



Große Kreisstadt Hockenheim Rhein - Neckar - Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kollmerstraße 29-33“ mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: Satzungsfassung, 11.10.2019

Bearbeitung:



FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 26.09.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 12.10.2018
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am 10.07.2019
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 15.07.2019
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung sowie den
örtlichen Bauvorschriften
in der Fassung vom 13.06.2019 in der Zeit vom 24.07.2019 bis 27.08.2019
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum 27.08.2019) am 24.07.2019
7. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am 27.11.2019
8. Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen
sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen
des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßge-
benden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hockenheim, den 28.11.2019

Oberbürgermeister
gez. Marcus Zeitler

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 (3) BauGB am 14.01.2020

Hockenheim, den 13.01.2020

Oberbürgermeister
gez. Marcus Zeitler

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Kollmerstraße 29-33“

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221).

Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Landesabfallgesetz (LAbfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.10.2008 (GBl. S. 370), zuletzt geändert am 17.12.2009 (GBl. S. 802, 809).

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. 2015, 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597).

Umweltverwaltungsgesetz (UVwG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.11.2014 (GBl. S. 592), zuletzt geändert am 28.11.2018 (GBl. S. 439).

Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes – **Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz** (LBodSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert am 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815).

A

Zeichnerischer Teil

Siehe Planzeichnung (Stand: Satzungsfassung, 11.10.2019)

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

BAUPLANUNG SERECHTLICHE VORSCHRIFTEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Kollmerstraße 29-33“

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

- | | | |
|-----------|--|---|
| 1. | Art der baulichen Nutzung
Errichtung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern gemäß Vorhabenplan. | § 9 Abs. 1
Nr.1 BauGB |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1
Nr.1 BauGB
i.V.m. |
| 2.1 | <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> | § 16 Abs. 2 u.
§ 17 Abs. 1
BauNVO |
| 2.1.1 | Die zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 BauNVO) wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Zufahrten, Stellplätze, Carports sowie deren Zufahrten, die mit luft- und wasserdurchlässigem Belag (Fugenpflaster, Rasenpflaster und Rasengittersteine) befestigt sind, sind nur zu 50% auf die GRZ anzurechnen.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung anzulegen und ebenfalls nur zu 50% auf die GRZ anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Öko-Porenpflastersteine werden als Befestigung ausgeschlossen. | |
-

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen **§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO**
- 2.2.1 Die Höhen der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb als maximale Traufhöhe (TH) und maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.
- Traufhöhe: Die Traufhöhe wird auf die Schnittlinie zwischen der vom natürlichen Gelände aufgehenden Außenwand und der (geneigten) Dachhaut bezogen. Bei Giebelseiten bezieht sich die Traufhöhe auf die waagrecht Verlängerung der Schnittlinie von den Traufseiten. Bei der Ermittlung der Traufhöhen wird vom unteren Bezugspunkt bis zur entsprechend definierten Schnittlinie gemessen.
- Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten Firsthöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.
- Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe wird die Gehweg-Hinterkante der Kollmerstraße 33, in der Mitte des Flurstücks 81 definiert.
- Die Höhen der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb als maximale Traufhöhe (TH) und maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.
- 2.2.2 Im Baufeld „C“ (s. Planeinschrieb) sind die Hausgruppen mit einer einheitlichen Höhenentwicklung auszuführen.
- 2.2.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch: **§ 18 BauNVO**
1. Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.**
- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeinschrieb mittels Baugrenzen festgesetzt. **§ 23 Abs. 1 BauNVO**
- 3.2 Die Baugrenzen dürfen überschritten werden:
- Im Baufeld „A“ (s. Planeinschrieb) durch zwei Balkone im 1. Obergeschoss mit einer Vorsprungtiefe von 1,50 m und einer maximalen Länge von 5,00 m.
- Im Baufeld „B“ (s. Planeinschrieb) durch einen Balkon im 1. Obergeschoss mit einer Vorsprungtiefe von 1,50 m und einer maximalen Länge von 5,00 m.
-

- | | | |
|-----------|---|--------------------------------------|
| 4. | Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m |
| 4.1 | Stellplatzanlagen, Carport / Garagenanlagen und Fahrradabstellanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für die jeweiligen Stellplatzanlagen zulässig. | § 12 Abs. 6 BauNVO |
| 4.2 | Tiefgaragen sind unterirdisch innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Tiefgarage zulässig. | |
| 4.3 | Stellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag (Fugenpflaster, Rasenpflaster und Rasengittersteine) zu befestigen. | |
| 5. | Flächen für Nebenanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. |
| 5.1 | Untergeordnete Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu zählen u.a. Mülltonnenstellplätze und Flächen für Luft-Wasser-Wärmepumpen. | § 14 Abs. 1, S.1 BauNVO |
| 5.1.1 | Gartenhäuser sind maximal bis zu einer Größe von 5,00 m ² zulässig. | |
| 5.2 | Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig. | § 14 Abs. 1, S.2 BauNVO |
| 6. | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| 6.1 | <u>Begrünung der Grundstücksfläche</u> | |
| 6.1.1. | 40% der Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Mindestens 50% der Vorgärten entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zum Privatweg hin sind zu begrünen.

