

**STADT HEMSACH**

# **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 75**

## **„Waid-Ost II 1. Änderung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

# **Bebauungsplan Nr. 75**

## **„Waid-Ost II 1. Änderung“**

### **Projekt-Nr.**

23032

### **Bearbeitung**

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: PS, 05.09.2023

### **Datum**

05.09.2023



### **Bresch Henne Mühlinghaus 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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	3
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	4
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
3.1. Regionalplanung .....	5
3.2. Flächennutzungsplan .....	6
3.3. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
3.4. Bestehende Bebauungspläne .....	7
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Erläuterung zur textlichen Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> ...	<b>10</b>

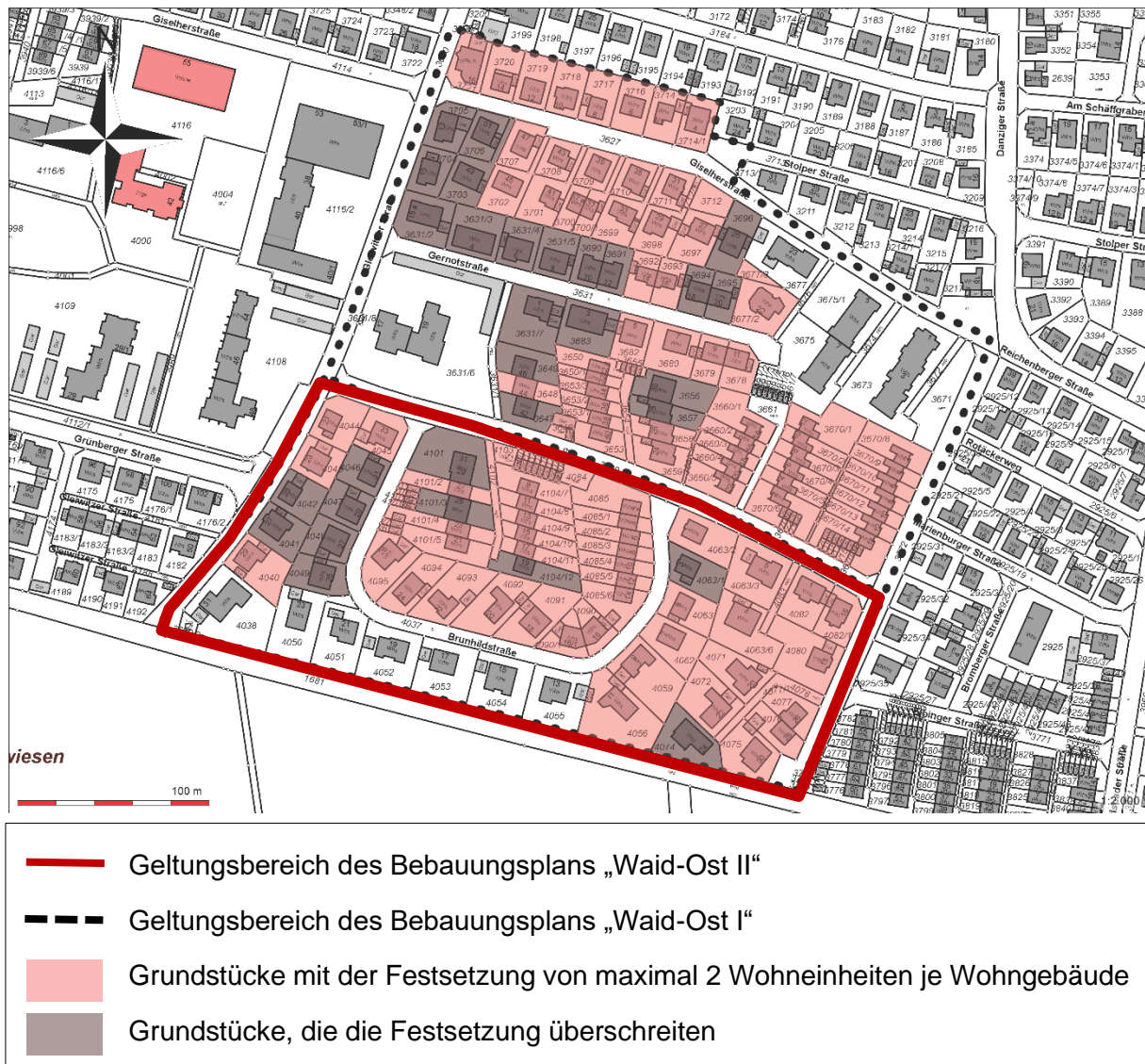
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>Seite</b>
Abb. 1: Überschreitung der Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten. ....	2
Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs.....	3
Abb. 3: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. ....	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar. ....	5
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hemsbach – Laudenbach 2016.....	6
Abb. 6: Schutzgebiete. ....	7
Abb. 7: Bebauungsplan „Waid-Ost II“, 1969. ....	8
Abb. 8: Grundstücke mit einer maximalen Zahl an zwei Wohnungen je Wohngebäude.....	11

