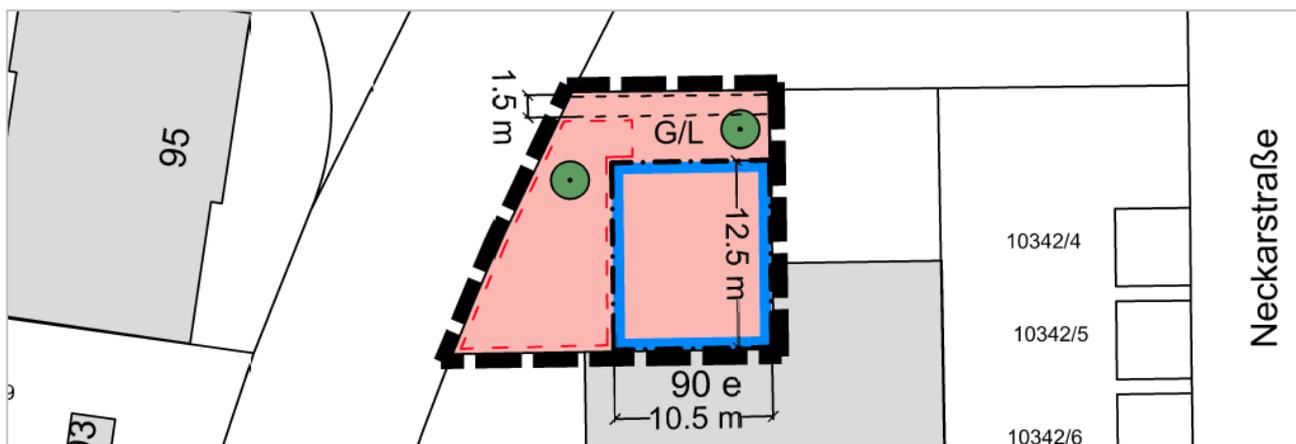


Große Kreisstadt Hockenheim: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Birkengrund III Abschnitt A“, 6. Änderung“

Begründung (Stand: Januar 2021)



Planverfasser:

Stadtgespräch PartGmbH
Dipl.-Ing. Julia Kaiser (Freie Stadtplanerin AK RLP)
Eisenbahnstraße 44, 67655 Kaiserslautern

Vorhabenträger:

Jürgen Hennicke
Leimenerstrasse 27
68775 Ketsch

1. Ausgangssituation

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Birkengrund III Abschnitt A, 6. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten geschaffen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem Bedarf an Wohnraum in der großen Kreisstadt Hockenheim Rechnung getragen werden.

1.2 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Schwetzingener Straße im nördlichen Siedlungsgefüge der großen Kreisstadt Hockenheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich das Grundstück mit der Flst.Nr. 10342/3 und wird im Westen durch die Schwetzingener Straße begrenzt, die das Grundstück erschließt. Nördlich befindet sich ein Parkplatz, östlich verläuft die Neckarstraße und im Süden grenzen Bestandsgebäude (ebenfalls drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser) an das Plangebiet an. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 300 qm.