Begrünungen und Pflanzungen sind gemäß der Artenliste im Anhang durchzuführen.

Heckenpflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Nadelgehölze mit Ausnahme der gemeinen Eibe sind unzulässig. Exotische Pflanzen sind ausgeschlossen.

Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens 1 hochstammiger Baum je angefangenen 250 m ² Grundstücksfläche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Solitärbäume sind auf das zuvor genannte Pflanzgebot anzurechnen. Die Pflanzung ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. | |
-

6.2 Dachbegrünung

6.2.1 Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv mit einer belebten Substratschicht von mind. 10 cm Dicke, mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, sowie sonstige Aufbauten sind ausgenommen.

6.3 Pflanzgebot für Tiefgaragendecken

6.3.1 Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer im Mittel 0,5 m starken Erdüberdeckung auszuführen.

C

Örtliche Bauvorschriftengemäß LBO

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Kollmerstraße 29-33“

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

- | | | |
|-----------|--|------------------------------------|
| 1. | Gestaltung der Dächer | (§ 74 Abs. 1
Nr. 1 LBO) |
| 1.1 | Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 41 °auszuführen. | |
| 1.2 | Die Einzelhäuser und die Hausgruppen (s. Planeinschrieb) sind jeweils mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen. | |
| 1.3 | Dachgauben sind in den Baufeldern „A“ und „C“ (s. Planeinschrieb) unzulässig. | |
| 2. | Einfriedungen | (§ 74 Abs. 1
Nr. 3 LBO) |
| 2.1 | Einfriedungen können im Baufeld „A“ und „B“ frühestens ab der vorderen Gebäudeflucht und deren seitlicher Verlängerung beginnen. Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind in dem Baufeld „A“ keine Einfriedungen zulässig.

Im Baufeld „C“ können erst ab der vorderen Gebäudeflucht und deren seitlicher Verlängerung Einfriedungen errichtet werden. Im Bereich der Vorgärten der Hausgruppen sind Einfriedungen unzulässig. | |
| 2.2 | Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder durchlässigen Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. | |
| 2.3 | Sichtschutz zwischen Terrassen ist nur bis zu 3,00 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig. | |
| 3. | Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie für Wärmepumpen | (§ 74 Abs. 1
Nr. 3 LBO) |
| 3.1 | Standorte für Restmüll, Wertstoffbehälter und Wärmepumpen sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken aus Laubgehölzen so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird. | |
| 4. | Werbeanlagen | (§ 74 Abs. 1
Nr. 3 LBO) |
| 4.1 | Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung und nur bis zu einer Größe von 0,5 m ² zulässig | |
-

D

Hinweise

Telekommunikation**1. Stellungnahme Amprion GmbH:**

Im Planbereich des Bebauungsplanes „Kollmerstraße 29-33, Hockenheim“ verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens Amprion. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

2. Stellungnahme Deutsche Telekom GmbH:

Im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche als nicht öffentlicher Verkehrsweg festgesetzt. Diese Fläche muss aber im Falle der Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. In diesem Fall bittet die Telekom Deutschland GmbH zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung" erfolgen. Vor diesem Hintergrund weist die Telekom Deutschland GmbH vorsorglich darauf hin, dass TK-Linien nur dann verlegt können.

Auswertung der Stellungnahme Deutsche Telekom GmbH:

Der Einwand der Deutschen Telekom GmbH ist privatrechtlich zu klären. Die Wahl über den Versorgungsträger obliegt den Grundstücksinhabern des Plangebiets. Es kann kein Leitungsrecht zugunsten der Telekom eingerichtet werden, soweit im Bereich des geplanten nicht öffentlichen Verkehrsweges bisher keine Leitungen der Telekom Deutschland GmbH verlegt worden sind. Die Telekom Deutschland GmbH bittet zum Ausbau der Telekommunikationsversorgung um weitere Beteiligung im Rahmen der Bauausführung.

3. Stellungnahme Unitymedia BW GmbH:

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Die Unitymedia BW GmbH ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten. Die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wurde von Unitymedia BW GmbH an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit FIRU mbH zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bittet Unitymedia BW GmbH darum, weiter am Bebauungsplanverfahren beteiligt zu werden. Für Rückfragen steht Unitymedia BW GmbH gerne zur Verfügung. Hierbei ist immer die Vorgangsnummer EG-3331 anzugeben.

Auswertung der Stellungnahme Unitymedia BW GmbH:

Das Versorgungsnetz von Unitymedia BW GmbH grenzt gemäß Angabe des Vorhabenträgers an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Der Einwand der Unitymedia BW GmbH ist privatrechtlich zu klären. Die Wahl über den Versorgungsträger obliegt den Grundstücksinhabern des Plangebiets.

4. Stellungnahme PLEdoc GmbH:

PLEdoc bezieht sich auf den Bebauungsplan Kollmerstraße 29-33, Hockenheim und teilt hierzu mit, dass von PLEdoc verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG,
- Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit PLEdoc.

