

# Gemeinde Au am Rhein

## **Bebauungsplan "Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt" nach § 13 BauGB Teilaufhebung**

Satzungsfassung  
21.02.2022

### **Begründung**

---

**BIT** | STADT + UMWELT

**BIT Stadt + Umwelt GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de) ▪ [info@bit-stadt-umwelt.de](mailto:info@bit-stadt-umwelt.de)

07AUR21065

Gemeinde Au am Rhein

Bebauungsplan „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ nach § 13 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	3
1 Anlass der Planung .....	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart .....	4
3 Lage und Größe des Plangebietes .....	5
4 Bestand .....	6
5 Städtebauliches Konzept .....	8
5.1 Bauungskonzept .....	8
5.2 Verkehrliche Erschließung .....	9
5.3 Technische Erschließung .....	9
6 Übergeordnete Planungen .....	9
6.1 Regionalplan .....	9
6.2 Flächennutzungsplan .....	10
7 Schutzvorschriften und Restriktionen .....	11
7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) .....	11
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale .....	11
7.3 Landschaftsschutzgebiete .....	11
7.4 Gesetzlich geschützte Biotop .....	11
7.5 Naturdenkmale .....	11
7.6 Gesetzlich geschützte Biotop .....	11
7.7 Denkmalschutz .....	11
7.8 Gewässerschutz .....	11
7.8.1 Offene Gewässer .....	11
7.8.2 Wasserschutzgebiete .....	11
7.9 Hochwasserschutz .....	12
7.10 Wald .....	12
7.11 Altlasten .....	12
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	12
9 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12

10	Örtliche Bauvorschriften .....	13
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	13

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil
- 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.11.2018 (GBl. S. 439)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

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 § 13 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13 BauGB nicht durchgeführt werden.

## 1 Anlass der Planung

Ein privater Bauherr möchte im zentralen Bereich der Gemeinde Au am Rhein ein Projekt für Wohnungsbau und Gewerbe realisieren. Dafür sieht er vor, die beiden Flurstücke 305 und 306 zusammenzulegen, das vorhandene Gebäude Würmersheimer Straße 6 zu sanieren und dort eine Gewerbeeinheit sowie drei Wohneinheiten unterzubringen. Auf dem hinteren Grundstücksteil beider Grundstücke ist die Errichtung eines Neubaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten geplant. Die erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben sollen auf dem Flurstück 305, Würmersheimer Straße 8 errichtet werden. Zu diesem Zweck soll das Gebäude auf diesem Grundstück abgerissen werden.

Auf dem Flurstück 305 soll außerdem ein Buswartehäuschen errichtet werden. Im Rahmen der Umgestaltung der Ortsmitte werden einige Haltestellen verlegt. Die zentrale Haltestelle von Au am Rhein wird nahe an Rathaus und Kirche gelegt, die Haltestelle direkt vor das Haus Würmersheimer Straße 8. Eine entsprechende Vereinbarung für den Bau des Wartehäuschens ist mit dem neuen Eigentümer des Flurstücks bereits getroffen worden.

Während das Flst. Nr. 306, Würmersheimer Straße 6 außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegt und die planungsrechtliche Beurteilung sich somit aus § 34 BauGB ergibt, liegt das Flurstück 305 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“. Um das Vorhaben umsetzen zu können und das Gesamtvorhaben nach § 34 BauGB beurteilen zu können, soll das Flurstück 305 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden.

Dem Vorhaben steht der Bebauungsplan auch insofern entgegen als er für das Flurstück 305 eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt, die dem Vorhaben entgegensteht.

## 2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet umfasst eine kleine Fläche von zwei Grundstücken in Au am Rhein, für die unterschiedliches Planungsrecht gilt. Mit dem vorliegenden Planverfahren sollen beide Grundstücke unter das gleiche Planungsrecht gestellt werden. Der Teilbereich für das Flurstück 305 wird an dieser Stelle aufgehoben.