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Hemsbach befindet sich im Norden Baden-Württembergs, im Rhein-Neckar-Kreis und gehört somit auch zur Metropolregion Rhein-Neckar. Unter anderem aufgrund dieser attraktiven Wohnlage wird für Hemsbach in den nächsten Jahren ein kontinuierliches Einwohnerwachstum prognostiziert. Nach letztem Stand von Dezember 2021 weist die Stadt rund 11.740 Einwohner auf.

Bevölkerungswachstum ist allerdings auch mit steigendem Wohnraumbedarf verbunden, welcher aufgrund fehlender Flächen immer knapper wird. Nachverdichtung und Innenentwicklung sind hierbei wichtige Instrumente, um darüber hinaus den Bedarf an Wohnraum decken zu können. Mit dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung und dem schonenden Umgang von Grund und Boden (§ 2a Abs. 1 BauGB) zielt Hemsbach darauf ab, weitere Nachverdichtungspotenziale innerhalb der bebauten Ortslagen ausfindig zu machen und diese planungsrechtlich für eine maßvolle Nachverdichtung vorzubereiten.

Bei dem Bebauungsplan „Waid-Ost II“ handelt es sich um einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1969, der noch in seiner Urform gültig ist. Damals wurde für den Großteil des Geltungsbereichs eine maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Heutzutage ist nicht mehr nachvollziehbar, weshalb diese Deckelung geschehen ist. Bei einer Überprüfung der Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnte festgestellt werden, dass dieser Orientierungswert bei einigen Wohngebäuden nicht mehr berücksichtigt wurde und somit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans widerspricht (siehe braune Bereiche in Abb. 1).



**Abb. 1: Überschreitung der Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten.**  
 (Quelle: Stadt Hemsbach, 2023)

Aus heutiger Sicht sind die getroffenen Festsetzungen von maximal zwei Wohneinheiten nicht mehr zeitgemäß, da sie so die weitere Nachverdichtung in diesem Bereich einschränken und weiteren qualitativen Wohnraum verwehren.

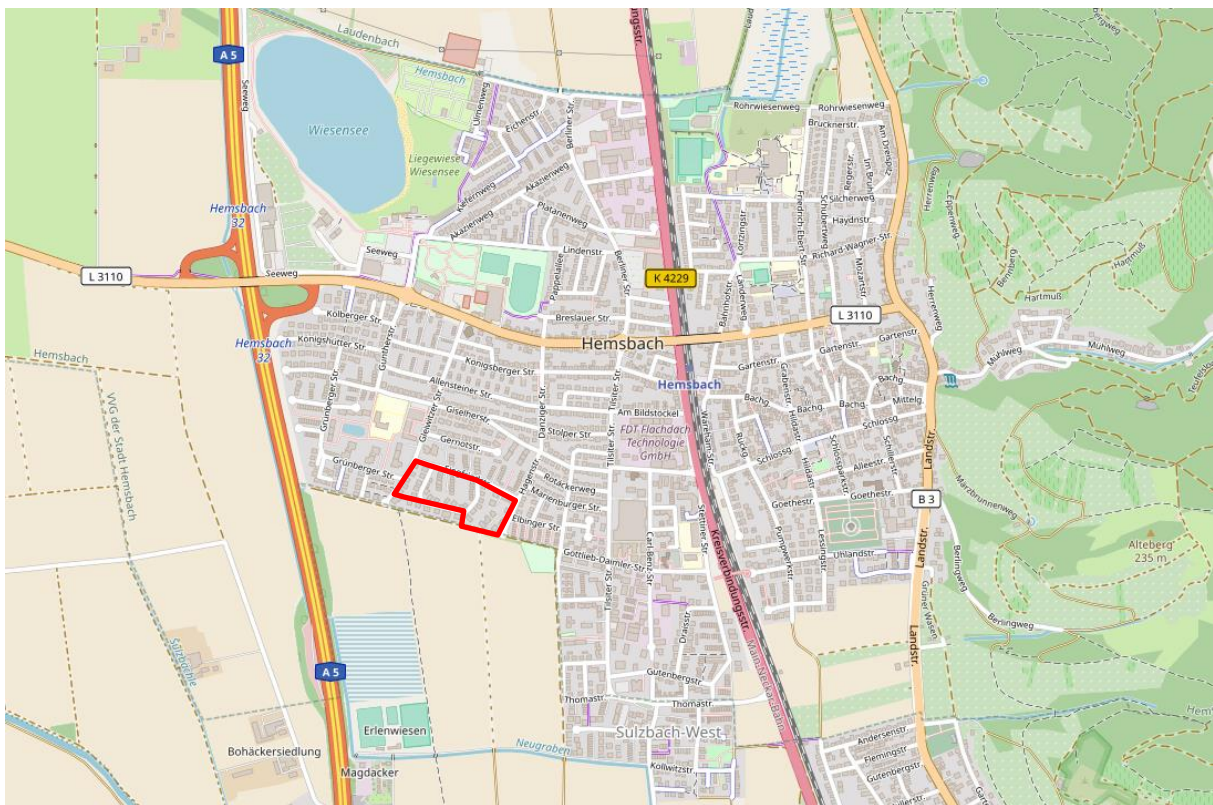
Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans ist es, weitere Möglichkeiten für die innerörtliche Nachverdichtung zu eröffnen und somit dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Weiterhin wird mit dieser Bebauungsplanänderung einem im Jahr 1971 gefassten Aufstellungsbeschluss gefolgt. Dieser wurde mit der gleichen Intention aufgestellt, jedoch nicht weiter realisiert.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt lediglich in textlicher Form als 1. Änderung des Bebauungsplans „Waid-Ost II“.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet der Änderung befindet sich im süd-westlichen Bereich der Stadt Hemsbach im bebauten Innenbereich mit überwiegend wohnlicher Nutzung. Begrenzt wird der Bereich im Norden von der Siegfriedstraße, im Osten von der Hagenstraße, im Süden zum Teil vom unbebauten Außenbereich und zum Teil durch Wohnbebauung sowie im Westen von der Gleiwitzer Straße.



**Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs.**  
(Quelle: OpenStreetMap, Zugriff 03/2023, Darstellung bhm, 2023)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Grundstücke mit der Regelung von maximal zwei Wohneinheiten aus dem Bebauungsplan „Waid-Ost II“, in Kraft getreten am 23. Januar 1969. Der Geltungsbereich beträgt insgesamt rund 2,3 ha.

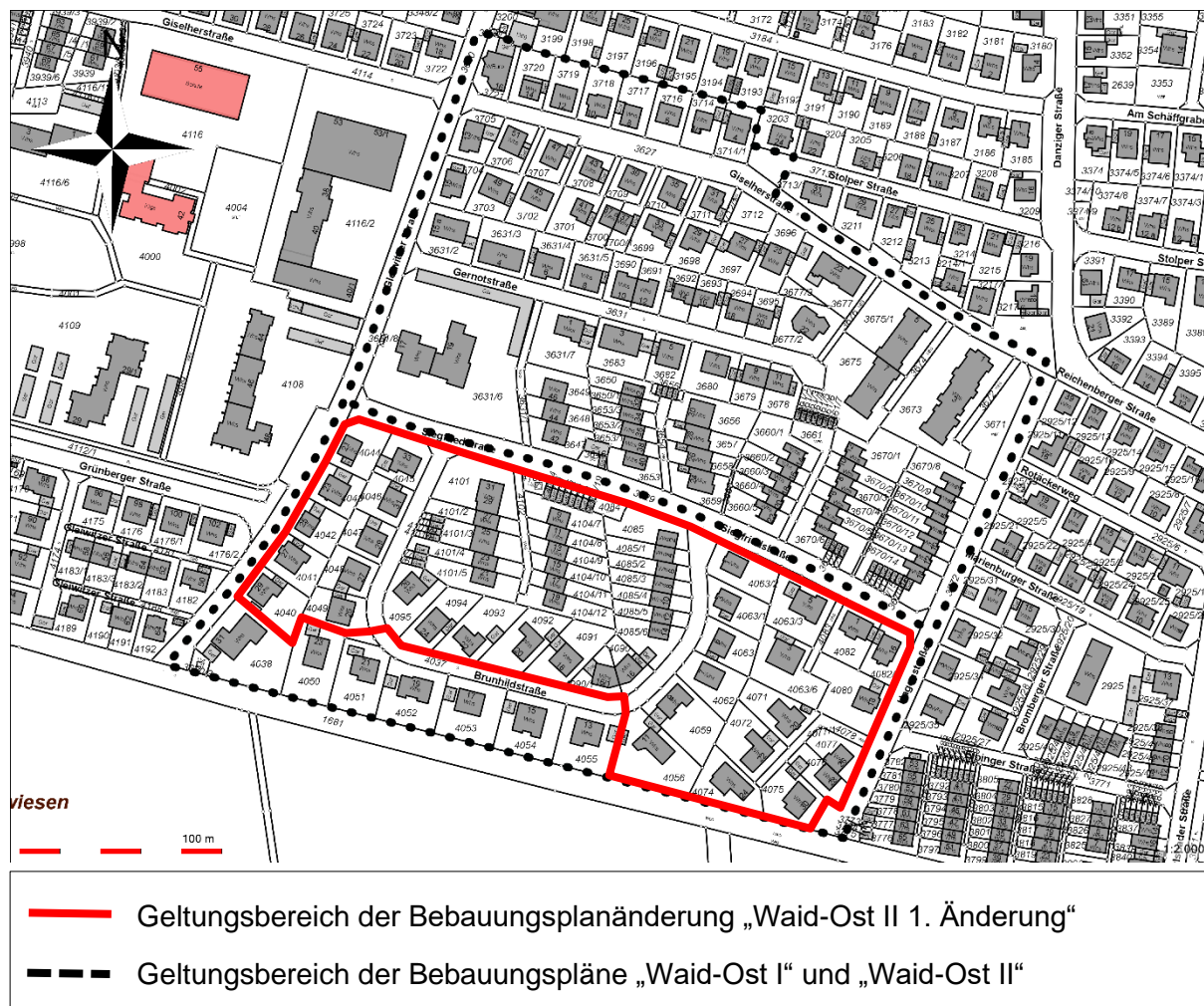


Abb. 3: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.  
(Quelle: Stadt Hemsbach, 2023)

