



Stadt Hagenbach

Bebauungsplan "Wohnen am Bahnhof", 2. Änderung

Begründung

Endfassung vom 11.09.2014



Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b | 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70 | Telefax 0721 96232-46

www.proell-miltner.de | info@proell-miltner.de

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Wohnen am Bahnhof“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung am alten Bahnhof in Hagenbach geschaffen. Vorgesehen wurde ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser. In den Jahren 2000 und 2004 erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes sowie die Zusammenlegung von bisherigen Teilplänen in einen Gesamtplan. Das Bahnhofsgebäude wurde dabei in die Planung mit einbezogen und sollte ursprünglich einer Nachnutzung zugeführt werden.

2012 erlangte die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnen am Bahnhof“ Rechtsgültigkeit. Diese wurde erforderlich, da sich keine Nachnutzung für das Bahnhofsgebäudes gefunden hat und dessen Bausubstanz sich durch den langjährigen Leerstand zunehmend verschlechterte. Daraufhin konnte das Gebäude abgerissen und eine Bebauung mit Doppelhäusern in diesem Bereich realisiert werden.

Anlass für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die inzwischen realisierte Bebauung im Planabschnitt A. Der Bebauungsplan sah für diesen Bereich eine offene Bauweise ohne nähere Bestimmung des Gebäudetyps vor. Errichtet wurden zwei Doppelhäuser, die jedoch zur Auflockerung der Baugestalt in versetzter Anordnung umgesetzt wurden. Weiterhin konnte durch diese Anordnung eine bessere Abschirmung der Gartengrundstücke insbesondere im Bereich der Freisitze erzielt werden. Da die Überschreitung des Baufensters nicht mehr im Zuge einer Befreiung genehmigt werden konnte, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die vorliegende Änderung beinhaltet somit die Modifizierung des Baufensters im Planabschnitt A entsprechend der umgesetzten Bebauung.. Weitergehend werden die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit der umgesetzten Bebauung abgeglichen und teilweise geringfügig modifiziert, vereinfacht oder ergänzt. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes wird dabei nicht verändert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich Flächen innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches verändert. Eine Ausweitung von Bauflächen erfolgt nicht. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wie auch zur Erstellung eines Umweltberichtes entfällt. Ebenso kann auf eine Umweltvorprüfung verzichtet werden, da die im gesamten Geltungsbereich maximal zulässige Grundfläche den in § 13a BauGB festgesetzten Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet.



Bild 1: Luftbild mit umgesetzter Doppelhausbebauung

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist in dem folgenden Übersichtsplan dargestellt. Der Geltungsbereich wird gegenüber der 1. Änderung nicht verändert. Die Fläche beträgt weiterhin 1,01 ha.



Bild 2: Bebauungsplanentwurf, freier Maßstab

3 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht weiterhin dem Entwicklungsgebot.

4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung wird ausschließlich eine Anpassung des Baufensters im Planabschnitt A sowie geringfügige Modifikationen der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommen. Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch diese Änderungen nicht zu erwarten.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Wohnen am Bahnhof“, 1. Änderung werden zu großen Teilen unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen. Abweichungen werden im Folgenden begründet.

5.1 Baugrenzen

Im Planabschnitt A wurde eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern realisiert. Diese wurden jedoch nicht – wie im Plan vorgesehen – in einer Flucht umgesetzt sondern in versetzter Form. Dies erfolgte mit der Absicht, den Straßenraum durch diese Anordnung aufzulockern sowie in den Gartenbereichen, insbesondere im Bereich der Freisitze, mehr Privatsphäre sowie eine bessere Besonnung zu erzielen. Verbunden mit dieser Anordnung war eine Überschreitung der Baufenster um ca. 2 m. Da diese nicht im Zuge einer Befreiung genehmigt werden kann, wird in der vorliegenden 2. Änderung das Baufenster an die umgesetzte Bebauung angepasst. Dabei wird gewährleistet, dass die Bautiefe auch in diesem Planabschnitt bei 14 m verbleibt.

Darüber hinaus kann die ausnahmsweise Überschreitung der Baufenster mit untergeordneten Bauteilen sowie Terrassen im gesamten Plangebiet zugelassen werden.

5.2 Nebenanlagen

Die bisherige Festsetzung zu Nebenanlagen begrenzte diese auf eine Kubatur von 10 m³. Da dieses Maß in der Praxis häufig überschritten wurde, wird in der vorliegenden 2. Änderung ein maximales Maß von 10 m² festgesetzt.

Weiterhin wird im Textteil klargestellt, dass Nebenanlagen, analog der Vorschrift für Garagen, nur bis zu einem Abstand von 4,50 zur östlichen Grundstücksgrenze zulässig sind.

5.3 Garagen und Stellplätze

Im bisherigen Bebauungsplan war zu der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein Abstand von 5 m mit Garagen und Carports einzuhalten. Da dieser Abstand nicht durchgängig eingehalten wurde, wird dieser auf 4,50 m reduziert. Eine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs ist hierdurch nicht gegeben, da der Mindestabstand zur Gleismitte weiterhin mehr als 6 m beträgt.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen am Bahnhof“, 1. Änderung werden zu großen Teilen unverändert für die vorliegende 2. Änderung übernommen. Abweichungen werden im Folgenden begründet.

6.1 Einfriedungen

Die bisherigen Bauvorschriften sahen eine Vielzahl von Vorgaben zur Ausbildung von Einfriedungen vor. Da Einfriedungen auf den bereits überbauten Grundstücken teilweise von diesen Vorgaben abweichen, werden die Festsetzungen vereinfacht. Die maximale Höhe von Einfriedungen zur Marienstraße darf weiterhin 0,50 m nicht überschreiten. Dagegen wurden die maximalen Höhen von Einfriedungen zwischen den Grundstücken sowie zur Bahnlinie an die Vorgaben der Landesbauordnung (LBauO) angeglichen.

7 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Wohnen am Bahnhof“, 1. Änderung werden für die vorliegende Planung übernommen und – soweit erforderlich - ergänzt.