

Gemeinde Hambrücken

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord – Pflegeheim, 2. Änderung“ im Verfahren nach § 13a BauGB;

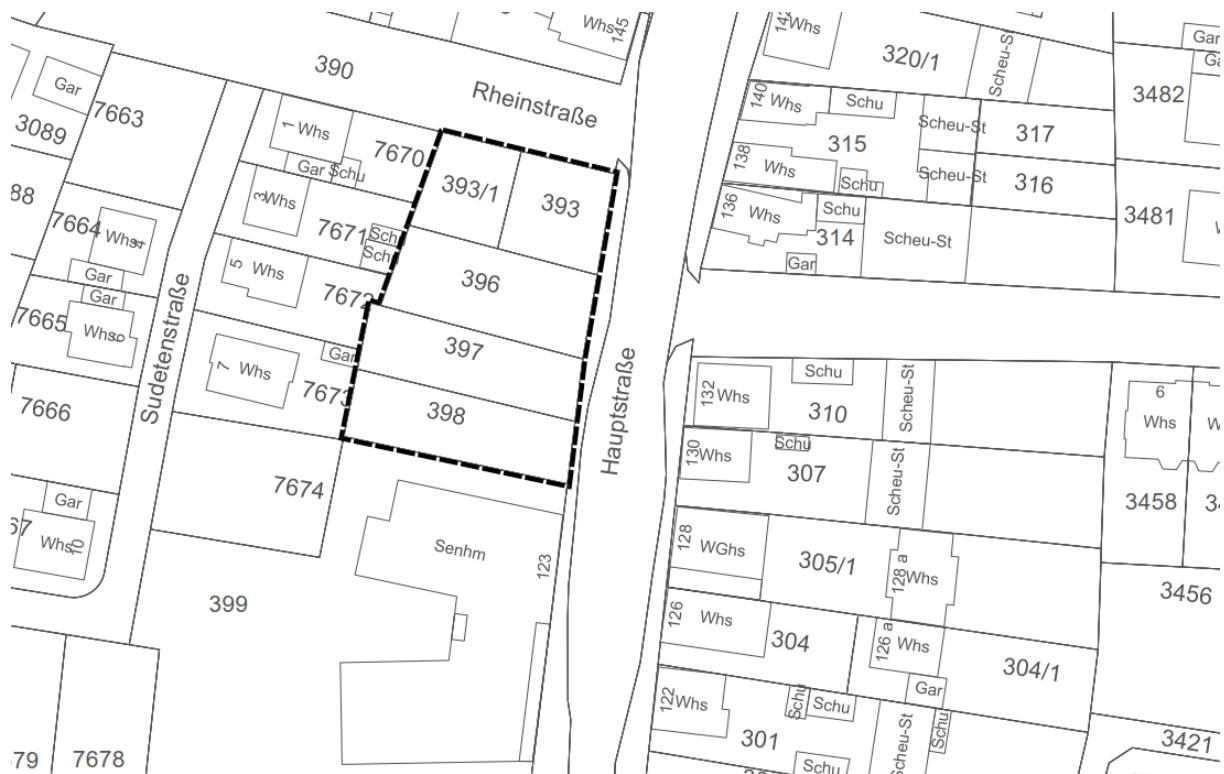
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 17.12.2025 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Nord – Pflegeheim, 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst. Dies wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

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.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsgebiet Hambrückens. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Rheinstraße und im Osten durch die Hauptstraße begrenzt. Südlich grenzt das Grundstück des Pflegeheims „Alte Feuerwache“ an den Bereich, im Westen Wohnbebauung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 393, 393/1, 396, 397 und 398 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,17 ha. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigelegten Kartenausschnitt (Lageplan), in dem der Planbereich gekennzeichnet ist.



Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
„Hauptstraße Nord – Pflegeheim, 2. Änderung“ (ohne Maßstab)

Beschreibung des Vorhabens

Im Sinne des übergeordneten Ziels „Innen- vor Außenentwicklung“ und eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden verfolgt die Gemeinde Hambrücken das Anliegen, innerörtliche Nachverdichtungspotenziale zu identifizieren und für eine zukünftige Bebauung vorzubereiten.

Eine entsprechende Potenzialfläche befindet sich zentral im Siedlungsgebiet an der Ecke Haupt- und Rheinstraße, in direkter Nachbarschaft zum Pflegewohnhaus „Alte Feuerwache“. Das Areal ist derzeit unbebaut, bietet jedoch aufgrund seiner prominenten Lage an der Hauptverkehrsstraße Hambrückens ein erhebliches Entwicklungspotenzial für die Ortsmitte.

Für den Bereich gilt aktuell der Bebauungsplan „Hauptstraße Nord – Pflegeheim, 1. Änderung“ aus dem Jahr 2017. Dieser sieht für den Bereich eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern vor. Nach der Realisierung des Pflegeheims erweist sich die damals geplante, kleinteilige Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft jedoch als nicht mehr angemessen. Für ein harmonisches Straßenbild an dieser Stelle ist eine Gebäudeform, die sich am Pflegeheim orientiert, städtebaulich sinnvoller. Zudem kann durch eine Anpassung des Bebauungsplans eine effizientere Ausnutzung der Flächen für gewerbliche Nutzung erreicht werden. Dies zeigt sich auch an der vorliegenden Vorhabenplanung für ein Geschäftshaus mit Praxisräumen für eine Zahnarztpraxis und Ladengeschäft im Erdgeschoss in diesem Bereich.

Für die Umsetzung der vorgesehenen Anpassungen ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Diese Änderung umfasst eine grundlegende Neuplanung innerhalb des Geltungsbereichs, die sich an den o.g. städtebaulichen Zielen orientiert. Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Ziel, das bestehende Nachverdichtungspotenzial möglichst effektiv auszuschöpfen, um in der Mischgebietsfläche zusätzlichen qualitativ hochwertigen Wohnraum, aber auch gewerbliche Nutzungen sowie Angebote der Daseinsvorsorge an dieser Stelle zu ermöglichen. Der ursprünglich geltende Bebauungsplan „Hauptstraße Nord – Pflegeheim, 1. Änderung“ wird im entsprechenden neuen Geltungsbereich überlagert und vollumfänglich ersetzt.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) aufgestellt werden, da dadurch eine derzeit unbebaute Fläche im Innenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effiziente Ausnutzung erhält.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, den planungsrechtlichen Rahmen an die vorhandene Umgebungsbebauung anzupassen und so ein harmonisches Straßenbild zu schaffen sowie gleichzeitig die innerörtliche Nachverdichtung voranzubringen.

Gemeinde Hambrücken, den 19.12.2025

gez.

Dr. Marc Wagner

Bürgermeister