## 2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung befinden sich überwiegend Wohngebäude. Die Wohngrundstücke sind darüber hinaus in den meisten Fällen durch Nebengebäude sowie gärtnerisch genutzte Flächen geprägt. Vereinzelt sind in ebenfalls Dienstleistungen wie z. B. eine Fahrschule vorzufinden.

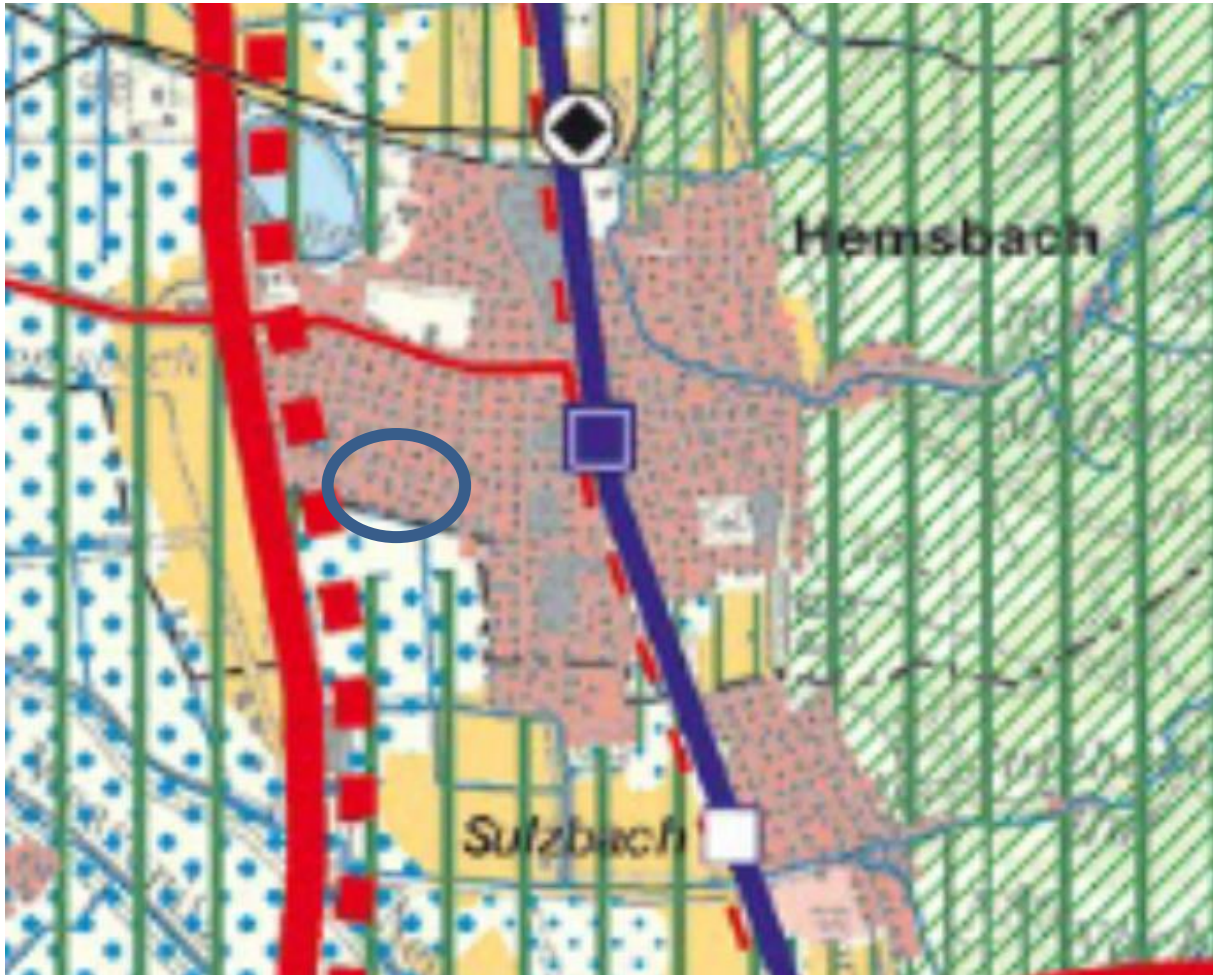
Die Erschließung des Plangebiets ist verkehrlich durch das vorhandene Straßennetz sowie die Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung gesichert.

