



Gemeinde Hambrücken

Bebauungsplan "Brühl", 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
04.01.2022

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07HAM17010
 Gemeinde Hambrücken
 Bebauungsplan „Brühl“, 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Vorbemerkungen 2

1 Anlass der Planung 3

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 4

3 Lage und Größe des Plangebietes 4

4 Übergeordnete Planungen 5

5 Schutzvorschriften und Restriktionen 5

 5.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete,
 Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope 5

 5.2 Artenschutz 5

 5.3 Denkmalschutz 5

 5.4 Gewässerschutz 6

 5.5 Hochwasserschutz 6

6 Beschreibung der Umweltauswirkungen 6

7 Planungsrechtliche Festsetzungen 6

 7.1 Maß der baulichen Nutzung 6

 7.2 Bauweise 6

8 Örtliche Bauvorschriften 7

 8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 7

9 Städtebauliche Kenngrößen 7

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 01.10.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2021 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Brühl“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine große Siedlungserweiterung am nordöstlichen Ortsrand von Hambrücken geschaffen. Entlang der Keitländerstraße wurden über Ringstraßen ca. 125 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, jedoch auch für Doppelhäuser, Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser geschaffen. Die Zufahrt in das Baugebiet erfolgt im Süden über die Keitländerstraße und im Norden über einen neuen Kreisverkehr an der Hauptstraße sowie eine separate Zufahrtsstraße, welche zu einem späteren Zeitpunkt Teil einer nördlichen Umgehung von Hambrücken werden kann.

Der Bebauungsplan wurde im März 2021 als Satzung beschlossen. Derzeit erfolgt die Erschließung des Gebietes.



Bild 1: Bebauungsplan „Brühl“, 2021

In einem Teilbereich des Bebauungsplanes sind Baugrundstücken für Hausgruppen (Reihenhäuser) vorgesehen. Im Zuge der Abstimmungen mit den Eigentümern stellte sich jedoch heraus, dass diese Bauform auf nur geringes Interesse stößt. Nachgefragt ist dagegen das Kettenhaus, welches sich - im Gegensatz zur Hausgruppe - durch eine nur einseitige Grenzbebauung auszeichnet. Vor diesem Hintergrund wird die Bauweise in diesem Teilbereich entsprechend geändert und bezüglich der Gestaltung der Gebäude eine größere Flexibilität eingeräumt.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Mit der vorliegenden Änderung wird in einem Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes die Bauweise sowie Vorgaben zur Dachgestaltung in Verbindung mit Wand- und Gebäudehöhe verändert. Der städtebauliche Leitgedanke, welcher der Urfassung des Bebauungsplanes zugrunde liegt, wird hierbei nicht verändert. Auch erfolgt weder eine Vergrößerung des Plangebietes noch eine Ausweitung von Bauflächen. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die zukünftigen Vorhaben lassen keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erkennen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes bleibt der Geltungsbereich unverändert. Aufgrund der abgeschlossenen Bodenordnung liegt ihm jedoch das aktualisierte Kataster zugrunde. Die Größe des Plangebietes beträgt weiterhin 8,64 ha.



Bild 2: Kataster mit Geltungsbereich

5.4 Gewässerschutz

Offene Gewässer befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb von festgesetzten oder angeordneten Wasserschutzgebieten noch werden solche außerhalb durch die Planung tangiert.

5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich in einem Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes die Bauweise verändert und bauliche Gestaltungsmöglichkeiten begrenzt erweitert. Es erfolgt keine Ausweitung des Plangebietes, keine Vergrößerung von Bauflächen und keine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Es ergeben sich somit keinerlei Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Schutzgüter.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl“ werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffern unverändert in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Vorgabe im Teilbereich 3 zur Errichtung von Hausgruppen erforderte - durch die beidseitige seitliche Grenzbebauung - einen engeren gestalterischen Rahmen für Dachformen und damit verbunden Wand- und Gebäudehöhen. Durch Veränderung der Bauweise (siehe Ziffer 7.2) werden freistehende Wohngebäude vorgegeben. Damit kann auch der Spielraum für die Gebäudegestaltung erweitert werden. Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen werden daher an die Festsetzungen des Teilbereichs WA 1 angeglichen.

7.2 Bauweise

Für den Teilbereich WA 3 war bisher eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Hausgruppen (i. A. Reihenhäuser) festgesetzt. Dies erforderte jeweils eine seitliche Grenzbebauung und eine Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m. Im Zuge der Grundstückzuteilung wurde seitens der Bauinteressenten jedoch der starke Wunsch nach Kettenhäusern geäußert, da insbesondere Mittelreihenhäuser mit erheblichen Nachteilen bezüglich Belichtung und Zugänglichkeit der rückwärtigen Gartenflächen verbunden sind. Dagegen bietet das Kettenhaus die Vorteile eines freistehenden „klassischen“ Einfamilienhauses, benötigt jedoch deutlich weniger Grundstücksfläche.

Kettenhäuser entsprechen nicht der bisher festgesetzten Bauweise. Diese wird daher in eine abweichende Bauweise verändert. Dabei werden durch Baulinien die zu bebauenden Grenzen festgelegt. Zu anderen Grundstücksgrenzen sind dagegen die Abstandsregelungen der LBO zu beachten.

8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühl“ werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffer unverändert in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Teilbereich WA 3 waren bisher ausschließlich Pult- und Flachdächer zulässig. Dies resultierte aus der Vorgabe einer offenen Bauweise mit der Beschränkung auf Hausgruppen und der damit verbundenen seitlichen Grenzbebauung. Mit der Veränderung in eine abweichende Bauweise werden Kettenhäuser ermöglicht, die den Charakter von freistehenden Einfamilienhäusern haben können. Bezüglich der Dachformen werden daher die Gestaltungspielräume erweitert und die zulässigen Dachformen dem Teilbereich WA 1 angeglichen.

9 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	8,64 ha	100,0 %
Bauflächen	5,66 ha	65,5 %
Öffentliche Grünflächen	1,06 ha	12,3 %
Private Grünflächen	0,18 ha	2,1 %
Verkehrsflächen	1,74 ha	20,1 %