



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kantstraße, Stadt Hockenheim

I. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kantstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Mehrfamilien-Wohnhäusern mit jeweils sechs Wohneinheiten auf dem Gelände des ehemaligen Raiffeisenmarktes zwischen der „Kantstraße“ und der „Lußheimer Straße“ geschaffen werden.

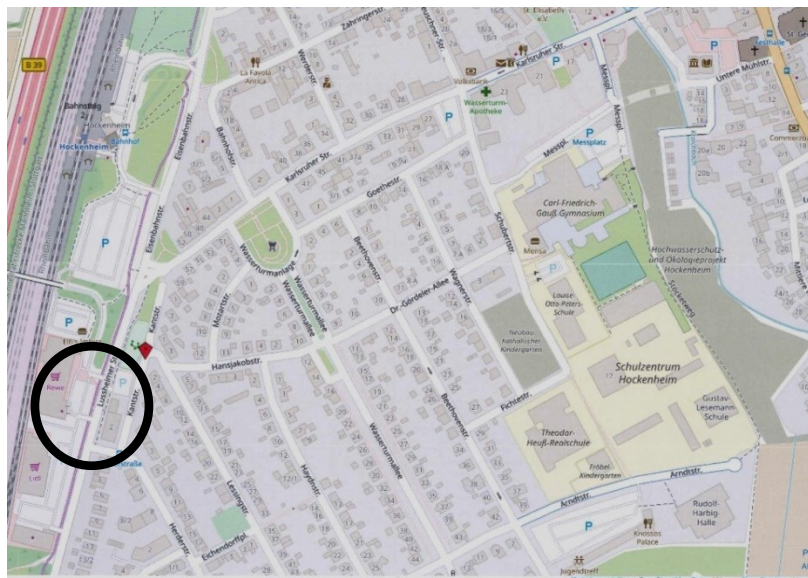
II. Lage des Plangebietes

Die überplante Fläche liegt im Süd-Westen von Hockenheim in ca. 350 m Entfernung zum Bahnhof.

Südlich, östlich sowie nord-östlich der überplanten Fläche befinden sich Wohngebiete.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende „Lußheimer Straße“ stellt als Hauptsammelstraße eine Zäsur zwischen der bestehenden Wohnbebauung und einer öffentlich ausgestalteten Grünfläche und der hieran angrenzenden Trasse der Rheintalbahn bzw. der B 36 dar.

Westlich des Geltungsbereiches wird die o. g. Grünanlage durch großflächige Einkaufsmärkte unterbrochen. Diese Versorgungseinrichtung, sowie die genannten überregionalen Verkehrstrassen sind bei der Planung zu berücksichtigende Lärmemittenten.



III. Bisherige Nutzung der überplanten Fläche

Auf der umzuwidmenden Fläche wurde bis vor kurzem von einem Raiffeisenmarkt genutzt.

