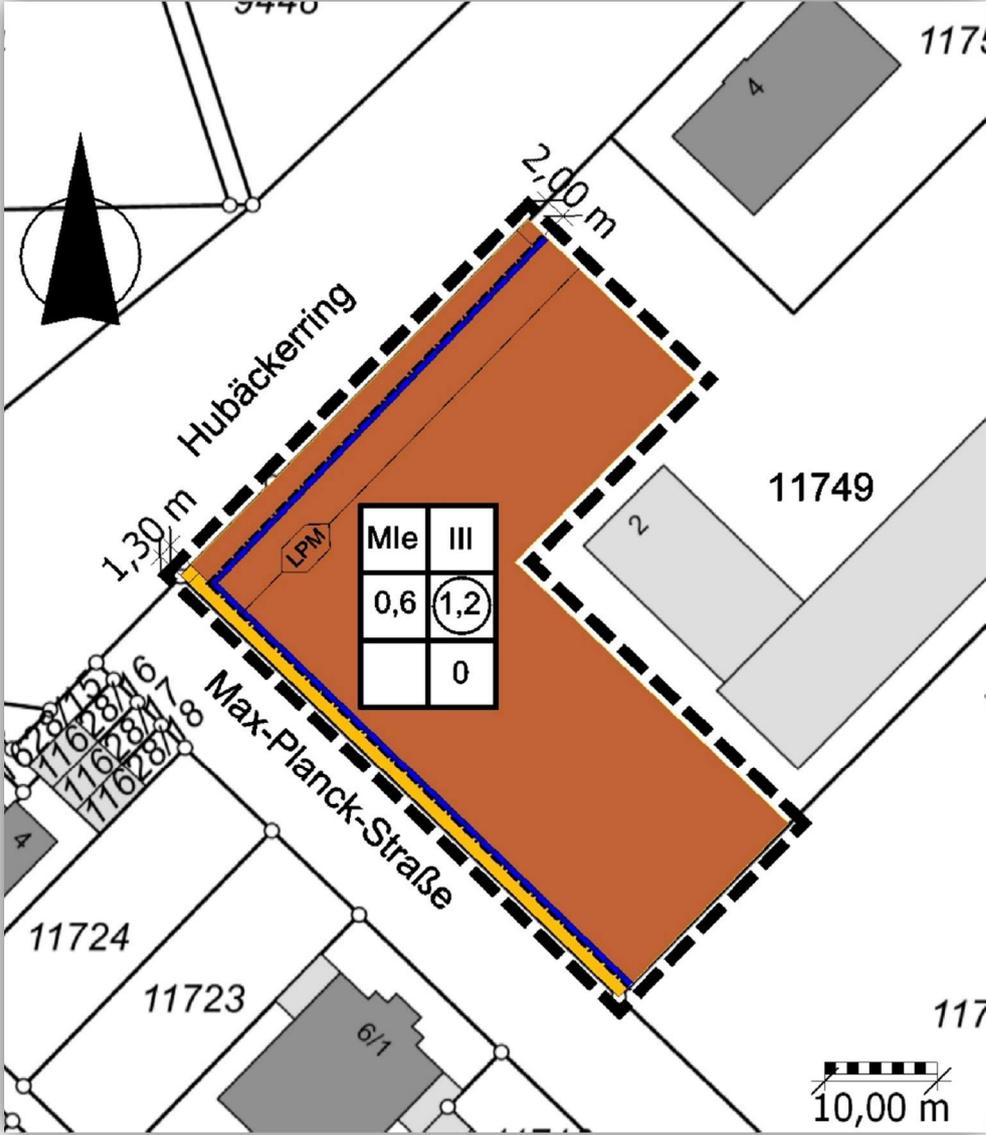


BEBAUUNGSPLAN HOCKENHEIM-SÜD, 9. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416) mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am	23.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	08.10.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB am	29.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am	08.10.2021
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung in der Fassung vom 15.07.2021 in der Zeit vom	18.10.2021
bis	18.11.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum 10.09.2021) am	29.07.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	15.12.2021

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

gez. Marcus Zeitler
Oberbürgermeister

Hockenheim, den 24.11.2022

Ortsübliche Bekanntmachung und
Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB am