Das Vorhaben kann nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB beurteilt werden, es erfolgt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Im Unterschied zum Regelverfahren muss für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Auch ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

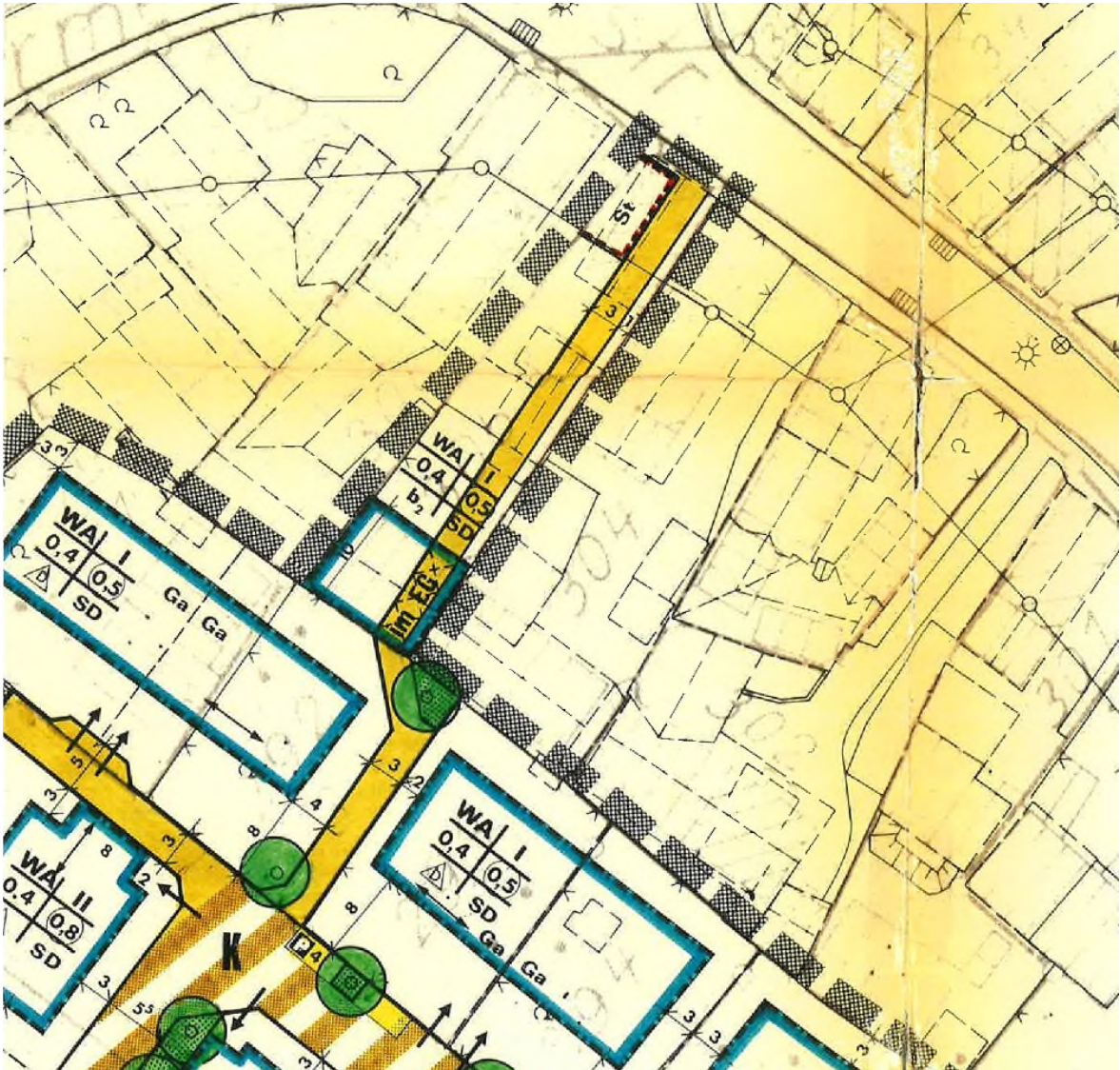


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

### 3 Lage und Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 500 m<sup>2</sup> und ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Westen, Süden und Osten an bestehende Bebauung. Ein sehr kleiner Bereich im Norden grenzt an die Würmersheimer Straße.





Abbildung 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

#### 4 Bestand

Das Grundstück 305 an der Würmersheimer Straße ist mit einem Wohngebäude bebaut. In der zweiten Reihe befinden sich ehemalige Nebengebäude, die heute nicht mehr genutzt werden.

