung.....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	3
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	4
4. Verfahren	4
5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	5
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3 Bauweise	6
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	6
6.5 Straßenbegrenzungslinie.....	6
6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	7
7.1 Werbeanlagen	7
7.2 Grundstücksgestaltung	8
7.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	8
7.2.2 Einfriedungen	8
Abbildungsverzeichnis.....	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches	1
Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Mittlerer Oberrhein	2
Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal	3
Abb. 3: Ausschnitt B-Plan „West I“	3

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Gesundheitszentrum Hambrücken in der Rheinstraße 25-27 ist unentbehrlicher Bestandteil der medizinischen Versorgung in der Gemeinde. Um weitere räumliche Entwicklungsmöglichkeiten zu haben und den Service für die Patienten zu verbessern, ist geplant, die Praxis mit angrenzendem Wohnhaus aufzustocken. Der derzeit geltende Bebauungsplan lässt die geplante Aufstockung nicht zu, da zum Zeitpunkt der letzten Änderung des B-Plans die Erweiterungspläne noch kein Thema waren. Um den Fortbestand des Gesundheitszentrums an seinem gewohnten Standort zu sichern, soll für das Grundstück Rheinstraße 25-27 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Rheinstraße 25-27" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 3194 mit einer Fläche von 1692 m².

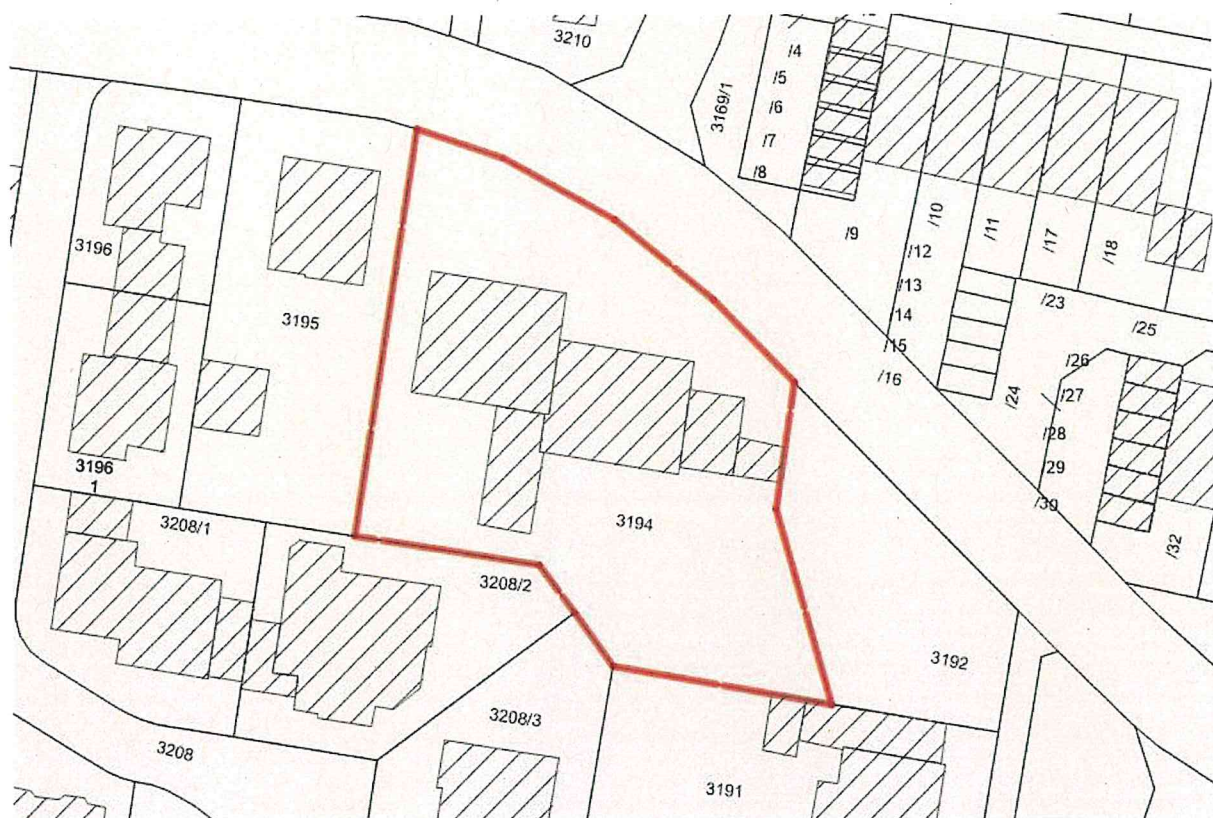


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches
(Quelle: Gemeinde)