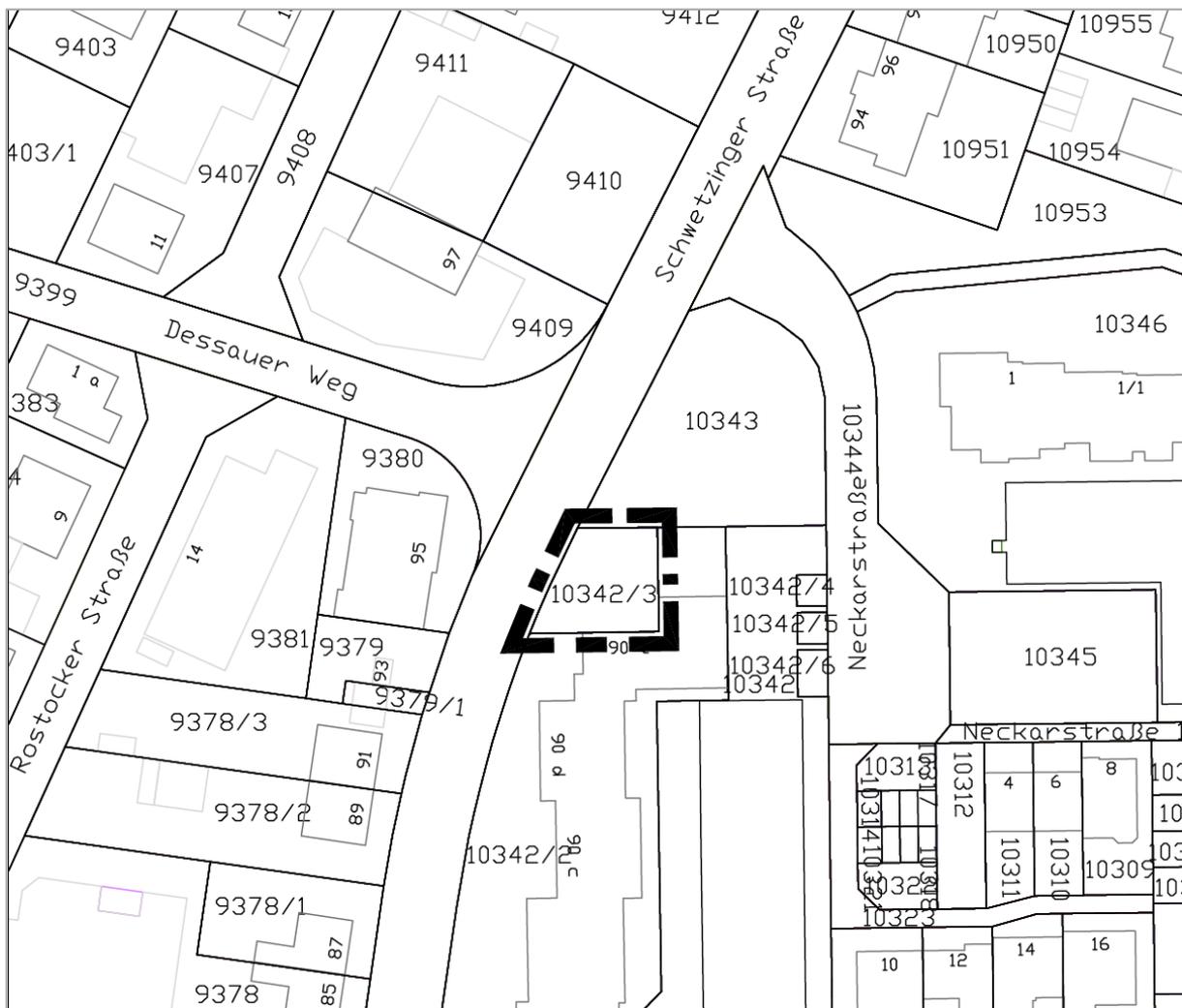


Abbildung 1: Geltungsbereich, Stand: 12. Mai 2020. Quelle: Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformationen und Landesentwicklung

2. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Auf Grundlage des § 12 Bau GB soll zur Realisierung des geplanten viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit vier Stellplätzen und Fahrradabstellanlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Bauvorhaben grenzt südlich direkt an die bestehende drei- und viergeschossigen Flachdachgebäude an der Schwetzingen Straße. Das geplante Bauvorhaben fügt sich demnach in die bestehende Umgebungsbebauung ein.

