

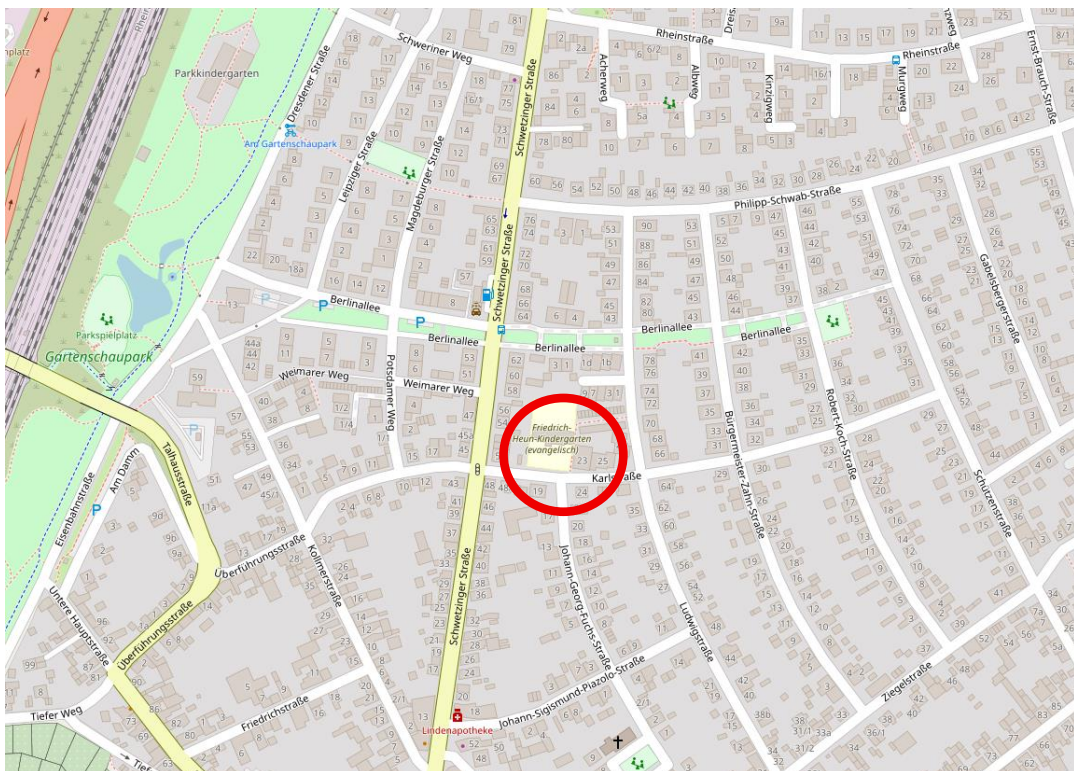


Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße 23“,
Stadt Hockenheim

I. Lage des Plangebietes

Das Vorhaben „Karlstraße 23“ befindet sich im Norden der Stadt Hockenheim in einer Entfernung von ca. 700 m zur Ortsmitte.



Auszug aus dem Ortsplan der Stadt Hockenheim

Es grenzt im Westen unmittelbar an die Fläche des evangelischen Kindergartens der Stadt Hockenheim an. Abgesehen von dieser öffentlichen Einrichtung ist das städtebauliche Umfeld geprägt durch die hier vorhandene Wohnbebauung.

II. Bestandsbebauung

Das Flurstück Nr. 8527/1 war bis vor wenigen Jahren die Filiale der Sparkasse Heidelberg. Seit der Aufgabe dieser Nutzung steht das eingeschossige Gebäude leer.



**Derzeit auf dem Grundstück
Nr. 8527/1
vorhandene Bebauung**



III. Bestehendes Planungsrecht

Die Grundlage für das Entstehen des Quartiers „Karlstraße“ – „Ludwigstraße“ – „Berlin Allee“ war ein „Aufbauplan“ aus dem Jahr 1957. Dieser wurde in Form eines, auf den 03.03.1973 datierten Bebauungsplanes fortgeschrieben, der durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 14.11.1973 genehmigt wurde. Er weist im zeichnerischen Teil für das Flurstück Nr. 8527/1 ein „Mischgebiet“ mit einer eingeschossigen Bebauung aus.