Naturschutz

5. Stellungnahme Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Untere Naturschutzbehörde:

Da hier der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird auf einen Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Vom Bebauungsplan Kollmerstraße 29-33, Hockenheim werden Schutzgebiete oder Biotopstrukturen im Sinne der §§ 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen noch Gehölze. Das Amt für Landwirtschaft und Naturschutz weist darauf hin, dass Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nach § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht gefällt werden dürfen.

Weitere artenschutzrechtliche Anforderungen ergeben sich nicht. Sonstige Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan bestehen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde nicht.

Auswertung der Stellungnahme Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Untere Naturschutzbehörde:

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zu Rodungszeiten gilt es nach Abschluss der Bebauungsplanung insbesondere im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Wasser- und Bodenschutz

6. Stellungnahme Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt:

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Kollmerstraße 29-33‘ bestehen von Seiten des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken. Das Gebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes.

Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Seitens des Grundwasserschutzes und Wasserversorgung wäre seitens des Wasserrechtsamtes zu begrüßen, wenn bei der Planung und den Bau der Tiefgarage eine flüssigkeitsdichte Tiefgaragensohle berücksichtigt wird.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 29 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.

Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht:

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die folgenden Punkte beachtet werden:

Kommunalabwasser

1. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.
 2. Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.
 3. Für eine Versickerung / Teilversickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom
-

22.03.1999 maßgebend (Niederschlagswasserverordnung). Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen.

4. Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen stammt:

a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,

b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, hand-werklich und industriell genutzten Flächen,

c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.

d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

5. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

6. Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen sowie die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen.

7. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

8. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

9. Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.

10. Gründächer können auch, sofern komplett metallfrei ausgeführt, über Rigolen oder Sickerschächte entwässert werden. Diese Versickerungsvarianten sind erlaubnispflichtig. Die erforderliche Erlaubnis ist beim Wasserrechtsamt-Rhein-Neckar-Kreis zu beantragen.

Gewässeraufsicht

Aus Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Altlasten/Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen keine Altstandort, Altablagerungen oder Verdachtsflächen.

Gegen den Bebauungsplan „Kollmerstraße 29-33“ bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde nach vorliegendem Kenntnisstand keine Bedenken.

Auswertung der Stellungnahme Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt:

Die Hinweise bezüglich Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Kommunalabwasser sind keine zwingenden Regelungsbestandteile des Bebauungsplanes. Durch Festsetzung von Pflanzmaßnahmen (Begrünung von Grundstücksflächen, Dachbegrünung sowie Erdüberdeckung der Tiefgarage) sowie die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine dezentrale Versickerung vorgesehen. Hierbei werden alle Hinweise des Amtes berücksichtigt.

Ergänzend sei angemerkt, dass das Plangebiet in einem bereits erschlossenen Innenbereich liegt und von Wohnnutzung umgeben ist, die diese Belange ebenfalls berücksichtigt, sowie keine Altlasten, Altablagerungen oder Verdachtsflächen vorhanden sind.

Polizei- und Ordnungsrecht

7. Stellungnahme Polizeipräsidium Mannheim:

Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken vorbringen. Das Polizeipräsidium Mannheim bittet jedoch bei der Anlage der Tiefgaragenzufahrt die notwendigen Sichtbeziehungen ausreichend zu berücksichtigen. Die bauliche Ausgestaltung der Zufahrt sollte so beschaffen sein, dass ausfahrende Fahrzeuge über eine neigungsfreie (ebene) Aufstellfläche und ausreichend Sicht auf den Gehweg und die dort gehenden Fußgänger bzw. Rad fahrenden Kinder verfügen.

Auswertung der Stellungnahme Polizeipräsidium Mannheim:

Das an der Kollmerstraße befindliche Mehrfamilienhaus ist gemäß des Vorhabenplans bereits baurechtlich genehmigt. Bei der Genehmigung und Errichtung der Tiefgarage – gemäß des Einfügens in die Umgebungsbebauung – wurden die Sichtbeziehungen zur Kollmerstraße aus verkehrlicher Sicht für den ein- und ausfahrenden Anwohnerverkehr beachtet. Der ausfahrende Anwohnerverkehr wird die Tiefgarage über eine Aufstellfläche mit ausreichend Sicht auf den Gehweg und die dort gehenden Fußgänger bzw. Rad fahrenden Kinder verlassen. Bei der Planung der Tiefgaragenrampe wurden zu beachtende Neigungswinkel zur Auffahrt auf das Höhenniveau der Kollmerstraße und verwandte Fachinhalte vom Vorhabenträger umfangreich berücksichtigt.

Versorgungstechnik

8. Stellungnahme Stadtwerke Hockenheim:

Die Versorgung mit Wasser und Strom für die, den Bebauungsplan betreffenden Anwesen Kollmerstraße 33 und 33/1 kann über das Anwesen Kollmerstraße 33, im Weiteren intern zum Anwesen 33/1, erfolgen. Die Versorgung der Anwesen 31 a – 31 d muß intern über Haus 33 erfolgen, da in den Einfamilienhäusern weder ein Kellerraum noch ein Übergabepunkt im Erdgeschoss für die Versorgung der betroffenen Häuser vorhanden ist. Gemäß dem bereits für die Anwesen Kollmerstraße 33 und 33/1 gestellten Bauantrag vom 15.01.2018 ist die Versorgung mit Gas nicht gewünscht. Weiterhin bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kollmerstraße 29 – 33“ seitens der Stadtwerke Hockenheim keine Bedenken.