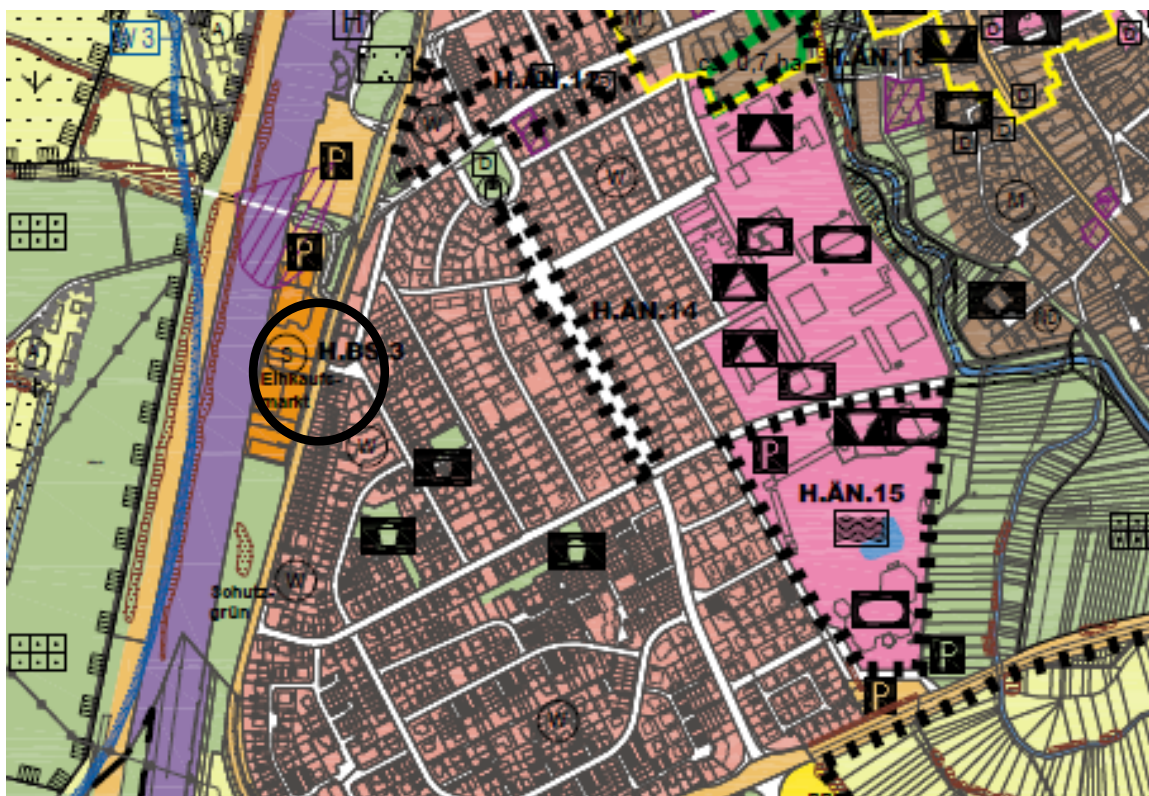
Die auf dem Gelände derzeit noch vorhandene, zum Abriss vorgesehene Bebauung besteht aus einer eingeschossigen Lager- bzw. Verkaufshalle, einer überdachten, dem Verkauf dienenden Freifläche sowie einer gepflasterten Parkierungsfläche.

Die Erschließung des Raiffeisenmarktes erfolgte über die „Kantstraße“.

Es ist vorgesehen, vor der Durchführung der Baumaßnahme diese Bebauung abzureißen und die derzeit vorhandene Flächenversiegelung zu entfernen.

IV. Rechtliche Grundlagen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hockenheim weist die Fläche als „bestehende Wohnbaufläche“ aus. Damit entspricht das Vorhaben grundsätzlich den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt.

Die zur Realisierung vorgesehene Baumaßnahme weist eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² auf, so dass keine Prüfung hinsichtlich ggf. vorhandener erheblicher Umweltauswirkungen vorzunehmen ist. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.

Die überplante Fläche liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Hockenheim.

Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kantstraße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58) geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Darüber hinaus werden für die Fläche „Örtliche Bauvorschriften“ auf der Grundlage der Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23, S. 612), erlassen.

V. Erläuterungen

Der Verlauf der „Lußheimer Straße“ bildet den städtebaulichen Abschluss der Wohnbebauung zu den die Stadt Hockenheim westlich begrenzenden Hauptverkehrsstrassen. Die geplante Errichtung von drei Wohnhäusern fügt sich in das hier vorhandene städtebauliche Gefüge ein.

Die „Kantstraße“ wird zur Realisierung des Vorhabens und zur Erzielung einer Verkehrsberuhigung auf Höhe des Bauvorhabens auf eine zukünftige Breite von 5,00 m zurückgebaut. Die damit freiwerdenden Flächen werden in die Maßnahme des Vorhabenträgers eingebunden.

Es ist vorgesehen, die „Kantstraße“ höhengleich auszubauen und damit eine geschwindigkeitsreduzierende und verkehrsberuhigende Wirkung zu erzielen.

1. Erschließung

Die Erschließung der Baumaßnahme erfolgt ausschließlich über die „Kantstraße“. Es sind lediglich Fußwegverbindungen zwischen den sich im Erdgeschoss befindenden Fahrradabstellräumen und dem Fuß- und Radweg entlang der „Lußheimer Straße“ vorgesehen.