Gemäß den Angaben des Nutzungskreuzes wurde hierfür eine Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 festgesetzt. Vorgesehen und zulässig war gemäß dem Bebauungsplan die Errichtung eines Gebäudes mit einem Flachdach.

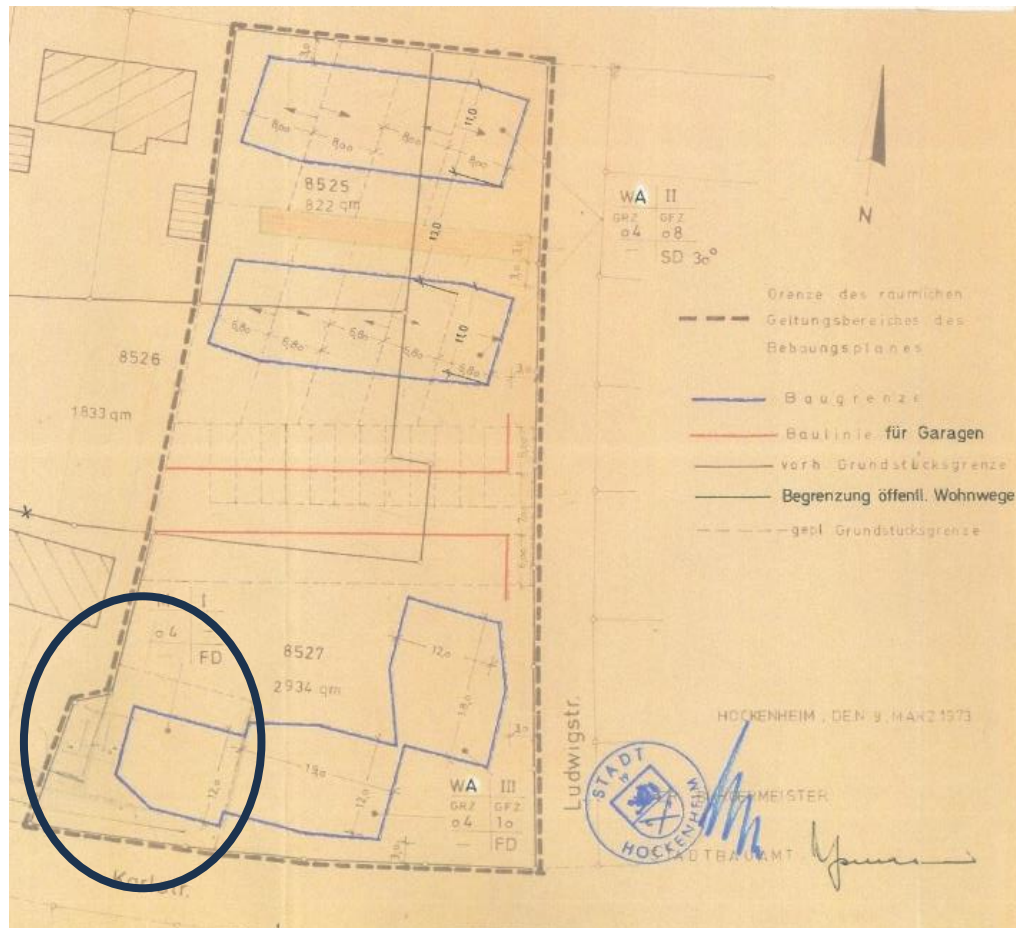


Abbildung des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Hockenheim aus dem Jahr 1973