Das Plangebiets ist umgeben von Wohnbebauung. In der zweiten Reihe stehen vielfach noch die alten Wirtschaftsgebäude, die überwiegend leer stehen oder als Abstellräume genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Würmersheimer Straße gesichert. Die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom sowie die Kanäle liegen in der Straße, an deren Netze das Baugrundstück angeschlossen ist.



Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 1: Sanierungsobjekt Würmersheimer Straße 6





Bild 2: Straßenfront Würmersheimer Straße 6 und 8

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Bebauungskonzept

Das Bauvorhaben sieht die Sanierung des bestehenden Gebäudes Würmersheimer Straße 6, den Abriss des Gebäudes Würmersheimer Straße 8 und den Neubau eines Wohngebäudes an Stelle der Wirtschaftsgebäude in zweiter Reihe vor.

Die Straßen werden nicht verändert.

Auf dem zur Straße orientierten Abschnitt wird die Gemeinde ein Buswartehäuschen errichten.

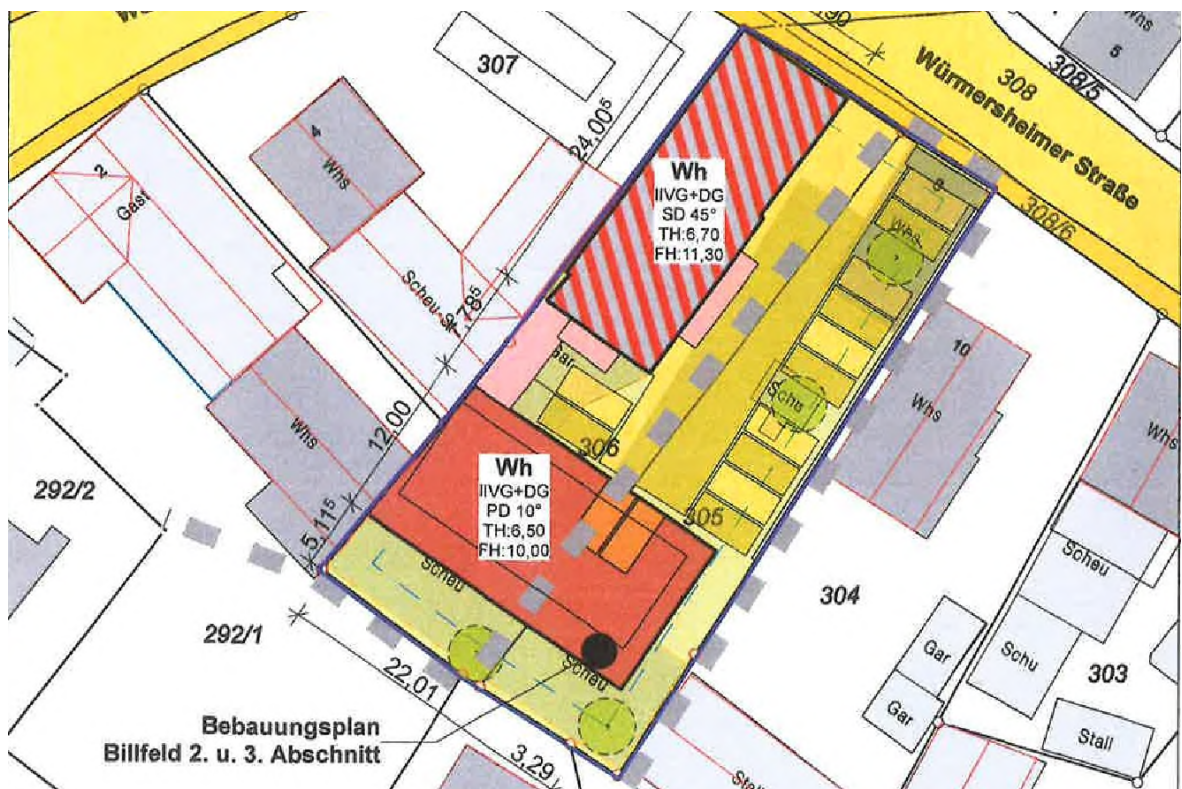


Abbildung 4: Lageplan des Vorhabens

## **5.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der bestehenden Grundstücke bleibt unverändert. Das Konzept sieht vor, Privatparkplätze allein auf den Grundstücken bereitzustellen.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Würmersheimer Straße in ca. 250 m Entfernung an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Busse 222 und 227 von Karlsruhe resp. Durmersheim nach Rastatt). Die Haltestelle wird vor das Flurstück 305 verlegt.