Zur Verdeutlichung dieses Sachverhaltes kennzeichnet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Bereiche, von denen aus eine Ein- und Ausfahrt von bzw. auf angrenzende Straßenflächen nicht zulässig ist.

2. Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan formuliert **nicht** die zulässige Art der baulichen Nutzung, in dem er auf die Festsetzung einer im § 1 Abs. 2 BauNVO definierten Art eines Baugebietes verzichtet.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von drei Wohnhäusern bestimmt, zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Hockenheim verpflichtet. Eine andere, als die Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

Der Vorhabenplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, konkretisiert die Anzahl der vorgesehenen Wohnungen und die im Detail geplante Ausgestaltung.

3. Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beschreibt mit den Grundflächenzahlen, der maximalen Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie mit den Angaben maximal zulässiger Gebäudehöhen das im Geltungsbereich zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Es ist beabsichtigt, je Gebäude ein separates Grundstück zu bilden, so dass, unter Berücksichtigung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen, grundstücksbezogene Grundflächenzahlen von 0,4, 0,41 und 0,45 ausgewiesen werden.

Diese, gegenüber der im § 17 der BauNVO für ein Wohngebiet genannte Obergrenze geringfügig überschreitenden Werte können aufgrund des städtebaulichen Umfeldes als vertretbar eingestuft werden. Sie beeinträchtigen nicht die allgemeine Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, indem die geplanten Flachdächer, ausgenommen der Balkonflächen, begrünt und extensiv gepflegt werden.

Vorgesehen ist eine dreigeschossige Bebauung mit einem, gegenüber den Außenwänden des darüber liegenden Geschosses, deutlich zurückversetzten, nicht als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan formuliert nicht zu überschreitende Höhen des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Die Maße wurden so gewählt, dass sich von den Garagenstellplätzen im Erdgeschoss ein leichtes Gefälle zur „Kantstraße“ ergibt. Diese maximal zulässigen Höhen für den Erdgeschoss-Fußboden sind der Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen der nicht zu überschreitenden Gebäudehöhen. Sie sind definiert als die Oberkante der Attika eines Flachdaches bzw., bei der Ausbildung von Dachterrassen, die Oberkante der Geländer-Brüstung.

Durch die Formulierung der nicht zu überschreitenden Gebäudehöhen wird die horizontale Gliederung der geplanten Gebäude planungsrechtlich festgesetzt. Die Umsetzung erfolgt gemäß den Gebäudeschnitten, die als Vorhabenpläne Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

4. Bauweise, Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten

Gemäß dem konkreten Vorhaben sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Die Anzahl maximal zulässiger Wohneinheiten wird auf 6 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Damit entstehen auf der überplanten Fläche insgesamt maximal 18 zwei- bis vier-Zimmer-Wohnungen gemäß der Darstellung im Vorhabenplan.

5. Überbaubare Flächen

Mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen werden die Standorte der geplanten Mehrfamilien-Wohnhäuser konkret festgesetzt. Vorgesehen ist die Realisierung der Grundrisse gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Abweichungen zwischen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Fläche und der konkreten Planung sind geringfügig und sollen die erforderliche Flexibilität für den weiteren Planungsprozess bzw. für die Ausführungsplanung gewährleisten.

Die geplanten Balkone im 1. und 2. Obergeschoss überschreiten im Süden die festgesetzte überbaubare Fläche um ein Maß von 1,25 m. Dieses ist gemäß der Ziffer 4. der „Schriftliche Festsetzungen“ auf der Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

6. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen sind für das Vorhaben ausschließlich in den Erdgeschoss-Zonen des Baukörpers vorgesehen. Sie entsprechen in der Anzahl mit jeweils 6 Stellplätzen je Gebäude den Mindestanforderungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Auf die gute Verkehrsanbindung der Objekte hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Darüber hinaus sieht die Planung vor, bei Bedarf die den Garagen vorgelagerten Freiflächen jeweils als weiteren Parkplatz nutzen zu können.