IV. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

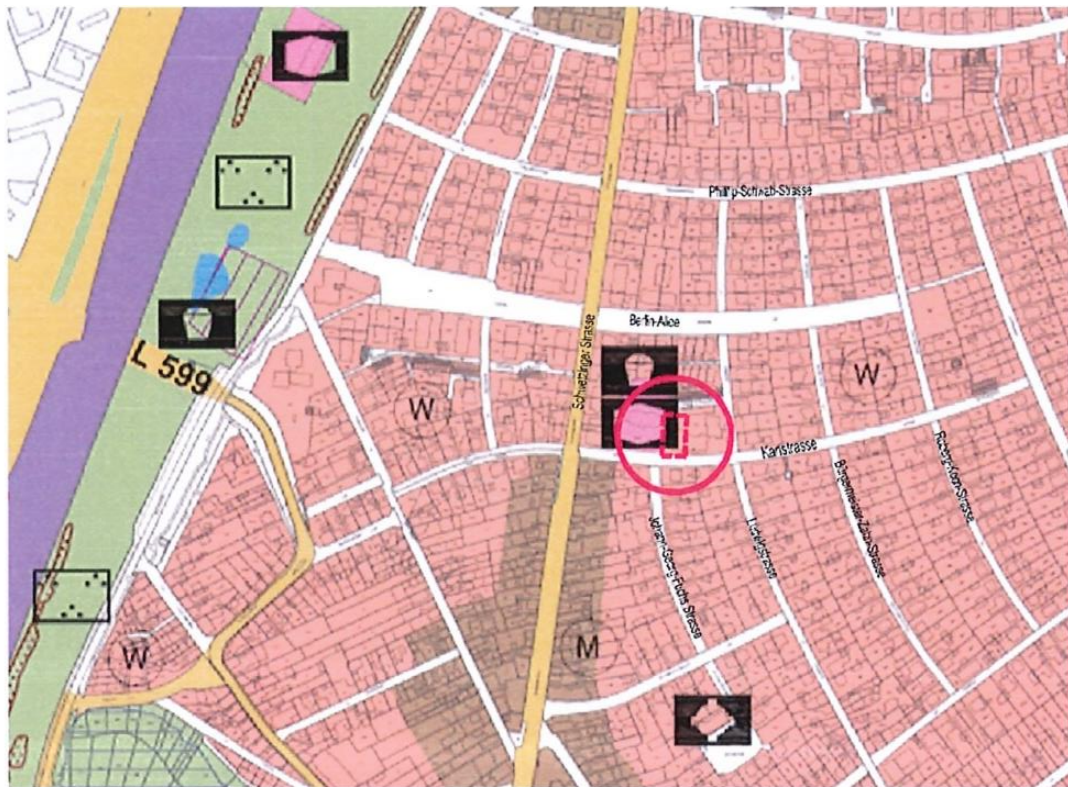
Nachdem das vorhandene eingeschossige Gebäude auf dem Flurstück Nr. 8527/1 nicht mehr genutzt wird, ist es beabsichtigt an diesem Standort, in Anlehnung an die unmittelbar an das Flurstück angrenzende bestehende Bebauung, ein dreigeschossiges Wohnhaus zu errichten. Das Vorhaben stellt eine „Maßnahme der innerörtlichen Nachverdichtung“ im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB dar.

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll dem bestehenden Mangel an Wohnraum entgegengewirkt und gleichzeitig die Eigentumsverhältnisse zwischen den privaten Grundstückseigentümern und dem öffentlichen Raum neu geordnet werden.

V. Rechtliche Grundlagen

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Karlstraße 23“ ist ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Baugebiet nördlich der Karlstraße, zwischen Schwetzingen Straße und Schützenstraße“. Die hier für das Flurstück Nr. 8527/1 formulierten Festsetzungen werden mit Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ihre Gültigkeit verlieren.

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim – Reilingen – Altlußheim – Neulußheim als bestehende „Wohnbaufläche“ dargestellt.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft**

Die vorgesehene Bebauung mit einem dreigeschossigen Wohnhaus geht somit konform mit der für dieses Quartier im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellung. Somit kann auch die Feststellung getroffen werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschafts Hockenheim – Reilingen – Altlußheim – Neu-
lußheim entwickelt ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Karlstraße 23“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Die vorgesehene Baumaßnahme und die hierauf abgestimmte überbaubare Fläche, weisen eine Größe von weit weniger als 20.000 m² auf, so dass keine überschlägige Prüfung im Hinblick auf voraussichtlich vorhandene Umweltauswirkungen des Vorhabens vorzunehmen ist.