## **5.3 Technische Erschließung**

Das Plangebiet ist vollständig an die Netze der Gemeinde Au am Rhein angeschlossen.

Das Schmutzwasser ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist der Kanalisation zuzuführen (Mischsystem).

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist ebenfalls hergestellt. Für das noch unbebaute Grundstück erfolgt der Anschluss an die bestehenden Netze.

# **6 Übergeordnete Planungen**

## **6.1 Regionalplan**

Die Gemeinde Au am Rhein befindet sich gemäß Strukturkarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein nahe der Entwicklungsachse Karlsruhe - Rastatt. Die Gemeinde ist nicht als zentraler Ort klassifiziert und der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe zugeordnet.

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als „bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung“ dargestellt. Eine weitergehende Definition ist im Regionalplan nicht enthalten.

Der Plangebiet befindet sich am Rande des „Wasserschutzgebiet“ Au am Rhein (Nr. 216044, festgesetzt per Rechtsverordnung am 28.10.1980) und der „Grünzäsur“ zwischen dem Ort Au am Rhein und dem Gewerbegebiet zwischen Au am Rhein und Durmersheim.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.



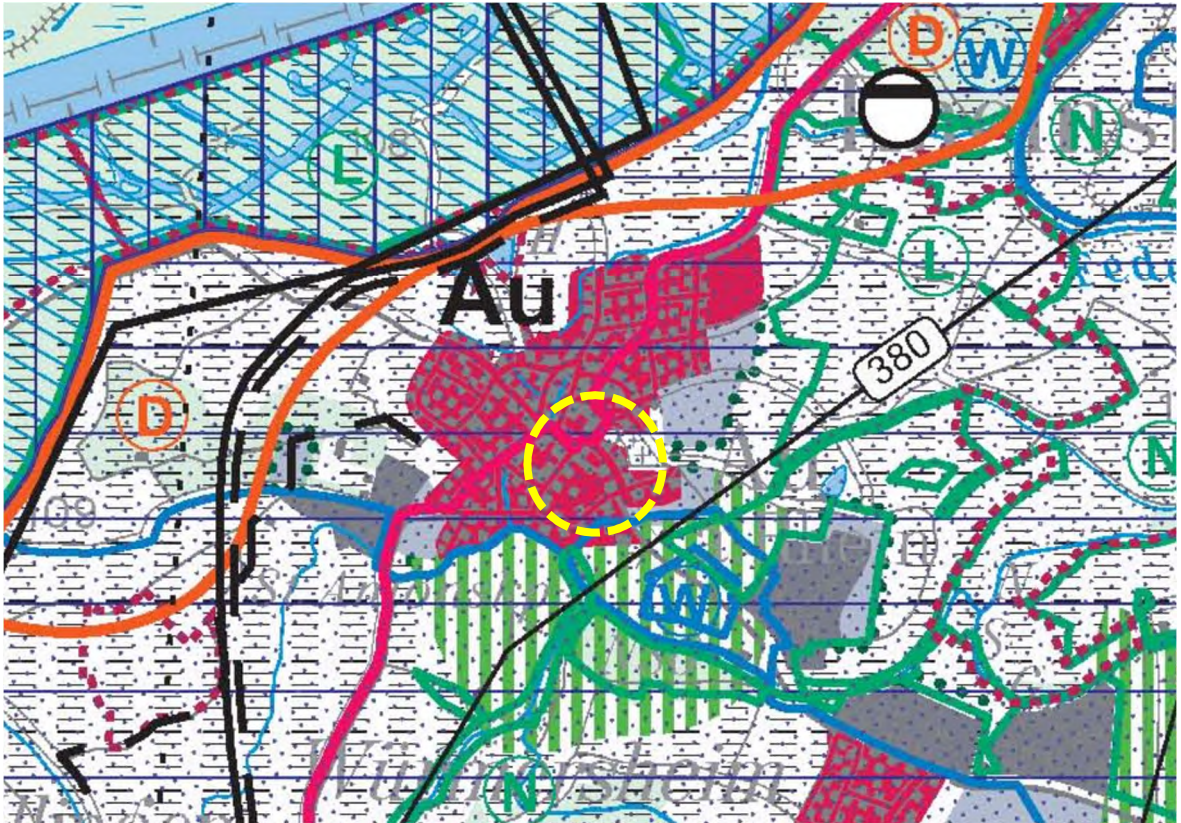


Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan

## 6.2 Flächennutzungsplan

Im 2012 genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim mit den Gemeinden Au am Rhein, Elchesheim-Illingen, Bietigheim und Durmersheim ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Die Herausnahme des Grundstücks tangiert die Flächennutzungsplanung nicht.



Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

## **7 Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungskern der Gemeinde. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

### **7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungskern der Gemeinde. Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

### **7.3 Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungskern der Gemeinde. Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

### **7.4 Gesetzlich geschützte Biotop**

Gesetzlich geschützte Biotop befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

### **7.5 Naturdenkmale**

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

### **7.6 Gesetzlich geschützte Biotop**

Geschützte Biotop gemäß § 32 NatSchG befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

### **7.7 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

### **7.8 Gewässerschutz**

#### **7.8.1 Offene Gewässer**

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

#### **7.8.2 Wasserschutzgebiete**

Ein Wasserschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen.