Auswertung der Stellungnahme Stadtwerke Hockenheim:

Gemäß Angabe des Vorhabenträgers wird das Mehrfamilienhaus Kollmerstraße 33/1 über das Anwesen Kollmerstraße 33 mit Wasser und Strom versorgt. Die Anwesen 31 a - 31 d sollen gemäß Angabe des Vorhabenträgers – entgegen der Stellungnahme der Stadtwerke Hockenheim – über Leitungen unterhalb der Erdoberfläche des Privatweges mit Wasser und Strom versorgt werden. Die Hinweise der Stadtwerke Hockenheim gilt es nach Abschluss der Bebauungsplanung insbesondere im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

9. Stellungnahme Terranets bw GmbH:

Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass terranets bw von dieser Maßnahme nicht betroffen ist. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist seitens terranets bw nicht erforderlich.

10. Stellungnahme Transnet BW:

Transnet BW hat die Unterlagen dankend erhalten und mit der Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kollmerstraße 29-33“ in Hockenheim betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher hat Transnet BW keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Beleuchtungsmittel**11. Stellungnahme Öffentlichkeit:**

Die Außenbeleuchtung der Gebäude, Wege, Aufenthalts- und Parkplätze ist durch die Verwendung möglichst niedrig angebrachter und nach unten gerichteter Leuchtkörper zu minimieren. Als Leuchtmittel sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen zu verwenden.

E

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan „Kollmerstraße 29-33“

1. Umschreibung des Plangebiets / Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und beinhaltet die Flurstücke Nr. 79 (teilweise), 80 und 81.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,26 ha. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet im zentralen Bereich von Hockenheim, auf Höhe der Kollmerstraße 29-33.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Verfügungsberechtigung der M. Schuhmacher Wohnungsbau GmbH und Eheleute Sand.

Abbildung 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs



Quelle: Stadt Hockenheim; Eigene Darstellung FIRU mbH, 2019.

2. Verfahren

2.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Hockenheim hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens des Bebauungsplanes "Kollmerstraße 29-33" beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ortsüblich am 12.10.2018 bekanntgegeben.

2.2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 24.07.2019 – 27.08.2019 über die Planungen informiert. Der Zeitraum der Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.07.2019 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 27.08.2019 aufgefordert.

2.4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Hockenheim hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2.5. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde am _____.____.2019 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

2.6. Vereinfachtes Verfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im vorliegenden Fall kommt das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Anwendung, da es sich hierbei um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt. Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

1. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von vier Reihenhäusern / Hausgruppen und zwei Mehrfamilienhäusern sowie der dazugehörigen Infrastruktur (§ 13a Abs. 2 BauGB).
2. Die maximal zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Hierdurch kommt die in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB genannte Größe für die Anwendung der Regelung zum beschleunigten Verfahren von weniger als 20.000 m² zum Tragen.
3. Die Durchführung einer überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien ist damit nicht erforderlich.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kollmerstraße 29-33“ werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsgrundsätze und Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten bzw. angemessen weiterentwickelt werden.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen der M. Schuhmacher Wohnungsbau GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbebauung zu realisieren. Geplant sind 12 WE, bestehend aus vier Reihenhäusern / Hausgruppen und zwei Mehrfamilienhäusern (vier WE). Zudem sind zwei Garagen, drei Carports, drei Stellplätze sowie unter der Erdoberfläche eine Tiefgarage vorgesehen. Ergänzend werden Fahrradabstellplätze durch den Investor geplant. Die Erschließung erfolgt über die Anbindung an das öffentliche Straßennetz über die Kollmerstraße. Intern sieht die Erschließung eine private Zufahrt vor, die durch Fußwege ergänzt wird.

Aufgrund der konkreten Planungen ist vorgesehen, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen.

Abbildung 2: Darstellung des städtebaulichen Konzeptes



Quelle: M. Schuhmacher Wohnungsbau GmbH, 2019.

Im Wesentlichen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die folgenden Ausgangspunkte initiiert:

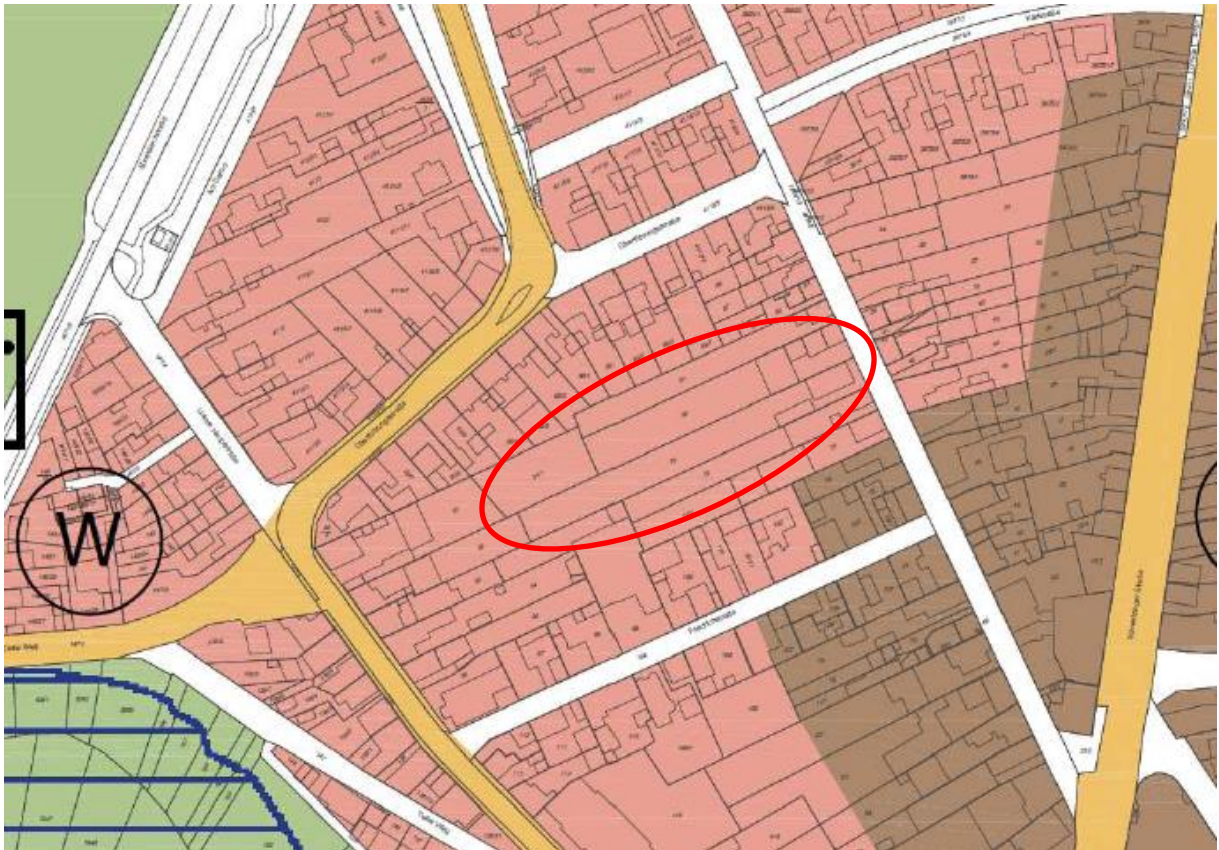
- Vorlage eines konkreten städtebaulichen Konzeptes eines Investors,
- Nutzung einer innerörtlichen, bereits teilweise bebauten Fläche,
- Schaffung weiterer innerörtlicher und zentrumsnaher Wohnangebote,
- Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen,
- Befriedigung der Nachfrage an neuwertigen Wohnangeboten.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse / geltendes Planungsrecht

4.1. Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Vorhaben wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (gem. § 8 Abs. 2 BauGB, Entwicklungsgebot).

Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Hockenheim; Eigene Darstellung FIRU mbH, 2019.