Des Weiteren kann im Hinblick auf die Wahl des Verfahrens die formale Feststellung getroffen werden, dass das Plangebiet sich nicht in dem Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes befindet. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Von der Planung sind weder Erhaltungsziele und Schutzzwecke von „NATURA 2000“-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes noch Vegetationsbestände oder Flächen betroffen, welche im Sinne des Bundesnaturschutzes unter Schutz stehen.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB kann verzichtet werden.

Die Freiflächen um das Bestandsgebäude sind vollständig versiegelt, so dass diese Flächen betreffend auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet werden kann. Um sicherzustellen, dass im Zuge der Abrissmaßnahmen nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstoßen wird, ist es vorgesehen, vor Ausführung dieser Arbeiten eine fachkundige Begehung des Gebäudes vorzunehmen, das Ergebnis zu dokumentieren und mit der hierfür zuständigen Fachbehörde in Abstimmung zu bringen.

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Karlstraße 23“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) mit Wirkung vom 01.09.2025, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Mit der Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verlieren die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Flurstück Nr. 8527/1 ihre Gültigkeit.

VI. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger sowie die Stadt Hockenheim verfolgen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Karlstraße 23“ das Ziel, in einer noch zentralen Lage der Gemeinde neuen Wohnraum zu schaffen.

Das Vorhaben soll sich hinsichtlich seiner Kubatur in das städtebauliche Umfeld einfügen. Im Bestand ist derzeit eine starke Diskrepanz zwischen dem dreigeschossigen Flachdachgebäude auf dem Flurstück Nr. 8527 und dem unmittelbar angrenzenden eingeschossigen Gebäude mit einem Satteldach zu verzeichnen.

Aufgrund der bisherigen Funktion der bestehenden Bebauung als Bankfiliale fungierten die privaten Gebäudevorfälle als Gehweg, so dass die öffentlichen Flächen als Straßenbegleitgrün ausgestaltet werden konnten. Da nunmehr an diesem Standort ein Wohngebäude errichtet werden soll und die bisher öffentlich genutzten Grundstücksanteile zukünftig der Wohnbebauung als Freifläche dienen müssen, ist eine Umgestaltung dieser Gehwegzone erforderlich.



**bestehende Grenzbebauung, vorhandene Diskrepanz
durch verschiedene Gebäudekubaturen und Dachformen**

Die getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden wie folgt begründet :

1. Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Festsetzung eines Baugebietes gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO vorgenommen.

Gemäß den Angaben des Vorhabenplanes ist auf der Fläche des bisherigen Sparkassen-Gebäudes die Errichtung eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten geplant. Andere Nutzungen sind in dem geplanten Gebäude nicht vorgesehen.

2. Erschließung

Das geplante Gebäude liegt unmittelbar an der „Karlstraße“. Von hier aus ist der sich an der westlichen Gebäudeseite befindende Hauseingang über eine Zuwegung zu erreichen.

Die für das Vorhaben auf dem straßenabgewandten Grundstücksteil geplanten privaten PKW-Stellplätze werden über das Flurstück Nr. 8527/4, welche als Fahrgasse für den hier vorhandenen Garagenhof fungiert, angefahren. Die Zufahrt ist durch ein in das Grundbuch zu übernehmendes Fahrrecht zugunsten des Flurstückes Nr. 8527/1 zu sichern.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der auf dem Flurstück Nr. 8527/1 zukünftig zulässigen baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß, die Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe definiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,43 überschreitet den im § 17 der BauNVO für ein „Allgemeines Wohngebiet“ definierten Orientierungswert um 7,5 %. Die Festsetzung geht damit auf die konkrete Örtlichkeit des überplanten Grundstückes ein und trägt damit allen hier zu berücksichtigenden öffentlichen sowie privaten Belangen Rechnung.

Mit der Festsetzung geht die Planung auf das Ziel der Stadt Hockenheim ein, eine innerörtliche Nachverdichtung zu erreichen, ohne dass es zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen für angrenzende Gebäude und Nutzungen kommen wird.

Unter Berücksichtigung der im § 19 Abs. 4 Ziffern 1 und 2 BauNVO genannten baulichen Anlagen (Garagen und PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen), darf die oben genannte Grundfläche (0,43) um bis zu 75 v.H. überschritten werden. Diese Vorgabe erfolgt in einer Abwägung zwischen den zu erwartenden Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens einerseits und der Notwendigkeit, innerörtlichen Wohnraum zu schaffen, andererseits. So liegt es auch im öffentlichen Interesse, dass die für die Wohnbebauung erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück realisiert wird, diese eine ausreichende Breite aufweisen und „bewohnerfreundlich“ anfahrbar sind.