## 7.9 Hochwasserschutz

Gemäß der amtlichen Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Jedoch können bei Katastrophenhochwasser (200-jähriges Hochwasserereignis) Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Das HQ<sub>EXTREM</sub> ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

## 7.10 Wald

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

## 7.11 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung wird eine bestehende Bebauung saniert, ein weiteres bestehendes Gebäude abgerissen und ein Wohngebäude an Stelle zweier Wirtschaftsnebengebäude neu errichtet. Das Vorhaben wird auf einer Fläche umgesetzt, die überwiegend versiegelt ist. Wertvolle Vegetationsbestände sind nicht betroffen, Bodenfunktionen gehen nicht verloren.

Ein Vorkommen geschützter Arten ist unwahrscheinlich, da die Grundstücke im Ortskern liegen, genutzt werden, eine lebhaftere Nachbarschaft aufweisen und Habitate nicht vorhanden sind.

Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt oder das lokale Klima sind aufgrund der neuen Bebauung nicht zu erwarten.

Mit der Planung werden an Stelle ehemaliger Wirtschaftsnebengebäude Wohnungen errichtet. Vor dem Hintergrund des dringend benötigten Wohnraums und der Lage des Plangebietes ist diese Umwandlung zu vertreten. Ansätze für eine weitergehende Siedlungsentwicklung ergeben sich durch die Planung nicht. Vielmehr wird eine bereits erschlossene und bebaute Fläche zu Wohnzwecken umgenutzt.

Für das Orts- oder Landschaftsbild ergeben sich durch Umsetzung der Planung Auswirkungen. Die Wohnbebauung Würmersheimer Straße wird abgerissen. An ihrer Stelle treten ein Buswartehäuschen und Stellplätze. Da die Bushaltestelle aus Sandstein gemauert wird, ist eine Bebauungskante nach wie vor vorhanden.

Insgesamt ist durch die Planung nicht von Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen. Der Bebauungsplan kann damit im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt werden.

## 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die im Bebauungsplan „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ festgesetzte Verkehrsfläche, die eine Verbindung zwischen der Bebauung am Eichenweg und der Würmersheimer Straße herstellt, ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht mehr zweckdienlich. Sie soll deshalb auch nicht mehr umgesetzt werden.



Die Errichtung eines Buswartehäuschens ist nach dem geltenden Planungsrecht nicht möglich. Auch dafür ist eine Veränderung des geltenden Rechts erforderlich.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans werden auch sämtliche Festsetzungen innerhalb des aufzuhebenden Geltungsbereichs aufgehoben. Bauvorhaben beurteilen sich nach § 34 BauGB. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ gelten alle Festsetzungen unverändert fort.

## 10 Örtliche Bauvorschriften

entfällt

## 11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,05 ha	100,0 %
Bauflächen	0,05 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	0,00 ha	0,0 %