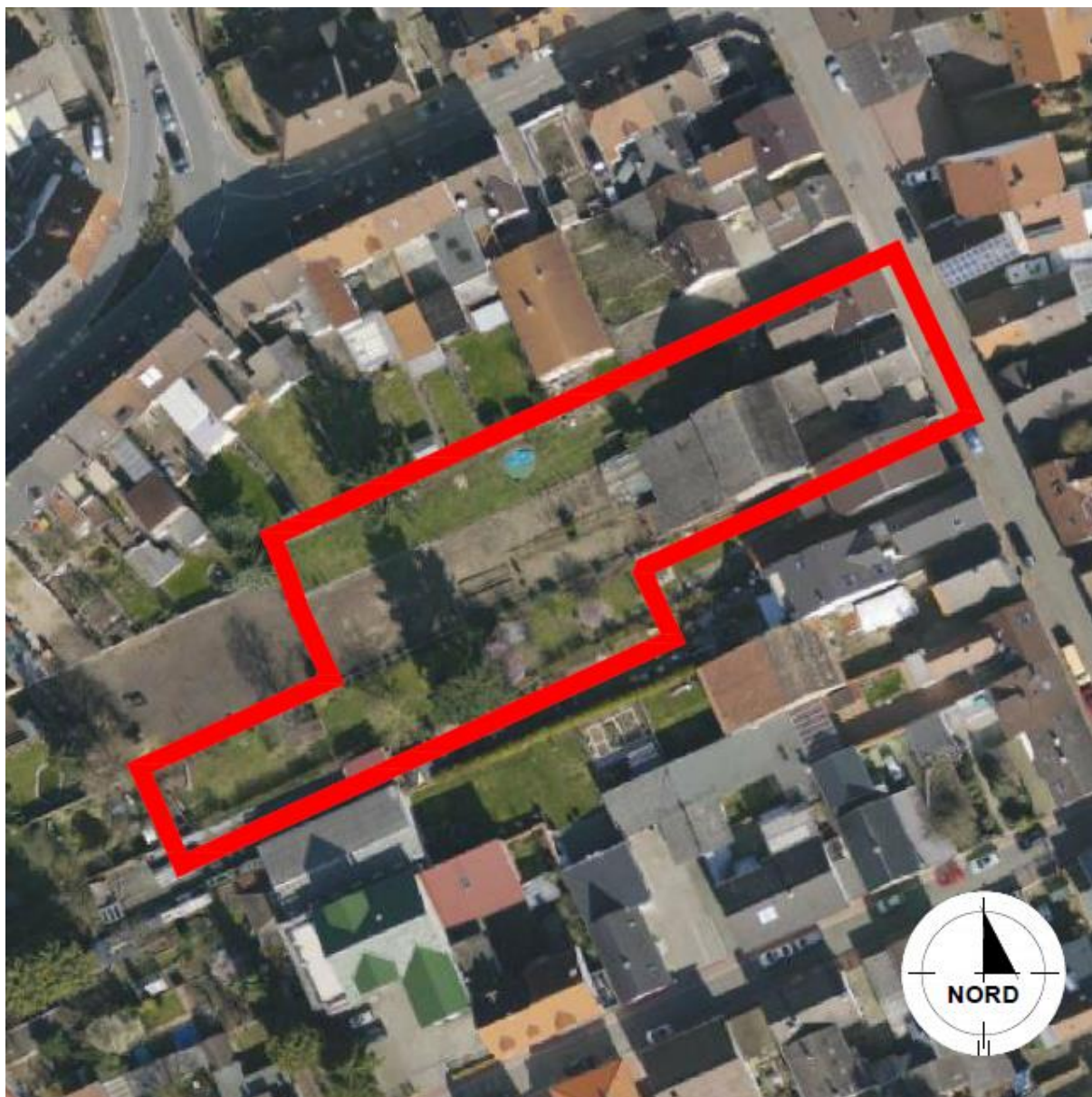
4.2. Vorhandenes Planungsrecht

Für das Areal existiert derzeit kein Bebauungsplan.

4.3. Bestandssituation

Das Plangebiet weist bebaute versiegelte und unversiegelte Bereiche auf. Entlang der Kollmerstraße sind bisher Wohnhäuser und nachgelagert eine Halle gelegen. Der Innenbereich des Plangebiets ist weitgehend begrünt und von Solitäräumen sowie Sträuchern bewachsen. Umliegend grenzen private Gärten an, die sich an die Gebäude der Blockrandbebauung anschließen.

Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes



Quelle: Stadt Hockenheim; Eigene Darstellung FIRU mbH, 2019.

5. Erschließungskonzept

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die Kollmerstraße.

Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten entstehen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die bestehende Verkehrssituation. Der entstehende Verkehr wird über die Kollmerstraße problemlos zu und abgeführt.

Der ruhende Verkehr wird über die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze, Garagen, Carports und eine Tiefgarage im Plangebiet organisiert, was einen wesentlichen Vorteil gegenüber Stellplätzen außerhalb, im Straßenraum, gerade hinsichtlich An- und Abfahrtsverkehr darstellt. Im Gebiet werden die baurechtlich notwendigen Stellplätze geschaffen. Im Baufeld der Hausgruppen werden zusätzlich 50% mehr als die erforderliche Anzahl an Stellplätzen entstehen.

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.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Kollmerstraße 29-33“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die geplante Wohnnutzung, Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen, richtet sich nach dem Vorhabenplan.

In entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet. Der VEP wird bindender Satzungsbestandteil. Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB zulässige Änderungen eines Durchführungsvertrages sind im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Gemeinderat möglich. Sollten sich eine Änderung als sinnvoll erweisen, muss nicht der Bebauungsplan durch entsprechend aufwendiges Verfahren geändert werden, sondern es genügt der Austausch des VEP als Anlage zum Durchführungsvertrag.

7.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Für die geplante Bebauung (sechs Wohngebäude) wird das Maß der baulichen Nutzung orientiert an den im benachbarten Baugebiet vorhandenen Gebäuden vorgegeben. Es wird festgelegt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen und der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen und ihren Zufahrten mit luft- und wasserdurchlässigem Belag (Fugenpflaster, Rasenpflaster und Rasengittersteine), Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur zu 50% auf die GRZ anzurechnen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, im Sinne des § 14 BauNVO nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass das geplante Konzept in der vorgesehenen Form umgesetzt werden kann und die definierte Obergrenze der BauNVO nicht überschritten werden muss.

Aus diesen städtebaulichen Zielen heraus erfordert das planerische Konzept die differenzierte Festsetzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung dazu bei, den öffentlichen Verkehrsraum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten.