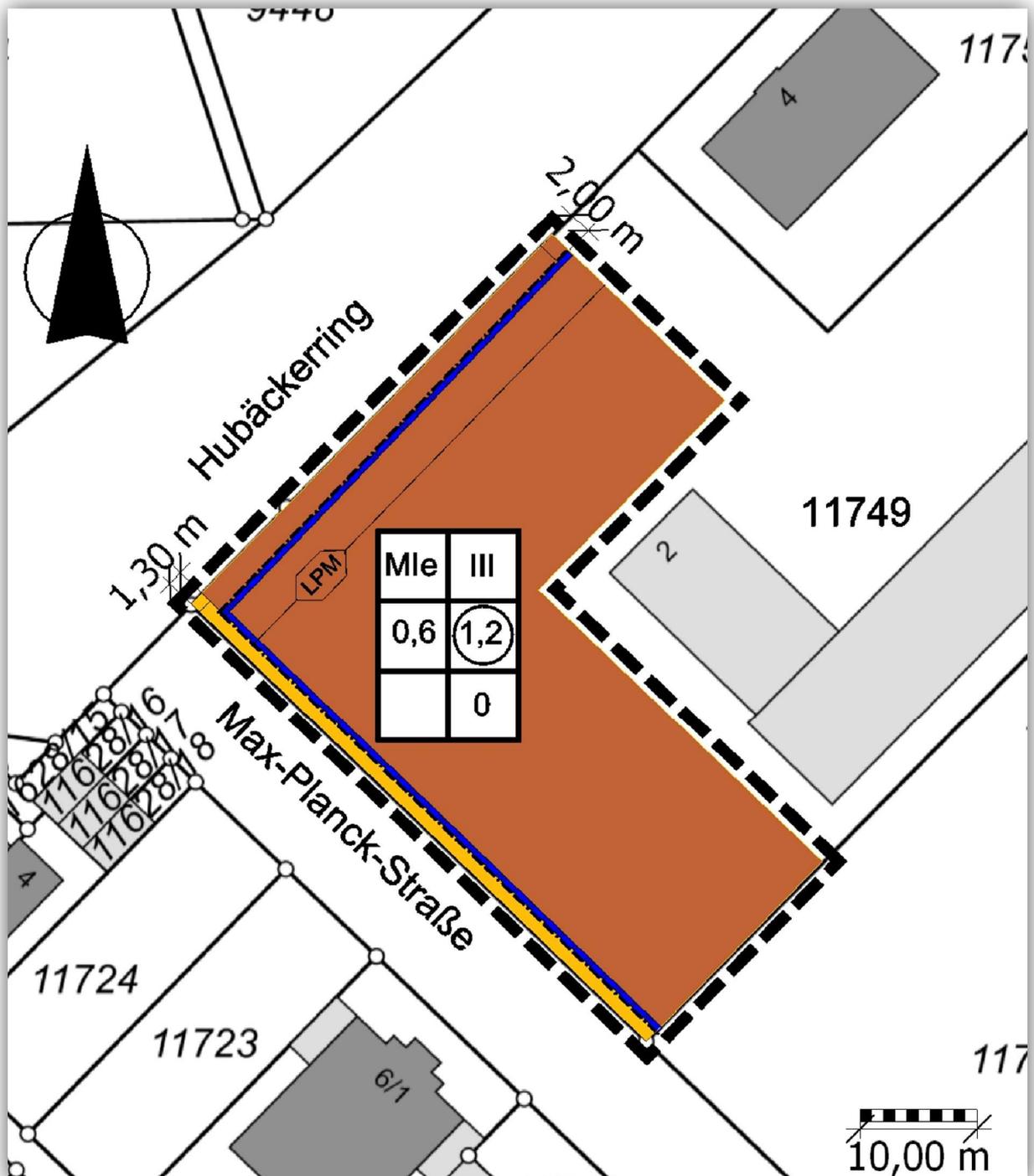
08.12.2022

INHALTSVERZEICHNIS

- A Zeichnerischer Teil
- B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- C Örtliche Bauvorschriften
- D Hinweise
- E Begründung
- F Anhang
Artenschutzrechtliche Vorprüfung

A ZEICHNERISCHER TEIL

Siehe Planzeichnung, im Maßstab 1:500
B-Plan Hockenheim-Süd, 9. Änderung



B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO durch Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Terrassen und Loggien bis zu 1,5 m zulässig.

2. Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. §9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind alle Dachformen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
Geschlossene Fassadenflächen mit einer Breite von mehr als 5m sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur direkt auf der der Straße zugewandten Gebäudefassade im Bereich des Erdgeschosses bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Sie dürfen die Fläche von 5m² je Fassadenseite nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Heckenpflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Stellplätze sind je 100m² Fläche (Stellplätze und Zufahrt) mit mindestens einem großkronigen Laubbaum zu überstellen.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,30m, Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

5. Abfallsammelbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Standorte oberirdischer Abfallsammelbehälter sind mit Kletterpflanzen oder Hecken so zu begrünen, dass sie der direkten Sicht entzogen sind.

D HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (§ 74 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, werden Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Artenschutz

Rodungsarbeiten

Baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern werden durch eine Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) vermieden.

Schottergärten

Gemäß dem neuen § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Vogelschutz an Gebäuden

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an größeren Glasfronten sind die Hinweise der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012) zu beachten (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

Außenbeleuchtungen:

Durch Beleuchtungseinrichtungen können raumwirksame Lichtemissionen in bislang ungestörte Bereiche im Umfeld ausgehen. Diese können zu erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere für die Artengruppen der Fledermäuse und der nachtaktiven Insekten führen.

Gemäß dem neuen § 21 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Es sind insekten-freundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Spektralbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst

weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

Wasserschutz

Das Gebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes.

Wasserversorgung:

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

Grundwasserschutz:

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

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

3. Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

4. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

5. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

6. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

7. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

8. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht:

1. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.
2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.
3. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Stadt Hockenheim ist zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:

4. 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 de-zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.
Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen.
Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.
Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.
5. Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.
6. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben.

Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

7. Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

8. 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, handwerklich 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.

9. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

10. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

11. 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.

12. Niederschlagswasser, das von Metaldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Hinweise zu Zisternen:

13. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden.

c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

Altlasten/Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Altstandort „Bereitschaftsanlage Ruhrgas“. Der Betriebszeitraum war von 1956 bis 1985. Der Standort Obj. Nr. 3179 wurde im Zuge der Nacherhebung aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentation zu dieser Fläche archiviert („A-Fall“ / Archivieren). Wir weisen darauf hin, dass es auch bei A-Fällen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass bei zukünftigen Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird. Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist das Wasserrechtsamt unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.

Lärm

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lärm im Sinne der TA Lärm zu treffen und einzuhalten.

Kampfmittelbelastung

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (sondieren auf Kampfmittel. Ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die Beauftragung erfolgt selbst durch den Vorhabenträger. Das gilt ebenso für die Kosten-übernahme. Es gelten die aktuellen allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Baden-Württemberg.

Versorgungsleitungen

Im o. a. Plangebiet befinden sich Wasser/Gasversorgungs- und Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke die bei Baumaßnahmen gesichert oder entfernt werden müssen. Außerdem sind bei der Bauausführung entsprechende Leitungs- und Kabelschutzmaßnahmen zu beachten.

Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich als Telekommunikationsanlage der Telekom eine Hausanschlußleitung (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden muss.

Bitte informieren Sie den Bauherren, dass er sich im Fall einer Änderung der vorhandenen Hausanschlußleitung und gegebenenfalls der Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom

rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie die Mindestabstände nach den geltenden Richtlinien sind zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Begründung zum Bebauungsplan

1. Städtebauliche Situation

Bei dem Areal „B-Plan Hockenheim-Süd, 9. Änderung“ handelt es sich um eine Teilfläche des Betriebshofs der Stadtwerke Hockenheim. Das Grundstück mit der Flurstücknummer 11749 liegt im Süden der Stadt Hockenheim im Bereich der Eingangssituation zum Wohngebiet Hockenheim-Süd direkt am Hubäckerring. Die betroffene Teilfläche des Grundstücks umfasst ca. 1.600 m² Fläche und liegt winkelförmig an der Ecke Hubäckerring/ Max-Planck-Straße.

Luftansicht von Südosten, Teilfläche rot markiert, restlicher Betriebshof gelb unterlegt



Die betroffene Teilfläche wird durch den Betriebshof nicht genutzt und ist eine Grünfläche. Sie hat vorwiegend den Charakter einer Wiese, die mit wenigen Bäumen bestanden ist. Im Südosten der Fläche befinden sich 8 ältere Blechgaragen mit einer Zufahrt von der Max-Planck-Straße, die an andere Nutzer vermietet sind.