Das Flurstück ist bebaut mit einem Wohnhaus sowie einem Gesundheitszentrum. Diese Nutzungen sollen beibehalten werden.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

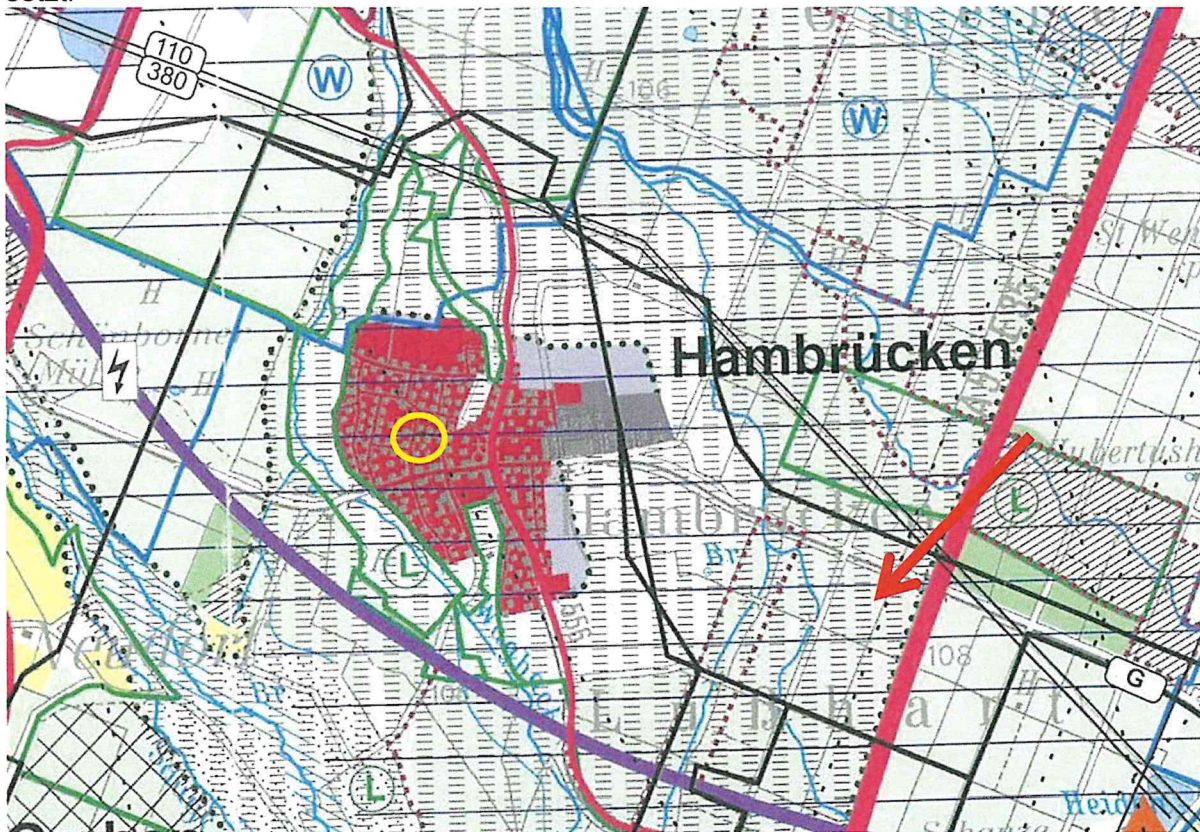


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Mittlerer Oberrhein
(Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 2021)

Im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Gebiet, das als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen ist.

Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Diese Ausweisung entspricht der geplanten Nutzung.