Im Plangebiet wird die Gebäudehöhe für die geplanten Wohngebäude über die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe festgeschrieben. Hierbei wird eine maximale Traufhöhe für das Bau-
feld „A“ (s. Planeinschrieb) von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. Für das Bau-
feld „B“ (s. Planeinschrieb) wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine
maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Für das Bau-
feld „C“ (s. Planeinschrieb) wird eine
maximale Traufhöhe von 6,60 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

Die First- und Höhenfestsetzungen sind auf die Gehweg-Hinterkante der Kollmerstraße 33, in der Mitte des Flurstücks 81 bezogen.

Solaranlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m überschreiten, um die Umsetzung von Solar- und Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.

7.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen gem. Vorhabenplan zulässig. Mit der durch den Bebauungsplan verfolgten Bauweise wird zudem die Beibehaltung einer weitgehend oberflächig entsiegelten Fläche ermöglicht.

Das Vorhaben wird durch Baugrenzen definiert. Die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen von Wohnnutzungen.

7.4. Flächen für Stellplätze Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen, Carports sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche (Tiefgarage) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dies dient dazu, Größe und Lage der Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen hinreichend genau zu bestimmen und der Freihaltung des Plangebietes von oberirdischen Stellplatz- und Garagenanlagen.

Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Nutzern der Anlagen Flexibilität hinsichtlich des Standortes derartiger Nebenanlagen einzuräumen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Gartenhäuser nur bis zu einer Flächengröße von 5,00 m² zulässig sind. Dies dient dazu ein einheitliches Bild zu schaffen und ggfs. geplante Gartenhäuser nicht zu dominierend auszugestalten.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bei der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Vorhabens erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Die entsprechenden Festsetzungen betreffen insbesondere die Gestaltung der Dachflächen sowie die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Grundstücke.

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Naturschutzfachliche Belange und Eingriffsregelungen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung soll dargestellt werden, ob durch die geplanten Nutzungen des Plangebiets planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Zur Prüfung und Einschätzung der gebietsspezifischen Artenvorkommen wurden bei den Geländebegehungen des Plangebietes die Biotopstrukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion betrachtet und faunistische Beobachtungen insbesondere in Hinblick auf Reptilien und Vögel registriert.

Darüber hinaus wurden die Biotopstrukturen vor dem Hintergrund der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten bewertet.

Im Frühjahr 2019 (17.05) wurde während zwei Begehungen (früh morgens und später Vormittag) der Biotopbestand des Plangebietes erfasst. Hierbei wurden das Plangebiet und die direkt angrenzenden Flächen auch gezielt auf besondere Habitatstrukturen wie vorhandene Nistplätze untersucht.

Abbildung 5: Vorhandene Biotope im Plangebiet



Quelle: PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft, ASP zum „vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hockenheim Kollmerstraße 29-33“, 2019.

Das Untersuchungsgebiet besteht im Osten aus einem straßennahen Bereich mit einem Rohbau und umgebender Baustelleneinrichtung an der Kollmerstraße. Dieser Bereich des Bebauungsplanes ist bereits in Teilen versiegelt bzw. teilversiegelt. Die Flächen sind zum Teil eingezäunt oder werden als Lagerflächen genutzt. Die westlich folgenden Flurstücke 80 und 81 sind abgeschoben worden und zeigen Rohböden mit randlicher Ruderalvegetation. Dominante Gehölze sind zwei Nadelbäume am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes finden sich außerdem ein alter Holunder und eine Birke sowie eine junge Blutbuche und diverse Zierhecken.

Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten:

- Pflanzenarten:
 - Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde nicht nachgewiesen bzw. kann für den Standort durch seine anthropogene Überprägung auch ausgeschlossen werden.
- Reptilien:
 - Das Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund der bestehenden Vegetationsstruktur als eher unwahrscheinlich eingestuft werden. Mauereidechsen könnten von der Vegetationsstruktur, insbesondere in den vegetationsfreien Bereichen, durchaus vorkommen, jedoch konnten bei den beiden Begehungen bei optimalen Bedingungen trotz intensiver Nachsuche keine Eidechsen nachgewiesen werden.
- Fledermäuse:
 - Das Vorkommen geschützter Fledermausarten kann im Bereich des Eingriffsraumes ausgeschlossen werden, da keine Höhlen oder Spalten in den Gehölzen festgestellt wurden.
- Amphibien:
 - Aufgrund der Habitatansprüche von Amphibien kann der Eingriffsraum planungsrelevanten Amphibienarten keinen Lebensraum bieten.
- Vögel:
 - Für verschiedene planungsrelevante Arten ist eine Nutzung der Gehölzstrukturen als Nahrungshabitat nicht vollkommen auszuschließen, jedoch stehen ähnliche bzw. besser geeignete ohne randliche Störungen durch Verkehr und Fußgänger im weiteren Umfeld zur Verfügung und es sind großflächige Ausweichhabitate in der Umgebung vorhanden, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lokalpopulationen zu erwarten sind.
Alle weiteren, gelisteten, planungsrelevanten Arten finden im Plangebiet keine geeigneten Biotope, wie vorhandenen Gehölzstrukturen mit Altholzbeständen, feuchtes offenes Grünland und Parkanlagen.