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich alle für die gegebenen Nutzungen und etwaigen Erweiterungen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

### 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. 4: Ausschnitt aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.**  
(Quelle: Regionalverband Rhein-Neckar, 2014)

Im aktuellen einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, welches als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.



### 3.2. Flächennutzungsplan



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hemsbach – Laudenbach 2016.  
(Quelle: Stadt Hemsbach, 2023)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im gesamten Geltungsbereich Wohnbaufläche im Bestand dar.

Da keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgesehen ist, ist die Planänderung nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

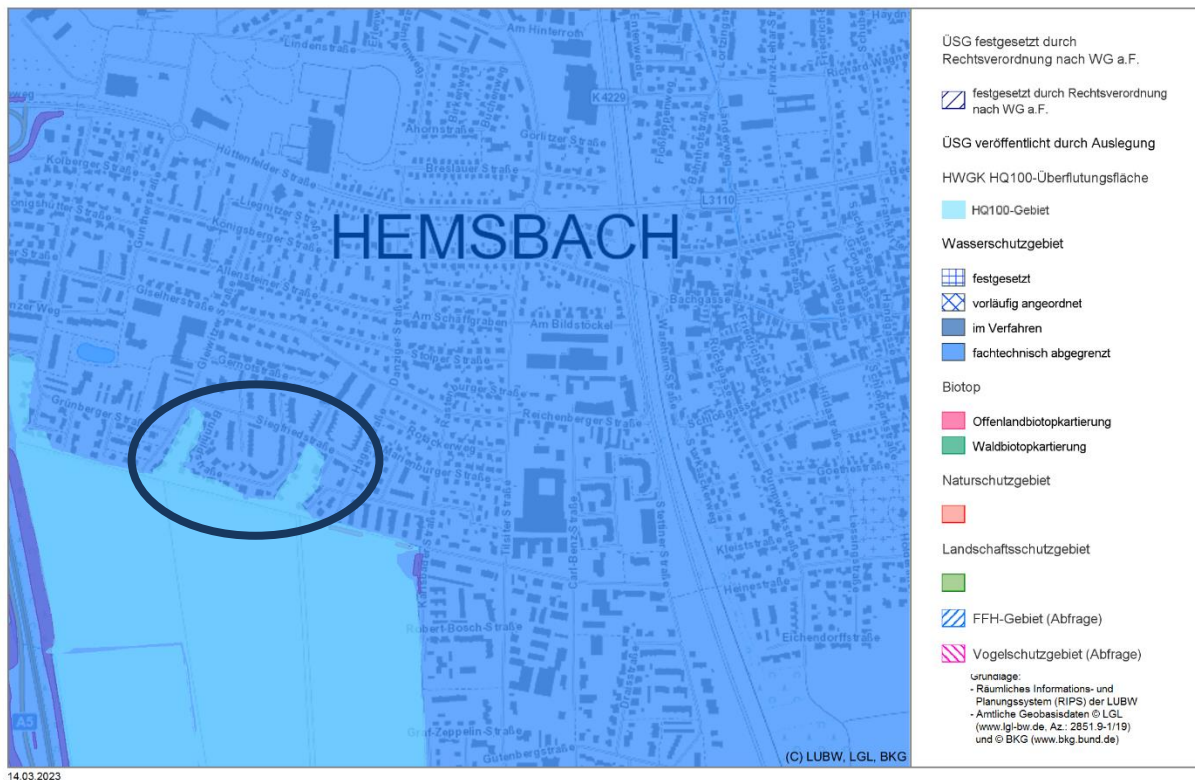
Von der Planänderung sind keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft betroffen.