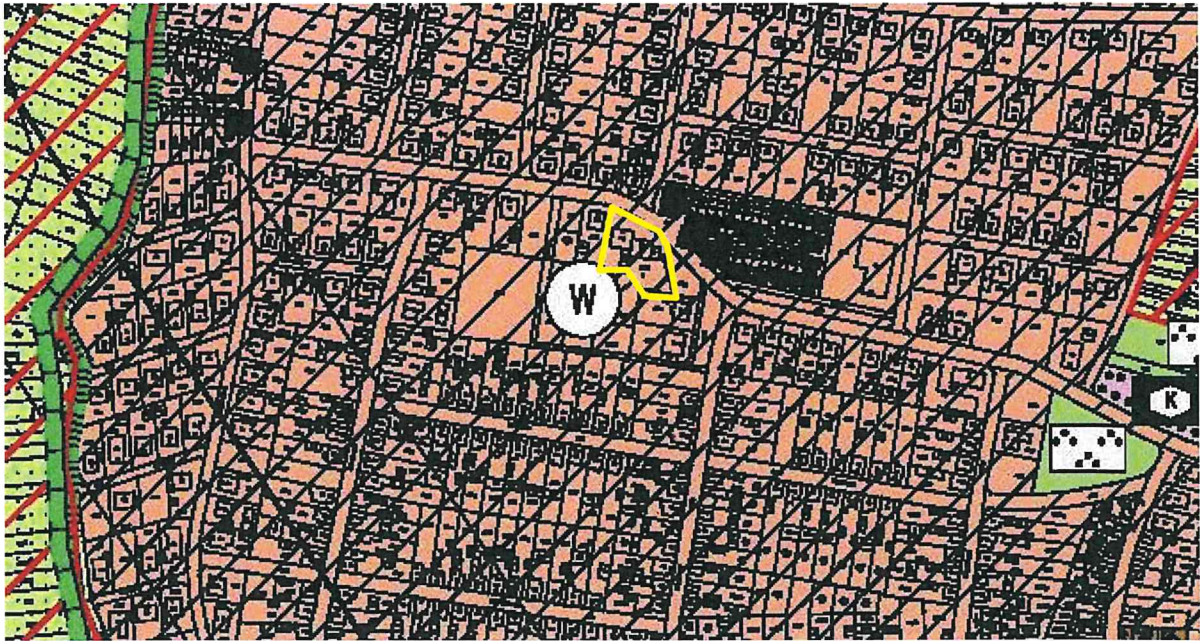


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal (VVG Bruchsal, 2009)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan „West I“ in der Fassung der 5. Änderung.

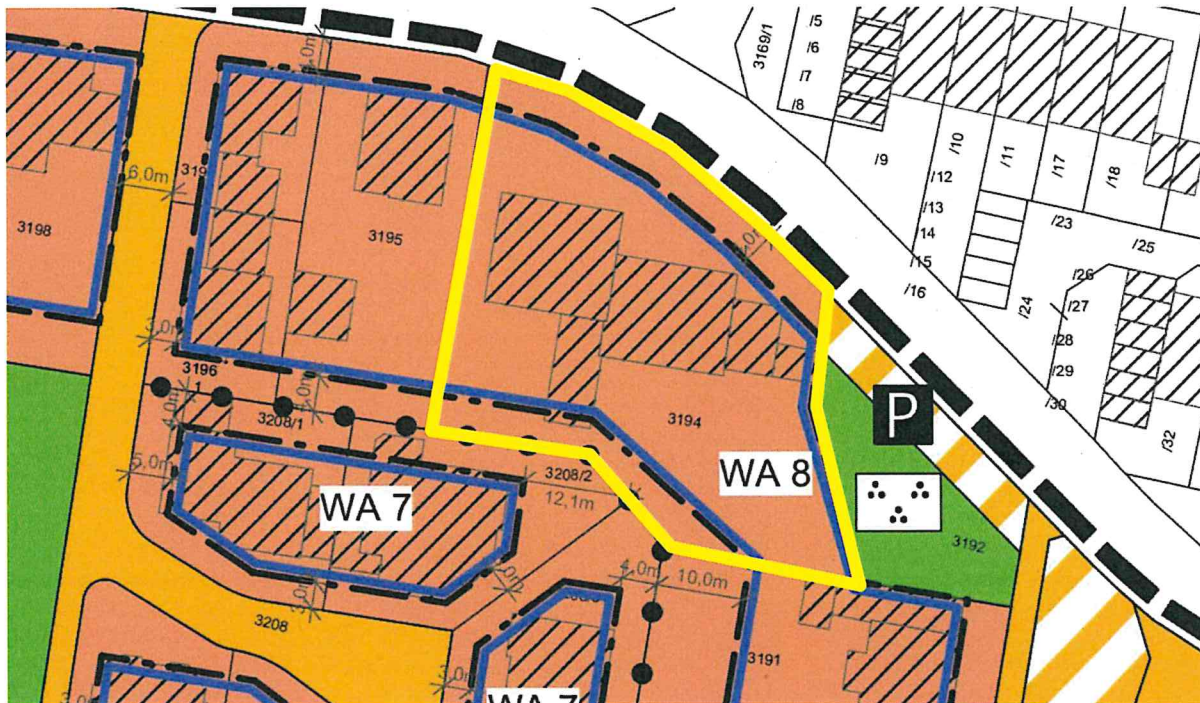


Abb. 4: Ausschnitt B-Plan „West I“ (Quelle: Gemeinde)

Der derzeit geltende Bebauungsplan lässt die geplante Aufstockung nicht zu. Daher wird der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Natur- oder Bodendenkmäler liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Mit dem Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Rheinstraße 25-27“ sollen die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich verbessert werden und somit dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet Bauflächen von 1.692 m². Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m².