Die Teilfläche wird im Nordwesten und Südwesten durch den Hubäckerring und die Max-Planck-Straße begrenzt, im Nordosten durch Besucherparkplätze der Stadtwerke, welche erhalten bleiben sollen, im Osten durch eine winkelförmigen Betriebsbau der Stadtwerke, der erhalten bleiben soll und mit seinen baurechtlich

notwendigen Abstandsflächen die östliche Grenzen des Geltungsbereichs bildet und im Südosten durch die Lieferzufahrt des benachbarten Lebensmittelmarktes.

Der Betriebshof der Stadtwerke ist vorwiegend von Wohnbauflächen umgeben. Das nähere Umfeld ist vor allem durch 2-4stöckigen Geschosswohnungsbau aber auch durch Reihenhäuser geprägt. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit einem vorgelagerten Parkplatz an der Max-Planck-Straße.

Luftansicht von Südwesten

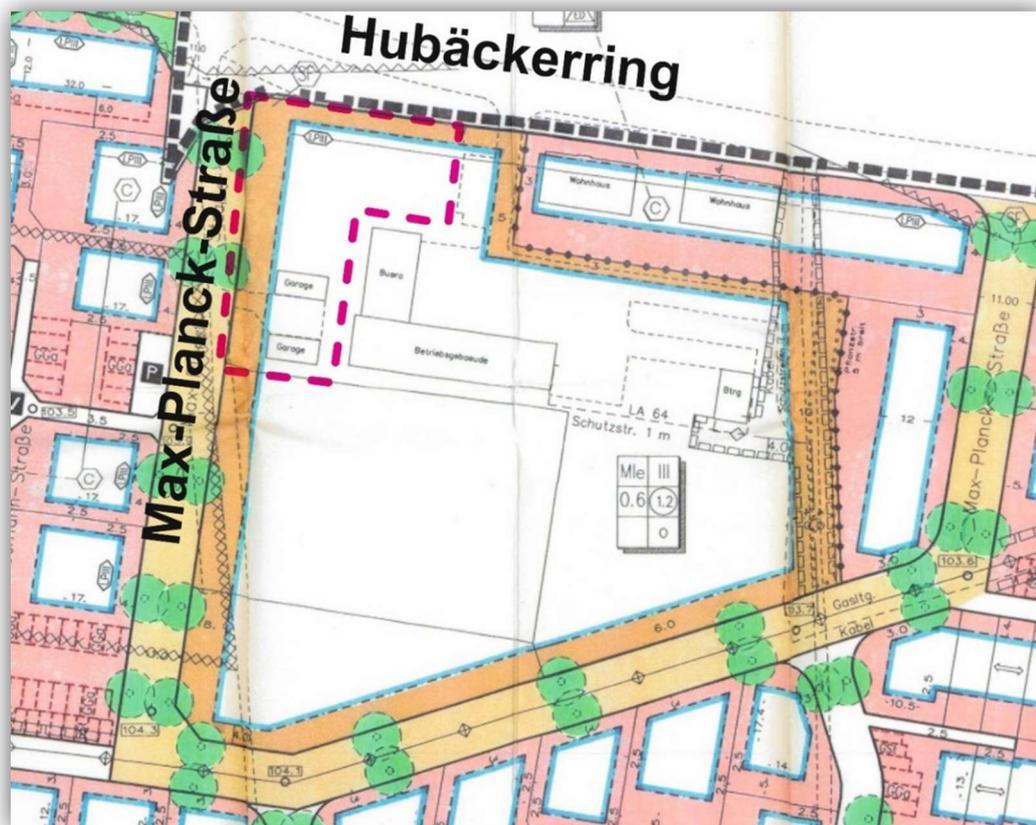


2. Planerfordernis

Der Gemeinderat der Stadt Hockenheim hat am 20.12.2017 den Standort als einen von zwei Standorten für die Entwicklung von bezahlbarem Wohnungsbau beschlossen. Die Stadt Hockenheim beabsichtigt nun, die genannten Flächen mit der Maßgabe der Schaffung von bezahlbaren Wohnungen zu veräußern. Hierzu soll eine Konzeptvergabe stattfinden, bei der sich interessierte Investoren bewerben können.