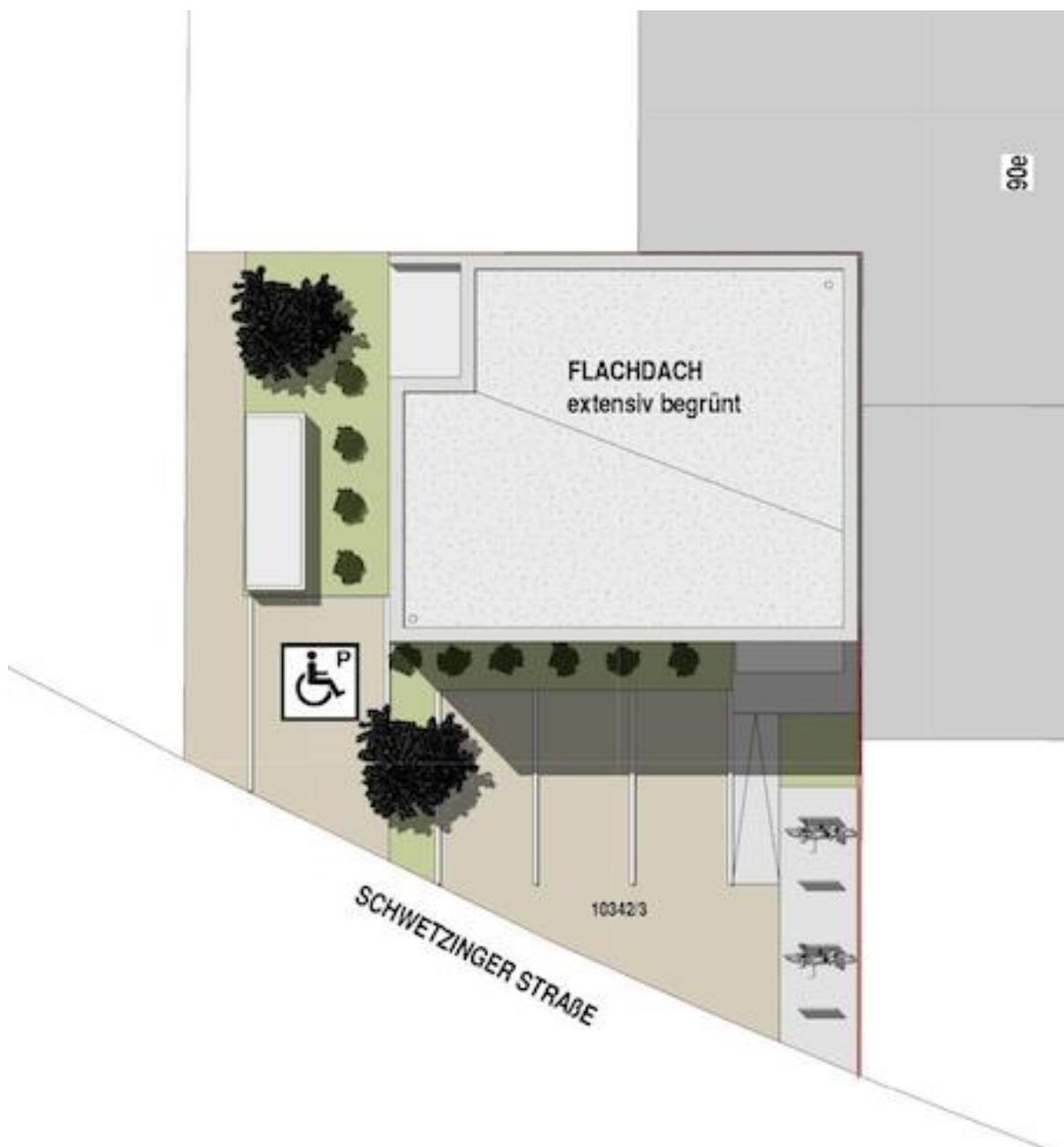


Abbildung 2: Lageplan. Quelle: Eigene Darstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem Bedarf an Wohnraum in der großen Kreisstadt Hockenheim Rechnung getragen werden.

Weitere Informationen zum geplanten Bauvorhaben können dem VEP entnommen werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse/ geltendes Planungsrecht

3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Birkengrund III Abschnitt A“ aus dem Jahr 1976 und der 4. Änderung aus dem Jahr 2006. In diesem Bebauungsplan ist für das betroffene Grundstück ein Sondergebiet mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Nach dem ursprünglichen Gestaltungskonzept aus den 1970er Jahren war an dieser Stelle eine Ladenzone vorgesehen, die mangels Nachfrage und Erfordernis in der Vergangenheit nicht realisiert wurde.