Die der „Kantstraße“ abgewandten rückwärtigen Grundstücksteile sollen demgegenüber uneingeschränkt als Grünfläche ausgebildet werden, so dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Vorgabe formuliert wird, dass PKW-Stellplätze und Nebenanlagen ausschließlich auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

7. Objektgebundene Lärmschutz-Maßnahme

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde der durch die „Lußheimer Straße“ sowie die Bahnlinie auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm bzw. der durch den benachbarten Einkaufsmarkt erzeugte Gewerbelärm prognostiziert und fachlich beurteilt.

Die durch das Ingenieurbüro Genest und Partner GmbH, Ludwigshafen, erarbeitete schalltechnische Untersuchung wird fester Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die maßgebenden Lärmquellen sind die „Lußheimer Straße“ mit einer Verkehrsbelastung von ca. 11.200 Kfz'/24 h sowie der, trotz einer bestehenden Lärmschutzwand, Schallemissionspegel der Bahntrasse.

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der ungünstigen Abstandsverhältnisse zwischen Schiene und Plangebiet, scheidet die Errichtung von Lärmschutz-Wänden aus. So formuliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan passive Schallschutz-Maßnahmen, in denen verbindlich durchzuführenden Vorgaben für eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume formuliert werden. Gemäß der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung sind, abhängig von der jeweiligen Gebäudeebene, die Gebäude in die Lärmpegelbereiche III bis VI einzustufen.

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Genest und Partner wird ein gesonderter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die hierin als Ergebnis dargestellten Lärmpegelbereiche sind zu berücksichtigen.

8. Pflanzgebote/Pflanzbindungen

Der Bebauungsplan formuliert die Vorgabe, dass die im Straßenbereich bereits bestehenden Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Sie sind bei einem Ausfall durch geeignete heimische Baumarten zu ersetzen.

Parallel der „Kantstraße“ sind ergänzend hierzu auf den zukünftig privaten Bauflächen sechs standorttypische Laubbäume in Form einer Baumreihe neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gepflanzt werden Bäume der Gattung „Feldahorn“ mit einem Stammumfang von 20-25 cm. Zur Gewährleistung optimaler Entwicklungsmöglichkeiten werden pro Baum 12 m³ durchwurzelbares Substrat eingebaut. Das Anwachsen der Bäume ist durch eine Fertigstellungspflege bzw. eine Entwicklungspflege sicherzustellen.

VI. Belange des Umweltschutzes

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird, mit Hinweis auf die Vorgaben des § 13 a BauGB, verzichtet.

Die Größe der durch die Planung zukünftig zulässigen Grundfläche einer Bebauung liegt weit unter 20.000 m².

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, hat der Vorhabenträger parallel zum Planungs-Prozess, durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchführen lassen. Das Untersuchungsergebnis ist ein gesonderter Bestandteil der „Begründung“.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten der Abriss der Gebäude erfolgen kann, sofern er außerhalb des Aktivitätszeitraumes der Fledermäuse stattfindet.

Ein Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen im Plangebiet ist aufgrund von Einwanderungsbarrieren oder fehlender Habitat-Strukturen extrem unwahrscheinlich.

Brutvögel sind an den Fassaden des ehemaligen Raiffeisenmarktes und in den Bäumen und Gebüsch des Vorhabengebietes nicht gänzlich auszuschließen.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wird unter der Ziffer 6. eine Festsetzung in die „Schriftliche Festsetzungen“ aufgenommen, nach der zur Unterstützung der im Plangebiet vorkommenden Haussperlinge drei Koloniekästen als Nisthilfen gemäß den Angaben im artenschutzrechtlichen Gutachten aufzuhängen sind. Für den Fall, dass der Gebäudeabriss und das Entfernen der Gehölze im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres stattfindet, werden damit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

VII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kantstraße“ weist eine Gesamtfläche von 2817 m² auf. Diese unterteilt sich wie folgt :

- Baufläche für die geplante Wohnbebauung: 2157 m²
- öffentliche Verkehrsflächen: 660 m²

Zur Realisierung des Vorhabens werden Teilflächen der Straßengrundstücke der Flurstücke Nr. 8355 sowie Nr. 10565 von der Stadt Hockenheim an den Vorhabenträger veräußert.

Aufgestellt : Sinsheim, 22.08.2018/19.09.2018 – GI/Ru

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

Dieter Gummer, Oberbürgermeister

Architekt