Der aktuell geltende Bebauungsplan „Hockenheim-Süd, 1. Änderung“ aus dem Jahre 1995 setzt als Gebietsart eingeschränktes Mischgebiet (Mle) fest. Mischgebiete dienen laut § 6 BauNV dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Wohnbebauung ist daher auf der Fläche grundsätzlich zulässig.

Ausschnitt Bebauungsplan Hockenheim-Süd, 1. Änderung, Plangebiet rotgestrichelt markiert



Die festgesetzten Dichtewerte sind mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 angemessen. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse liegt bei III. Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind der städtebaulichen Situation angemessen und sollen, beibehalten werden.

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans besteht im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Die im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen haben einen sehr großen Abstand zur Straße. So muss eine Bebauung am Hubäckerring 4 m hinter der Grundstücksgrenze zurückbleiben, an der Max-Planck-Straße sogar ganze 8 m. Eine Bebauung der Fläche wäre zwar auch mit den jetzt existierenden Baugrenzen möglich, es ergäbe aber die Situation, dass ein Gebäude sehr weit von der Straße zurückgesetzt werden müsste. Die verbleibenden Freiflächen auf dem Grundstück lägen vorwiegend an den stark befahrenen Straßen Hubäckerring und Max-Planck-Straße und wären für die Nutzung als wohnungsbezogener Freiraum deswegen nicht sehr geeignet. Gleichzeitig wäre es im rückwärtigen Bereich des Grundstücks voraussichtlich notwendig, die Wohnbebauung auf das nach der Landesbauordnung gerade noch zulässige Mindestabstandsmaß zu den bestehenden Gebäuden der Stadtwerke zurückzusetzen.

Weiter ist der vorhandene und stark genutzte Gehweg entlang der Max-Planck-Straße mit 1,20 m sehr schmal. Die führt vor allem in den Hauptbesuchszeiten des benachbarten Lebensmittelmarktes dazu, dass immer wieder Passanten auf die Fahrbahn ausweichen, weil ein Begegnungsverkehr auf dem Gehweg nicht möglich ist.