Von relevanten Arten finden die Arten direkt im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum. Die randlichen Bereiche sind durch die Straßennähe vorbelastet und die meisten Bäume haben nicht das Alter um als Brut- und Nahrungshabitate einen hohen Stellenwert zu haben.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird somit festgestellt, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schädigungsverbot und Störungsverbot) nicht erfüllt sind. Wesentlich dafür ist, dass von den geplanten Nutzungen keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und potenziell beeinträchtigte Tierarten in den Randbereichen mit ihren Populationen sich in ihrem Erhaltungszustand nicht verschlechtern.

Dem Planvollzug stehen somit aus Gründen des Artenschutzrechts keine Hindernisse entgegen. Darüber hinaus besteht keine Notwendigkeit zusätzlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein weiterer Untersuchungsbedarf der Tierartenvorkommen im Plangebiet ergibt sich auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist die Verwendung standortgerechter Gehölzarten bei der Gestaltung der Außenbereiche der künftigen Bebauung empfehlenswert.¹ Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist folglich gefordert, dass die Begrünungen und Pflanzungen gem. der verwendeten Artenliste im Anhang vorgenommen werden.

9.2. Auswirkungen auf den Verkehr

Wie bereits erläutert, ist nicht davon auszugehen, dass durch Umsetzung des Geplanten negative Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrssituation entstehen.

9.3. Wasserversorgung / Entwässerung

Die Wasserversorgung inkl. Löschwasserversorgung erfolgt über die bisher zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen.

Die Entwässerung des Plangebietes wird durch vorhandene Anlagen gewährleistet beziehungsweise durch im Rahmen der Baumaßnahme neu zu errichtende Grundstücksentwässerungsanlagen ergänzt. Es wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass eine Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in der vorhandenen Kläranlage geleistet werden kann.

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann zudem davon ausgegangen werden, dass durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Kanalnetz eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt werden kann.

9.4. Stromversorgung / Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen.

Die Gebäude in den Baufeldern „A“ und „B“ (s. Planeinschrieb) sollen an das bestehende Gasnetz angeschlossen werden. Die Energieversorgung im Baufeld „C“ (s. Planeinschrieb) ist über Wärmepumpen vorgesehen.

9.5. Telekommunikation

Es wird davon ausgegangen, dass die telekommunikationstechnische Anbindung des Plangebietes über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Einrichtungen erfolgen kann.

¹ Vgl. PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft, ASP zum "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hockenheim Kollmerstraße 29-33", 2019.

10. Kosten

Der Stadt Hockenheim entstehen für den Vorhaben- und Erschließungsplan grundsätzlich keine Kosten.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 2.610 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche gem. GRZ I (0,4)	ca. 1.040 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche gem. GRZ II (0,6)	ca. 1.565 m ²

12. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Im vorliegenden Fall kommt wie bereits erläutert das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zum Tragen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kollmerstraße 29-33“ kann dementsprechend ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird § 4c BauGB nicht angewendet. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, erfolgt entsprechend nicht. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

F

Anhang

Anhang zum Bebauungsplan „Kollmerstraße 29-33“

1. Artenliste

Große Laubbäume (20 - 30 m)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
Betula pendula (Sandbirke)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus carpinifolia (Feldulme)

Mittelgroße Laubbäume (10 - 20 m)

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuß)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Obstbäume als Hochstämme (altsortig)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyrus communis (Mostbirne)
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
Salix alba (Silberweide)
Sorbus aria (Mehlbeerbaum)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Sorbus domestica (Speierling)

Sträucher

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Berberitze)

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa gallica (Essig-Rose)
Rosa glauca (Hecht-Rose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus ideaus (Himbeere)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix caprea (Salweide)
Salix cineria (Grauweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Taxus baccata (Gemeine Eibe)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Kletter-, Klimm-, Rank- und Schlingpflanzen

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Lonicera periclymenum (Geißblatt)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Knöterich)

Pflanzen zur extensiven Begrünung von Dächern

Adonis aestivalis (Adonisröschen)
Antennaria dioica (Katzenpfötchen)
Anthericum liliago (Graslilie)
Anthyllis vulneraria (Wundklee)
Aster amellus (Kalkaster)
Bromus eructus (Aufrechte Trespe)
Campanula rotundifolia (Glockenblume)
Carex praecox (Früh-Segge)
Dianthus plumarius (Federnelke)
Dianthus carthusianorum (Karthäusernelke)
Gentiana cruciata (Kreuzenzian)
Helianthemum nummularium (Gemeines Sonnenröschen)
Hieratium (Kleines Habichtskraut)
Hieratium auranticum (Rotes Habichtskraut)
Hippocrepis comosa (Hufeisenklee)
Linum tenifolium (Zarter Lein)
Lotus corniculatus (Gemeiner Hornklee)
Muscari racemosum (Traubenhyazinte)
Ornithogalum (Milchstern)
Potentilla (Fingerkraut)
Pulsatilla vulgaris (Küchenschelle)
Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)
Teucrium (Gamander)
Thymus serpyllum (Feldthymian)
Verbascum (Königskerze)