Im Gegenzug zu der vorgesehenen Überschreitung der Vorgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ + 50 v.H.) wird die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass sämtliche Dächer der baulichen Nebenanlagen extensiv zu pflegende, begrünte Dachfläche erhalten bzw. die Oberflächen von nicht überdachten PKW-Stellplätzen und deren Zufahrt wasserdurchlässig auszubilden sind.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Fläche des Plangebietes derzeit vollständig versiegelt ist und die diesbezüglich formulierte Festsetzung eine deutliche Verbesserung gegenüber dem baulichen Bestand darstellt.

Zugelassen und errichtet werden soll, in Anlehnung an das Gebäude „Karlstraße“ Nr. 25, auf dem Flurstück Nr. 5827/1 ein dreigeschossiges Gebäude. Die festgesetzte Geschossflächenzahl entspricht mit „1,2“ dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Wohngebiet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit einem Wert von 9,90 m, gemessen über den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Bezugspunkt, festgesetzt. Auch diese Vorgabe erfolgt, wie die Ansichtszeichnungen des Vorhabenplanes zeigen, in einer engen Abstimmung mit der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung.

Über dieses Maß hinausgehend zulässig sind die nach dem Klimaschutzgesetz für Baden-Württemberg auf die Dachfläche aufzubringenden Module, zur Umwandlung von Sonnenenergie in Strom.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und durch die Umsetzung der Vorhabenpläne gewährleistet ist, dass sich das geplante dreigeschossige Vorhaben in die hier vorhandene städtebauliche Situation einfügt. Diese Aussage bezieht sich für das annähernd gleich hohe Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 8527 sowie den, auf dem Grundstück zurückversetzt angeordneten eingeschossigen Kindergarten der evangelischen Kirchengemeinde.

4. Bauweise

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese fordert, dass das Vorhaben, analog dem Bestandsgebäude, auf der gemeinsamen Grenze der Flurstücke Nr. 8527 und Nr. 8527/1 errichtet werden muss. Der damit festgesetzte verbindliche Anbau an die im Bestand vorhandene dreigeschossige Brandwand des Gebäudes „Karlsruhe“ Nr. 25 wird sich auf das entstehende städtebauliche Gesamtensemble positiv auswirken. Gleichzeitig ermöglicht die Grenzbebauung das Entstehen ausreichend großer Nutz- und Wohnflächen im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung.

5. überbaubare Flächen

Die Lage des geplanten Vorhabens orientiert sich einerseits an dem bisher auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Bestand, aber auch an der Bebauung des Nachbargrundstückes, Flurstück Nr. 8527. Damit entsteht an diesem Standort eine die „Karlstraße“ zukünftig prägende und städtebaulich gewünschte Raumkante. Sie erhält eine wünschenswerte Dominanz, da auf dem westlich hieran angrenzenden Flurstück Nr. 8527/3 sich der Zugangsbereich und Teile der Grünflächen des Kindergartens befinden.

Durch die Festsetzung einer Baulinie auf der östlichen Grundstücksgrenze wird die städtebauliche Zielsetzung einer hier vorzunehmenden Grenzbebauung zum Ausdruck gebracht.

Die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen orientieren sich sehr eng an dem geplanten Vorhaben und damit an den konkret für dieses Grundstück ausgearbeiteten Grundrissen.

6. Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden maximal fünf Wohnungen zugelassen. Diese Anzahl gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die städtebauliche Struktur der „Karlstraße“ einfügt. Die gewählte Größenordnung trägt sowohl den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner, aber auch denen der Bevölkerung des städtebaulichen Umfeldes Rechnung.

Darüber hinaus ermöglicht der Umstand, dass die erforderlichen PKW-Stellplätze oberirdisch angeordnet werden, auch keine größere Anzahl an Wohnungen, ohne dass hierdurch die Freiflächen „überfrachtet“ bzw. durch ein anderes Parkierungskonzept die Verkehrssicherheit auf der „Karlstraße“ gefährdet würde.