Allerdings befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waid-Ost II“ zu Teilen in einem HQ100-Gebiet. Durch den Wegfall der maximalen Wohneinheiten bestehen keine zusätzlichen Einschränkungen durch das HQ100-Gebiet. Allgemein sind bei der Lage in einem Überschwemmungsgebiet in den betroffenen Gebieten die rechtlichen Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Ebenfalls liegt der gesamte Geltungsbereich im fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebiet „WZV Badische Bergstraße, Weinheim“. Dieses Schutzgebiet hat keine rechtliche Außenwirkung, sondern wurde aus naturwissenschaftlichen Aspekten abgegrenzt und ist bei Planungen lediglich zu berücksichtigen.

Alle Schutzgebiete

LUBW

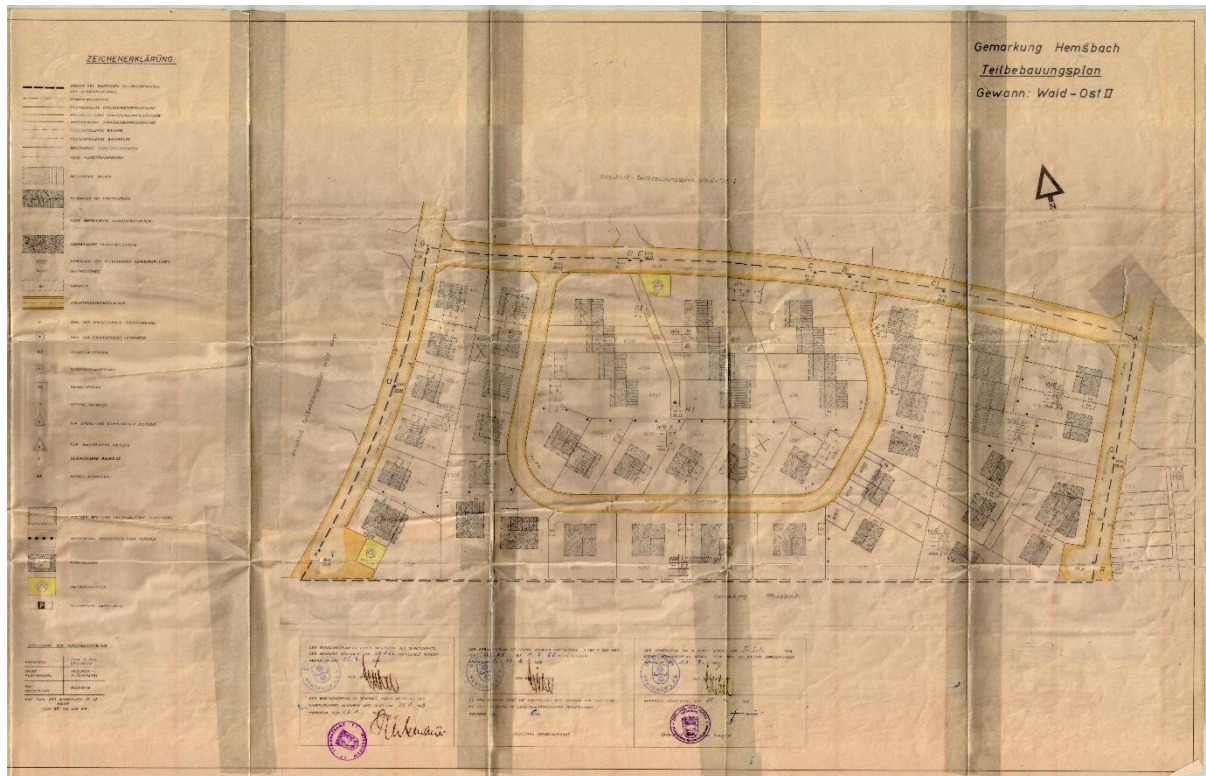


**Abb. 6: Schutzgebiete.**  
(Quelle: LUBW, 2023)

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden durch die Bebauungsplan-Änderung keine Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Im Zuge von Baumaßnahmen, sowohl von Neubauten als auch Umbauten sowie Sanierungsarbeiten, oder bei der Entfernung von Gehölzen ist durch den Bauherrn dennoch eine Kontrolle auf Artenvorkommen und Brut- sowie Schlafplätze durchzuführen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

### 3.4. Bestehende Bebauungspläne

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die erste Änderung des Bebauungsplans „Waid-Ost II“, in Kraft getreten am 23. Januar 1969. Die Änderung umfasst den Bereich des Bebauungsplans, in welchem die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten besteht. Diese Festsetzung ist lediglich im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen zu finden (siehe Abb. 7) und es bestehen keine weiteren textlichen Festsetzungen, die von der Änderung betroffen sind.



