



Stadt Hockenheim

Entwurf

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Kantstraße“**

in der Gesamtfassung vom 13.05.2019

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

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE (Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 21.03.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 31.01.2019
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am 19.12.2018
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 31.01.2019
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB
mit Text und Begründung sowie den Örtlichen Bauvorschriften
(in der Gesamtfassung vom 18.10.2018,
redaktionell ergänzt am 10.05.2019) in der Zeit vom 07.02.2019
bis 11.03.2019
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum 04.03.2019) am 30.01.2019
7. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am _____
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 maßgebenden Ver-
fahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Dieter Gummer
Oberbürgermeister

Hockenheim, den _____

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

Dieter Gummer
Oberbürgermeister

Hockenheim, den _____



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

Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kantstraße“,
Stadt Hockenheim

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

siehe Inhalt des Vorhabenplanes

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. „EFH max“ – maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Sockelhöhe)

Die maximal zulässige „EFH-Höhe“ ist der Planvorlage zu entnehmen. Sie ist definiert als die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

Die Angabe erfolgt in „Meter über Normalhöhennull“.

2.2. „GH max“ – maximal zulässige Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe darf das im zeichnerischen Teil angegebene Höhenmaß nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Angabe ist die für das jeweilige Gebäude angegebene maximal zulässige „EFH-Höhe“.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (gleich Oberkante Dachhaut, bzw. Oberkante Attika). Bei der Ausbildung von Dachterrassen gilt die Oberkante der Geländer-Brüstung.

Die zulässige Gebäudehöhe darf für Aufzüge, Lüftungsanlagen und ähnliches um bis zu 1,25 m auf einer Gesamtfläche von maximal 5 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. offene Bauweise

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes definiert.

Außerhalb der Baugrenzen sind folgende bauliche Anlagen zugelassen:

- Balkone und andere untergeordnete Bauteile, wie Außentreppen, Vordächer, etc. bis maximal 1,25 m über die Baugrenze

5. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Garagen nur innerhalb des Hauptbaukörpers zugelassen.

PKW-Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind ausschließlich auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Nisthilfen

Zur Unterstützung der im Plangebiet vorkommenden Haussperlinge sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder im unmittelbaren Umfeld folgende Nisthilfen fachgerecht anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten :

- 3 x Koloniekästen Sperling (z. B. Schwegler, Typ 1SP)

Für ggf. wegfallende Fledermaus-Quartiere sind folgende Fledermaus-Kästen aufzuhängen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten :

- 1 x Fledermaus-Höhle 2 FN
- 1 x Fledermaus-Flachkasten 1 FF

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 8 in DIN 4109 vom Juli 2016 sowie Abschnitt 5 dieser Norm auf der Grundlage der in der grafischen Darstellung der "Schalltechnischen Untersuchung" (Ingenieurbüro Genest und Partner GmbH, Ludwigshafen, vom 17.10.2018 – Anlagen Ziffern 4.1 bis 4.3) angegebenen Lärmpegelbereiche (LPB) auszulegen.

Für Schlafräume sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster, einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

8. Pflanzgebot / Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

8.1. Pflanzbindung für vorhandene Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei einem Ausfall durch geeignete heimische Baumarten zu ersetzen.

8.2. Anpflanzen von Einzelbäumen auf der Baufläche

Auf den im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellten Standorten sind Bäume der Gattung „Feldahorn“ (Elsrijk) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm gemäß den Angaben in der Anlage 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

B Hinweise und Empfehlungen

1. Artenschutz

Fällungen/Rodungen der Gehölze sind, zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes bzw. sonstiger Verstöße gegen das Naturschutzgesetz, nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und Vögeln, im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres durchzuführen.

2. Grundwasserschutz

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit einer Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung bei Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

- Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen 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 Wasserrechtamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.

- Bei der Planung und beim Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

- Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 26,00 m unter Gelände.

Anlage 1**Baumpflanzung Kantstraße**

Es sind 7 Bäume zu pflanzen. Es sollen Bäume der Gattung *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn) Hst 4xV StU 20-25 verwendet werden. Dies sind schmalwüchsige Kleinbäume. Für eine optimale Entwicklung benötigen diese **pro Baum 12 m³ durchwurzelbares Substrat**. Für die 2 Bäume im Parkplatzbereich ist ein überbaubares Baumsubstrat zu verwenden (z.B.: Rotgrand Compact 45 Baumsubstrat; Verformungsmodul $E_{v2} \geq 45 \leq 60 \text{ MN/m}^2$). Die Bäume sind bei der Pflanzung mit Mykorrhiza Impfstoff zu behandeln. Es ist bei der Baumpflanzung ein Baumdünger (z.B.: Baumkraft von Compo GmbH Co. KG) in die obersten 50 cm der Baumgrube unterzumischen. Die Bäume sind durch 3 –Bock Baumverankerungen zu sichern. Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe (z.B.: Arbo Flex) zum Schutz vor Rindenrissen zu streichen. Das Anwachsen der Bäume ist durch eine Fertigstellungspflege im 1. Jahr nach der Pflanzung und einer Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr nach der Pflanzung sicherzustellen.

Acer campestre „Elsrijk“:





Entwurf

Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kantstraße“, Stadt Hockenheim

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1. Dachgestaltung

Die Gebäude sind mit einem Flachdach gemäß dem Vorhabenplan (Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) zu versehen.

Sie sind, sofern sie nicht als Dachterrasse ausgebildet werden, zu begrünen und extensiv zu pflegen.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Freifläche

Die Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Garagen-Zufahrten, PKW-Stellplätze und Hauszugänge, als zusammenhängende Grünfläche auszugestalten.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Strauch (z. B. Roter Hartriegel „*Cornus sanguinea*“, Eingriffeliger Weißdorn „*Crataegus monogyna*“, Gemeiner Liguster „*Ligustrum vulgare*“, Schlehe „*Prunus spinosa*“, Hundsrose „*Rosa canina*“, Schwarzer Holunder „*Sambucus nigra*“, Gewöhnlicher Schneeball „*Viburnum opulus*“) zu pflanzen.

2.2. Einfriedigungen

Unzulässig sind Einfriedigungen zwischen der „Kantstraße“ und den vorderen Baugrenzen (Eingangsbereich/Vorgarten) sowie deren seitlicher Verlängerung.

Einfriedigungen dürfen erst ab den vorderen Baugrenzen sowie deren seitlicher Verlängerung errichtet werden. Zulässig sind ausschließlich durchlässige Stabmattenzäune, in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung. Die Gesamthöhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

Hecken-Bepflanzungen (Arten siehe unten) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen :

- Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Gemeine Eibe (*Taxus baccata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Nadelgehölze, mit Ausnahme der „Gemeine Eibe“, und exotische Pflanzen sind unzulässig.

2.3. Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen

Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

2.4. Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur auf den gekennzeichneten Standorten und innerhalb baulicher Anlagen aufgestellt werden.



Entwurf

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.

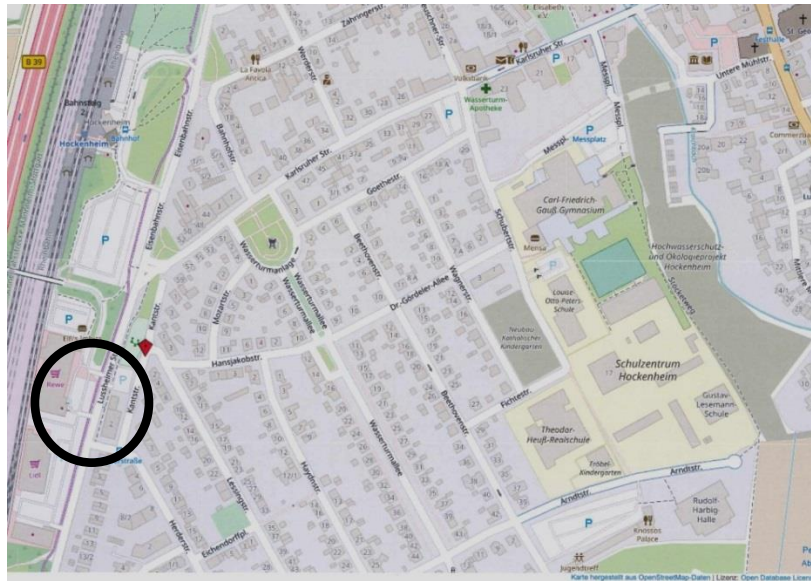
II. Lage des Plangebietes

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 Verkehrsstrassen 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“.

Ein Vorkommen von streng geschützten **Fledermaus-Arten** ist nach Aussage des untersuchenden Büros nahezu ausgeschlossen. Die Bäume im Gebiet weisen kein Potential für Wochenstuben oder Winterquartiere auf. Ebenfalls extrem unwahrscheinlich sind entsprechende Quartiere im Bestandsgebäude. Das Gebiet eignet sich allenfalls als ein nicht „essentiell Jagdrevier“.

Da eine potentielle Eignung des Gebäudes als Tages- und Wochenstuben-Quartier durch die Biologen nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnte, wird unter der Ziffer 6. der „Schriftliche Festsetzungen“ die Forderung erhoben, im Plangebiet zwei Fledermaus-Kästen aufzuhängen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

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. Hier wurden an einer Fassade Nester von Haussperlingen festgestellt. Zum Zeitpunkt der Untersuchung wurden jedoch keine Haussperlinge an den Nestern oder im Umfeld gesichtet.

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 Gebäudeabbriss und das Entfernen der Gehölze im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres stattfindet, kann zusammenfassend die Feststellung getroffen werden, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

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