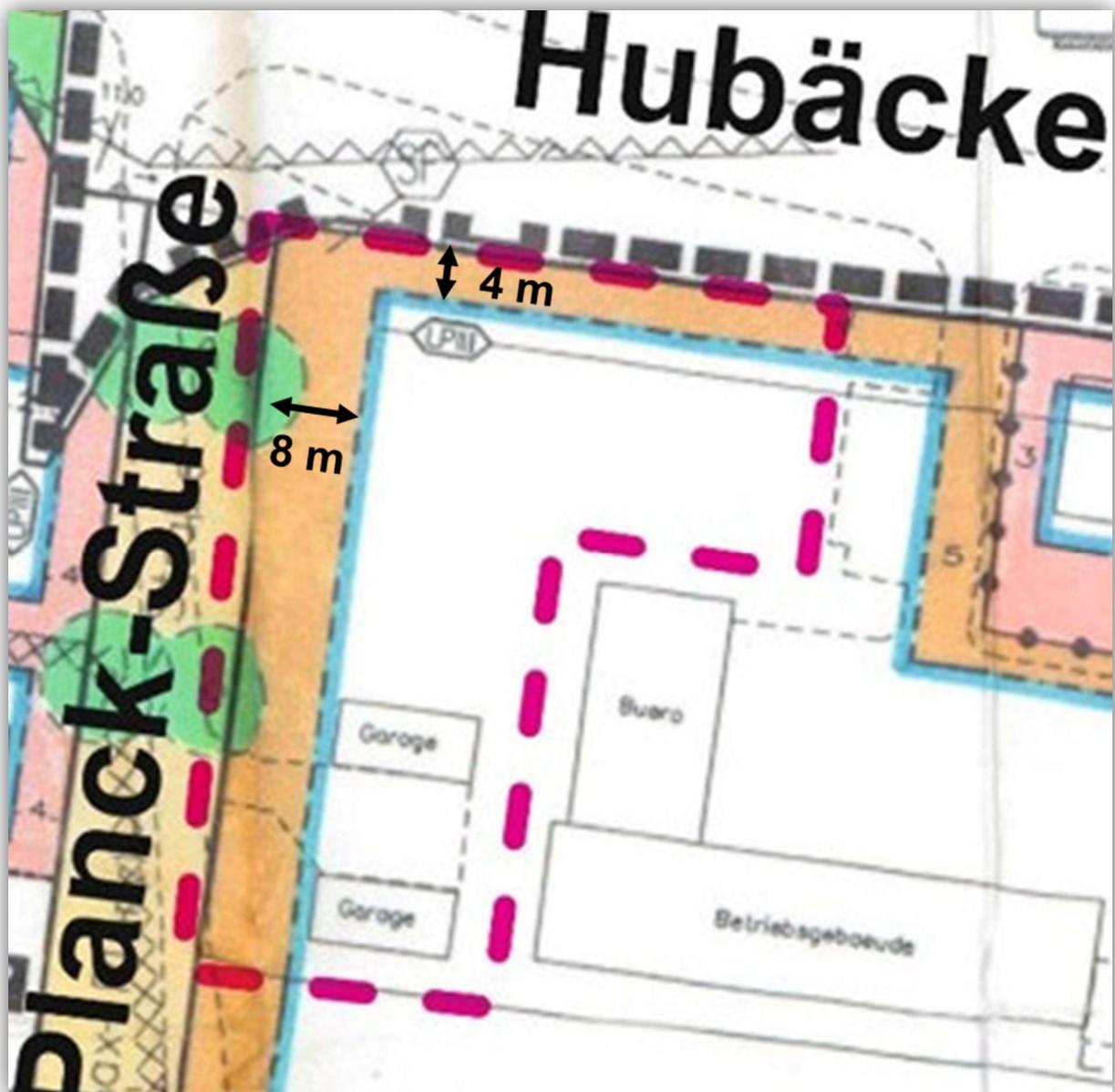
Fotos: Gehweg an der Max-Planck-Straße



3 Vorgesehene Änderungen des Bebauungsplans

Im bestehenden Bebauungsplan hat die Baugrenze entlang des Hubäckerrings einen Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze. Aufgrund einer im Gehwegbereich des Hubäckerrings liegenden Ferngasleitung ist es nicht möglich, die Baugrenze direkt auf die Grundstücksgrenze zum Hubäckerring zu legen. Die neue Baugrenze soll daher einen Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze haben.

Ausschnitt Bebauungsplan Hockenheim-Süd, 1. Änderung



Im Bereich der Max-Planck-Straße ist vorgesehen, den Gehweg auf insgesamt 2,50 m zu verbreitern. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, zu dem bereits jetzt vorhandenen Gehwegstreifen von 1,20 m weitere 1,30 m Gehweg hinzuzufügen. Im Bebauungsplanentwurf rückt daher die momentan 8 m von der Straße

zurückgesetzte Baugrenze um 6,70 m näher an die Max-Planck-Straße. Die neue Baugrenze liegt an dieser Stelle auf dem vorgesehenen neuen Verlauf der Grenze zwischen Grundstück und öffentlicher Verkehrsfläche. Ein Streifen von 1,30 m entlang der Straße, der bislang als Baufläche dem Grundstück zugeordnet war, wird zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche der Straßenparzelle zugeordnet. Das Baugrundstück wird entlang der Max-Planck-Straße um 1,30 m schmaler.

Durch ein Verschieben der Baugrenzen in Richtung Hubäckerring und Max-Planck-Straße entstehen für eine Wohnbebauung wesentlich größere Spielräume. Die wohnungsbezogenen Freiflächen wie z.B. der Kinderspielplatz können auf der ruhigen, von der Straße abgewandten Seite der Bebauung entstehen und sind deshalb für die Bewohner wesentlich besser nutzbar.

Im vorderen Bereich der Bebauung führt das Heranrücken an die Straßen auch zu einer städtebaulich besseren räumlichen Fassung des überdimensionierten Straßenraums und somit zu einer stadträumlichen Verbesserung der Eingangssituation zum Wohngebiet Hockenheim-Süd.

Die Verbreiterung des Gehwegs entlang der Max-Planck-Straße dient nicht nur einer Erhöhung von Sicherheit und Komfort für die zahlreichen Benutzer des Gehwegs, sondern dient auch der optischen und funktionalen Verbesserung des Gesamtbildes.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung 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 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Fragen wurde im Juni und Juli 2021 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Planungsbüro Ziegler-Machauer GmbH, Altlußheim durchgeführt. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind laut dieser Vorprüfung nicht erforderlich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.