**Abb. 7: Bebauungsplan „Waid-Ost II“, 1969.**  
(Quelle: Stadt Hemsbach)

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waid-Ost II“ werden die Festsetzungen zu der Anzahl an Wohneinheiten aufgelöst. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert.

## 4. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans „Waid-Ost II“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Aufgrund der räumlichen Nähe und inhaltlichen Ähnlichkeit zum Bebauungsplan „Waid-Ost I 1. Änderung“, erfolgen die Änderungen der beiden Bebauungspläne in einem parallel verlaufenden Verfahren und werden im nachfolgenden gemeinsam betrachtet (Kumulationsregelung).

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Änderung der Bebauungspläne eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sieht weiterhin vor, dass die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger

als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammengang aufgestellt wurden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Wie bereits beschrieben, greift diese Kumulationsregelung im vorliegenden Fall, da die beiden Bebauungspläne „Waid-Ost I 1. Änderung“ sowie „Waid-Ost II 1. Änderung“ sowohl in einem räumlichen als auch sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinanderstehen und deshalb gemeinsam betrachtet werden müssen. Dadurch setzt sich der Geltungsbereich aus 20.625 m<sup>2</sup> von der Änderung betroffenen Grundstücken aus dem Bebauungsplan „Waid-Ost I“ sowie 23.034 m<sup>2</sup> von der Änderung betroffenen Grundstücken aus dem Bebauungsplan „Waid-Ost II“ zusammen. Demnach hat der Geltungsbereich der beiden Bebauungsplanänderungen eine Gesamtgröße von 43.659 m<sup>2</sup>. Mit der Annahme der GRZ nach Stand der BauNVO bei in Krafttreten der beiden Bebauungspläne 1969 von 0,4, ergibt sich folglich eine Größe der Grundfläche von 17.464m<sup>2</sup>. Diese liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig ist.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Bei der Änderung der Bebauungspläne wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung § 10a Abs. 1 BauGB sowie einem Monitoring gemäß § 4c BauGB abgesehen.

## **5. Erläuterung zur textlichen Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

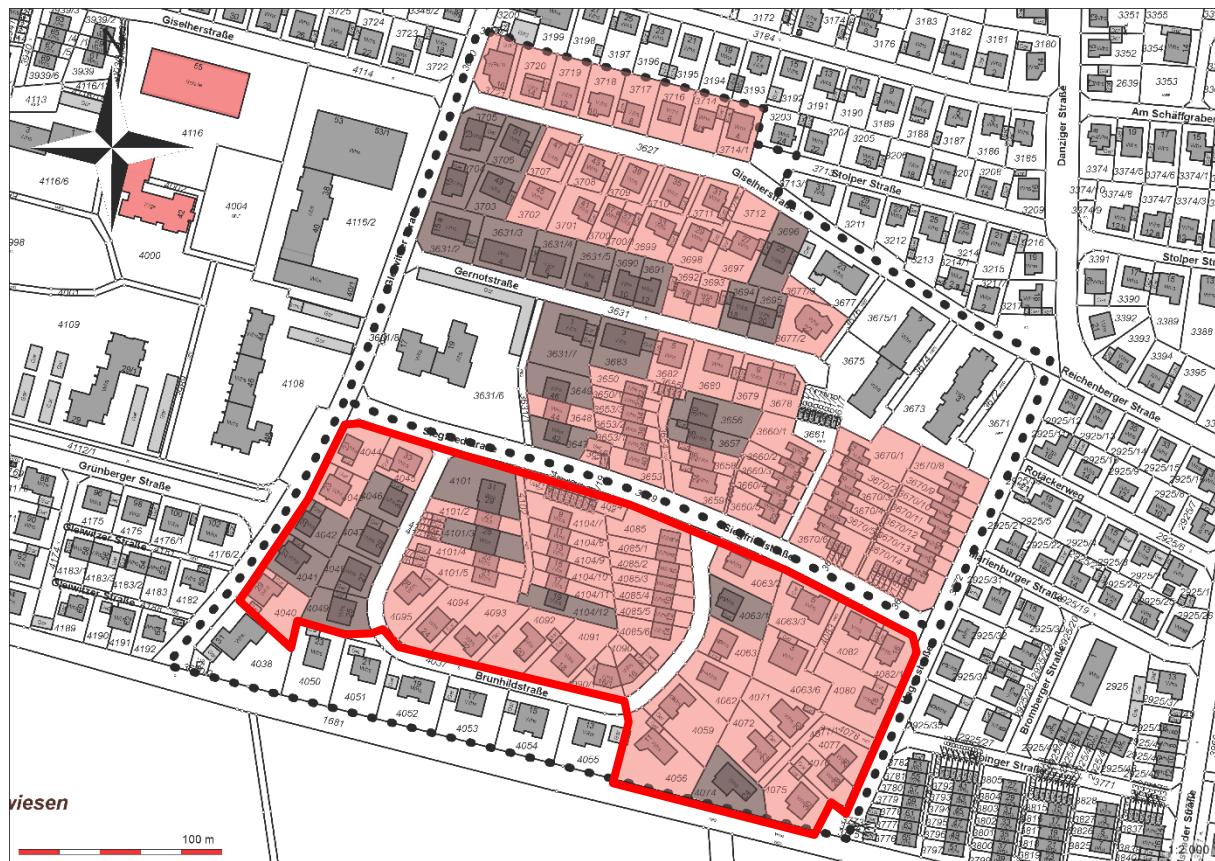
Die Festsetzung von einer maximalen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird aufgelöst und ist zukünftig freibleibend. Damit gilt im gesamten Bebauungsplan „Waid-Ost II“ keine Maximalanzahl an Wohnungen in Wohngebäuden mehr.

In den vergangenen Jahren gewannen Themen wie Bodenknappheit und Wohnungsnot zunehmend an Bedeutung. Weiterer Wohnraum ist hoch nachgefragt, während zeitgleich die Ressource Boden nicht unendlich ist. Ein Lösungsweg, um auf diese Wohnungsfrage zu antworten, ohne dabei neue Flächen im Außenbereich nutzen zu müssen, ist es, weiteres Potenzial im Innenbereich zu aktivieren. Mit den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der vorrangigen Umsetzung von Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind Städte und Gemeinden dazu angehalten, nach dem Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung zu handeln.

Potenzial zur Nachverdichtung wurde auch im Bereich des Bebauungsplans „Waid-Ost II“ erkannt und soll nun im Rahmen dieser Änderung ermöglicht werden. Dafür soll die 1969 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Maximalanzahl von 2 Wohnungen je Wohngebäude im gesamten Gebiet entfallen. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung umfasst genau diese Thematik und löst für den Bereich mit Maximalfestsetzungen diese auf.

Mit der Aufhebung der Wohneinheiten-Beschränkung besteht nun die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen. Haushaltsgrößen werden immer kleiner, vor allem durch einen Zuwachs von 1-Personen-Haushalten, die dementsprechend auch kleinere Wohngrößen brauchen als Mehr-Personen-Haushalte. Mit der Änderung können verschiedene Wohnungsgrößen angeboten werden, wodurch eine Mischung der Nutzergruppen und Haushaltsgrößen erreicht werden kann. Dies kann einerseits durch die Aufstockung der Wohneinheiten in den Bestandsgebäuden geschehen sowie andererseits durch eine weitere Nachverdichtung mit Neubauten, die im Rahmen der zulässigen GRZ möglich sind.

Weiterhin wurde bereits auf einigen Grundstücken eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten durchgeführt (siehe Abb. 8 braune Flächen). Dies zeigt zudem, wie hoch die Nachfrage nach weiterem Wohnraum speziell auch in diesem Gebiet ist. Allerdings wird auf diesem Wege auch gegen die derzeit noch rechtsgültigen Vorgaben des Bebauungsplans verstoßen und ist somit nicht zulässig. Da die Festsetzung bezüglich der Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden aus dem 1969 in Kraft getretenen Bebauungsplan nicht mehr die Ziele der Stadt Hemsbach verfolgt und heute nicht mehr der Grund für diese Festsetzung nachvollzogen werden kann, ist nun die Lösung der dargestellten Thematik, eine Änderung des Bebauungsplans.



- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Waid-Ost II 1. Änderung“
- Geltungsbereich der Bebauungspläne „Waid-Ost I“ und „Waid-Ost II“
- Grundstücke mit der Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
- Grundstücke, die die Festsetzung überschreiten

**Abb. 8: Grundstücke mit einer maximalen Zahl an zwei Wohnungen je Wohngebäude.**  
(Quelle: Stadt Hemsbach, 2023)

Die Festsetzung zur Zahl an Wohnungen in Wohnungen im zeichnerischen Teil wird mit dieser textlichen Festsetzung vollumfänglich ersetzt und ist zukünftig nicht mehr zu berücksichtigen. Für die Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden gelten nun ausschließlich diese textlichen Festsetzungen.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Waid-Ost II“ bleiben unverändert.