Zur Schaffung von Planungsrecht für das beschriebene Vorhaben muss der bestehende Bebauungsplan als sog. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB geändert werden. Der Vorhabenträger übernimmt die entsprechenden Planungs- und Erschließungskosten. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung soll in Kombination mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Die Gemeinde Hockenheim kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

3.2 Grundstücksverhältnisse

Das Baugrundstück ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

3.3 Flächennutzungsplan

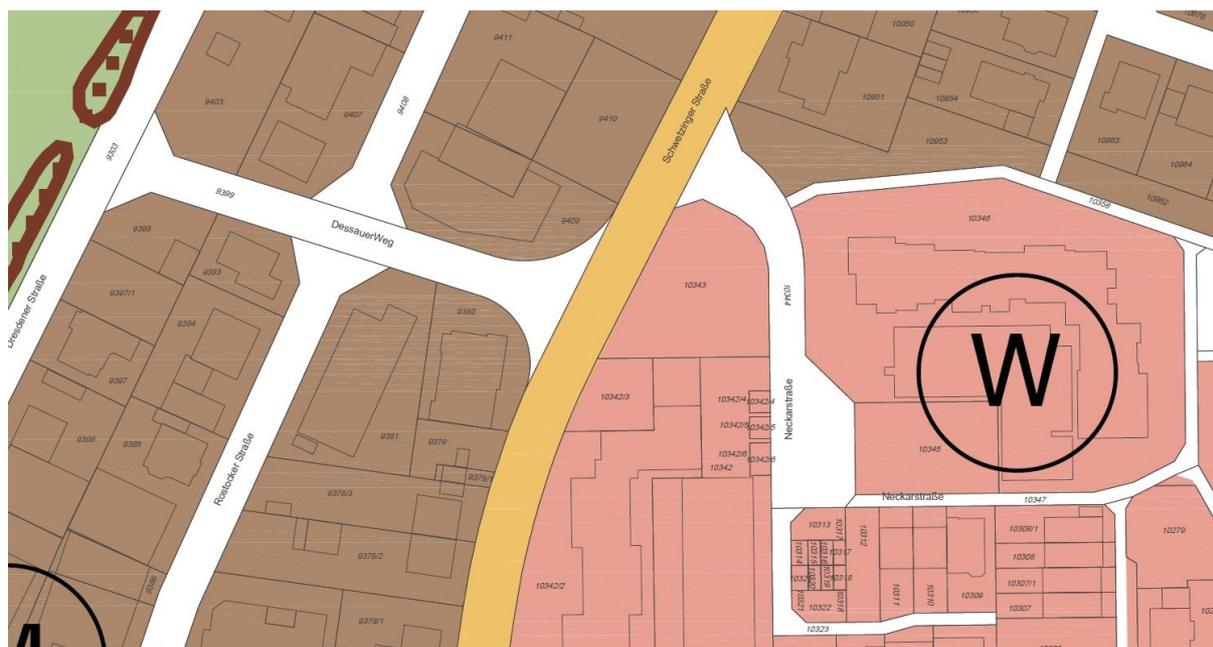


Abbildung 3: Auszug FNP. Quelle: Stadt Hockenheim.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Wohngebiet dar. Die Festsetzung einer Baufläche für Wohngebäude und deren Nebenanlagen entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4. Verfahren

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5. Erschließung/ Verkehrliche Anbindung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die Schwetzingener Straße. Deren Kapazität ist ausreichend, um die entstehenden Verkehre aufzunehmen.

Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten entstehen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die bestehende Verkehrssituation.

Der ruhende Verkehr wird über die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze im Plangebiet organisiert, was einen wesentlichen Vorteil gegenüber Stellplätzen außerhalb, im Straßenraum, gerade hinsichtlich An- und Abfahrtsverkehr darstellt.

6. Versorgung und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits heute an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes unproblematisch erfolgen kann.

Die teilweise Begrünung des Grundstückes und die Ausführung der Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Materialien ermöglichen eine teilweise Retention des anfallenden Niederschlagswassers. So kann ein Teil der natürlichen Bodenfunktion erhalten werden. Die Verdunstungseffekte stellen zudem einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung dar.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird dem Durchführungsvertrag beigelegt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhabenbezogenen B-Plans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Birkengrund III Abschnitt A, 6. Änderung“ wird insofern keine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt. Als zulässige Nutzungen werden abschließend festgesetzt:

- Flächen zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses gem. VEP
- Die der o.a. Nutzung zugeordneten Nebenräume und Nebenanlagen

Diese Nutzungsstruktur entspricht der angrenzenden Umgebungsbebauung.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

In der angrenzenden Umgebungsbebauung befinden sich drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Das Maß der geplanten Bebauung (vier geschossiges Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten) orientiert sich demnach an den im benachbarten Baugebiet vorhandenen Gebäuden. Es wird festgelegt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen und der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 festgesetzt.

Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen, überdachte Fahrradstellplätze, sonstige Stellplätze sowie ihre Zufahrten, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Ergänzend wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowie deren Zufahrten, die mit luft- und wasserdurchlässigem Belag (bspw. Fugenpflaster und Ökosteinen) befestigt sind, nur zu 50% bei der Berechnung der GRZ anzurechnen sind.

Im Plangebiet wird die Gebäudehöhe für die geplanten Wohngebäude über die maximale Gebäudehöhe und den dazugehörigen Bezugspunkt festgeschrieben. Hierbei wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt: Der untere Bezugspunkt bildet die Hinterkante der Schwetzingen Straße.

Die Gebäudehöhe ermöglicht eine effiziente Nachverdichtung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungs- sowie Ver- und Versorgungsstrukturen. So werden die Voraussetzungen für die Schaffung von benötigtem Wohnraum gegeben.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt. Demnach ist die geplante Grenzbebauung zum benachbarten Bestandsgebäude zulässig. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

Die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen einer Wohnnutzung. Die definierten Baugrenzen orientieren sich hierbei an dem geplanten Wohngebäude.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Fahrradabstellanlagen sind nur in den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere ebenerdige Garagen sind aus funktionellen und gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gehweg (1,5 m breit), der als Zuwegung des dahinterliegenden Gebäudes notwendig ist. Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „G/L“ ist deshalb mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

Im Planbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom zur Versorgung des Anwesens Schwetzingen Straße 90 e. Diese Linie liegt im Baufeld des Bebauungsplanes und muss verlegt werden. Damit eine Anbindung an die Schwetzingen Straße weiterhin möglich ist, beabsichtigt die Telekom die TK Linie in den im nördlichen Bereich gelegenen Gehweg des Flurstücks Nr. 10342/3 zu verlegen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung wird der Bereich zusätzlich mit einem Leitungsrecht belegt.

7.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wird eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung festgesetzt.

Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind für die Befestigung der Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, offenfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine zu verwenden.

7.8 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zurzeit befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vier gepflasterte Stellplätze sowie Baumbestand in Form von drei Nadelbäumen. Die restliche Fläche ist als Wiese/ Rasen angelegt und ohne besondere ökologische Funktion.

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

Die Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in der bebauten Ortslage.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern liefern einen Beitrag

- zum Klimaschutz durch die Kühlung durch Verdunstung und Verschattung, die Minderung städtischer Wärmeinseln, die Kohlenstoffspeicherung/ Sauerstoffproduktion, die Feinstaubbindung und Verstoffwechslung von Luftschadstoffen.
- zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufwertung durch die Gestaltungsvielfalt, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Lärminderung durch Reflexions- und Absorptionsleistung.
- zum Naturschutz durch die Erweiterung der Lebensräume für Flora und Fauna
- zum natürlichen Wasserhaushalt durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Minderung des Abflussbeiwertes und die Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen.

Von den zeichnerischen Anpflanzbindungen kann abgewichen werden, sofern sich hierfür die Notwendigkeit ergibt.

8. Örtliche Bauvorschriften

Bei der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Vorhabens erforderlich sind. Die entsprechenden Festsetzungen betreffen insbesondere die Gestaltung der Dachflächen sowie die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen/ Dachform

In Anlehnung an den angrenzenden Bestand sind lediglich Flachdächer zulässig. Ergänzend wird geregelt, dass die Flachdächer zu begrünen sind.

8.2 Einfriedungen

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen werden Einfriedungen ausgeschlossen. Bepflanzungen sind zur Markierung an privaten Grundstücksgrenzen erlaubt.

8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Vorschriften zur Begrünung dienen dem Kleinklima und der Durchgrünung des Vorgartens.

8.4 Müllbehälter

Mit den Festsetzungen zu den Müllbehältern werden solche baulichen Anlagen der direkten Einsicht aus dem öffentlichen Raum entzogen.