

# **Gemeinde Hambrücken**

## **Öffentliche Bekanntmachung**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“ im Verfahren nach § 13a BauGB;**

**Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Rechtskraft**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 19.05.2026 in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wird hiermit gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Die Planaufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

### Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Hambrücken und wird von der Hauptstraße, der Bertha-Benz-Straße, der Keitländerstraße und der Käthe-Kollwitz-Straße umschlossen. Im Süden und Westen des Gebiets befindet sich Wohnbebauung sowie ein Netto Marken-Discount. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Abgrenzung des gesamten Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 7781, 7782, 7783, 7784, 7785 und 7778 in der Gemarkung Hambrücken mit einer Fläche von ca. 0,7 ha. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Kartenausschnitt (Lageplan) in dem der Planbereich gekennzeichnet ist.



*Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
mit örtlichen Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“ (ohne Maßstab)*

### Beschreibung des Vorhabens

Hambrücken ist überwiegend durch eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. In den vergangenen Jahren wuchs allerdings die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen und dem Angebot nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Grund sind hier unter anderem die steigenden Kosten im Wohnungsbau. An bezahlbarem Wohnraum mangelt es in ganz Deutschland. Weiterhin beeinflussen auch demographische Aspekte und veränderte Haushaltsstrukturen die Ansprüche an das Wohnen. Auch aus klimatischen Gründen wird eine flächensparende, kompakte Bauweise immer häufiger bevorzugt, um den Eingriff in den Boden und auf weitere Umweltaspekte bei der Ausweisung von neuen Wohnflächen so gering wie möglich zu halten.

Als Reaktion auf die veränderten Ausgangsbedingungen soll nun ein derzeit unbebautes Grundstück am nördlichen Ortsrand für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum genutzt werden. Für die Realisierung der Projektidee wurde ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Dabei setzte sich die Planung von Dr. Lickert Grundinvest GmbH & Co. KG durch. Für die Umsetzung des Vorhabens und zur Herstellung des Bauplanungsrechts ist nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

Da hier ein explizites Vorhaben vorliegt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Die östlich angrenzenden Flurstücke Nr. 7781 und 7782 werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen. Für diese beiden Grundstücke gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht.

Der ursprünglich geltende Bebauungsplan „Brühl“ in seiner 1. Änderung wird im entsprechenden neuen Geltungsbereich überlagert und vollumfänglich ersetzt.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und weiteren Wohnraum zu ermöglichen.

### Einsichtnahme

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“ wird mit der Begründung vom Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung an, zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Hambrücken (Fachbereich Bauen und Umwelt, Zimmer 53, Hauptstraße 108, 76707 Hambrücken) zu den üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, donnerstags zusätzlich von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr) bereitgehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft erteilt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Planunterlagen sind zudem auf der Homepage der Gemeinde Hambrücken (<https://www.hambruecken.de/Lde/startseite/buergerservice/bekanntmachungen.html>) abrufbar sowie über das zentrale Internetportal des Landes (<https://www.uvp-verbund.de/>) zugänglich.

### Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Die Behörden werden auf ihre Mitwirkungspflicht gem. § 4 Abs. 3 BauGB hingewiesen.


Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Gemeinde

Hambrücken geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

Gemeinde Hambrücken, den 05.06.2026

  
Dr. Marc Wagner  
Bürgermeister