7. Flächen für Nebenanlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan formuliert die zulässigen Standorte für offene bzw. überdachte PKW-Stellplätze, für überdachte Fahrradständer sowie für die Einhausung von Müllbehältern.

Die PKW-Stellplätze werden auf dem straßenabgewandten Teil des Grundstückes angeordnet und über die „Ludwigstraße“ erschlossen. Dadurch ist gewährleistet, dass im Bereich des Kindergarteneingangs und des an der „Karlstraße“ vorhandenen Zebrastreifens keine Gefährdungs- und Konfliktsituation durch ein- und ausparkende Fahrzeuge entstehen kann.

Sämtliche überdachte Nebengebäude und PKW-Stellplätze erhalten im Sinne des Klimaschutzes eine extensiv zu pflegende, begrünte Dachfläche. Auf die Ziffer 5.1. der Schriftlichen Festsetzungen wird diesbezüglich verwiesen.

8. Erweiterung und Umgestaltung der Gehwegfläche

Trotz anderslautender Eigentumsverhältnisse wird die Gebäudevorfläche des Sparkassengebäudes derzeit als Gehweg genutzt. So konnte die kommunale Fläche bepflanzt werden und fungiert seitdem als begrünter „Schutzstreifen“ zwischen der Fahrbahn der „Karlstraße“ und der als Gehweg genutzten Fläche.

Mit der geplanten Umnutzung des Grundstückes Nr. 8527/1 zu einem Mehrfamilien-Wohnhaus muss die sich auf dem privaten Grundstück befindende Gehwegfläche zurückgebaut und damit die hier vorhandene Grünfläche aufgegeben werden.

In diesem Zusammenhang wird eine ca. 7,00 m² große Teilfläche des Flurstückes Nr. 8527/1 in das öffentliche Eigentum überführt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „öffentlicher Gehweg“ ausgewiesen. Hierdurch kann auf Höhe des vorhandenen Zebrastreifens und des Kindergarteneingangs der Fußweg weiterhin in der vorhandenen Breite verbleiben, bevor dieser dann in einer Standardbreite von 1,60 m parallel des Bordsteines der „Karlstraße“ auf öffentlichem Grundstück weitergeführt wird.



VII. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann aufgrund der auf dem überplanten Grundstück seit Jahrzehnten bestehenden Vorbelastung, aber auch aufgrund der für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählten Verfahrens (§ 13 a BauGB), verzichtet werden.

Im Bestand ist die überplante Fläche durch das vorhandene Gebäude sowie die straßenabgewandt gelegene Hof- und Parkierungsfläche **vollflächig versiegelt**.

Durch das geplante Projekt kommt es zu einer **Teilentsiegelung** der Grundstücksflächen, indem auf dem nördlichen Teil des Grundstückes eine Garten- und Spielfläche in Form einer kleinen Grünfläche angelegt wird.

Die vorgesehene Carportanlage sowie die Fahrradständer erhalten, auf der Grundlage einer mindestens 8 cm starken Substratstärke, eine begrünte Dachfläche.

Des Weiteren werden die vorgesehenen Terrassen sowie nicht überdachte PKW-Stellplätze teilversiegelt ausgebildet.

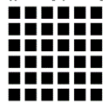
Das Versetzen eines standortgerechten Laubbaumes soll dazu beitragen, das lokale Stadtklima durch Kühlung und eine Sauerstoffproduktion zu verbessern. Neben den ästhetischen und sozialen Vorzügen fördert eine solche Anpflanzung auch die Biodiversität und kann mittel- und langfristig dem innerörtlichen Artenschutz dienen.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass sich mit der Umsetzung des Vorhabens die ökologische Situation verbessern und sich positive Auswirkungen auf das Kleinklima dieses Bereiches ergeben werden.

VIII. Flächenbilanz

Das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu überplante Grundstück Nr. 8527/1 weist eine Größe von ca. 573 m² auf.

Aufgestellt : Sinsheim, 03.09.2025/11.11.2025 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Marcus Zeitler, Oberbürgermeister

Architekt