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen gemäß Natura 2000 Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3

Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum Bestand als auch zum bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit gegeben, die bestehenden Gebäude aufzustocken. Weiterhin werden die Baugrenzen an die bestehenden Gebäude angepasst. Durch die Änderungen ändert sich die versiegelbare Fläche jedoch nicht.

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „West I“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stand: 09.07.2018) aufgestellt. Deren Ergebnisse können auf den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan übertragen werden. Aus der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung geht hervor, dass Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, soweit folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Die Beseitigung von (potenziellen) Nisthabitaten außerhalb der Vogelbrutzeit (Bäume, Sträucher, bauliche Einrichtungen). Vogelbrutzeit ist vom 01. Oktober bis zum 28. Februar.
- Vor dem Beginn der Bauarbeiten an Hausdächern, muss eine Begehung stattfinden, um eventuelle Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln ausschließen zu können.

Beide Punkte gelten unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Um diesen Umstand deutlich zu machen, werden dementsprechende Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll die bauliche Erweiterung der bestehenden Praxis mit angrenzendem Wohnhaus des Gesundheitszentrums ermöglicht werden. Hierbei werden die bestehenden Gebäude aufgestockt und erhalten eine neue Dachform.

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als „Wohnnutzung und Gesundheitszentrum“ entspricht dem Charakter der geplanten Nutzung. Eine Gebietsausweisung gemäß BauNVO erfolgt nicht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,0 m entspricht dem geplanten Bauvorhaben. Die als unterer Bezugspunkt gewählte Höhe entspricht der Höhe der anliegenden Straße.

Der B-Plan „West I“ setzte für den Bereich eine Traufhöhe von 5,9 m (gemessen ab Straßenachse) und Sattel-, Walm-, oder versetzte Pultdächer bei einer Dachneigung von 25° – 35° bei zweigeschossiger Bauweise fest. So konnte ein Gebäude mit einer Tiefe von 12 m und Satteldach beispielsweise auch eine Höhe von 10 m erreichen, bei einem tieferen Gebäude sogar noch höher. Somit ist das nun geplante Gebäude nicht höher, als es bisher möglich war. Durch die geplante Dachform (vorher Satteldach, jetzt Flachdach) fallen jedoch die Traufen weg, die Gebäudehöhe setzt sich somit über alle Gebäudeseiten hin fort. Aufgrund der Randlage an der Rheinstraße sowie der besonderen Art der Nutzung ist diese Kubatur am Standort vertretbar.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der bisher zulässigen Versiegelung.

6.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der geplanten Nutzung als auch der Bauweise der umgebenden Nutzungen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Das festgesetzte Baufenster entspricht der geplanten Nutzung, welche allerdings auf den bestehenden Gebäuden aufsetzt. Somit entsprechen die Außengrenzen der Planung auch dem Bestand. Im Vergleich zum bisher geltenden B-Plan „West I“ wurden die Baugrenzen leicht nach außen erweitert. Dies ist jedoch lediglich eine Anpassung an die Bestandsbebauung, welche im B-Plan „West I“ nicht vollständig im Baufenster lag.

6.5 Straßenbegrenzungslinie

Die im Zeichnerischen Teil festgesetzte Straßenbegrenzungslinie entspricht der Begrenzung der bestehenden Verkehrsfläche der Rheinstraße. Die Erschließung erfolgt über die Rheinstraße; die Erschließung ist demnach gesichert.

6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, soweit als möglich, durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planeri-

schen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbi-
lanz erforderlich sind, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist
nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch	Keine negativen Auswirkungen durch die nur leicht geänderte bauliche Ausnutzung der Grundstücke, <i>Immissionen</i> : allgemeiner Straßen- und Betriebslärm wie bereits vor der Änderung (gebietsverträglich).
Tiere und Pflanzen	Keine negativen Auswirkungen, solange das unabhängig geltende Naturschutzrecht beachtet wird. (Hinweise zur Beseitigung von Gehölzstrukturen und Bauarbeiten an Hausdächern sind Bestandteil des Textteils)
Boden	Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die bisher zulässige Versiegelung wird durch den vorliegenden B-Plan nicht verändert.
Wasser	Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Die bisher zulässige Versiegelung wird durch den vorliegenden B-Plan nicht verändert.
Klima und Luft	Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft.
Landschaftsbild	Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild.
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche negative Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz von Insekten, Vögeln und Kleintieren sowie der natürlichen Bodenfunktionen und des Grundwassers.

7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

7.1 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plan-
gebiets entsprechend der überwiegenden Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich und
der umliegenden Wohnbebauung. Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer über-
mäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahe
kommen, auszuschließen.

7.2 Grundstücksgestaltung

7.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung sichert eine optisch ansprechende Freiflächengestaltung und trägt weiterhin dazu bei, das Lokalklima zu verbessern.

7.2.2 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld.