

SYNOPSIS

BEBAUUNGSPLAN „SCHWETZINGER STRASSE 97“ der Stadt Hockenheim

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sachstand

In seiner Sitzung am 13.02.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Hockenheim den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Schwetzinger Straße 97“ gefasst und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brache, deren Umgebung durch eine Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe geprägt ist. Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs soll Wohnraum geschaffen werden. Folgerichtig wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2020; Frist bis 05.06.2020 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 14 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, davon 7 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Die öffentliche Auslegung konnte nicht parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen, da das Rathaus aufgrund der Coronavirus-(COVID 19)-Pandemie aus Sicherheitsgründen seit 16.03.2020 für Besucher geschlossen ist. Der Dienstbetrieb der Stadtverwaltung wird aber aufrechterhalten, so dass die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern des Fachbereichs Bauen und Wohnen - Stadt- und Umweltplanung möglich war. Diese Vorgehensweise entspricht den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 24.03.2020, wonach während der Coronavirus-(COVID 19)-Pandemie eine öffentliche Auslegung erfolgen kann, indem während der Öffnungszeiten zur Einsicht Termine vereinbart werden. Hierauf wurde in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Die Planunterlagen wurden vom 25.05.2020 bis einschließlich 01.07.2020 öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Es liegen keine Stellungnahmen mit Anregungen für das weitere Verfahren vor.

Die Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Stellungnahmen:

	Behörde/TöB	Datum	Anregung	
			ja	nein
1	Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	12.05.2020	X	
2	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 42	13.05.2020	X	
3	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt 43	28.05.2020	X	
4	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 53.02	02.06.2020		X
5	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde 53.04	24.06.2020	X	
6	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	05.06.2020	X	
7	Deutsche Bahn AG - DB Immobilien	28.05.2020	X	
8	Deutsche Telekom	26.05.2020	X	
9	Vodafone BW GmbH	06.05.2020		X
10	TransnetBW GmbH	11.05.2020		X
11	PLEDOC GmbH	07.05.2020		X
12	Netze BW GmbH	04.05.2020		X
13	terranets bw	04.05.2020		X
14	Gemeinde Reilingen	04.05.2020		X

Träger öffentlicher Belange

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 12.05.2020</p>	
	<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Grundwasser Das Plangebiet liegt derzeit außerhalb von Wasserschutzgebieten. Sollte der Kiesabbau im Gewinn Entenpfuhl zugelassen werden, kann dies eine Erweiterung des Wasserschutzgebietes "Schwetzinger Hardt" notwendig machen. Das Plangebiet könnte dann in der Weiteren Schutzzone III zu liegen kommen. Nähere Informationen zum geplanten Kiesabbau sind beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises verfügbar.</p>	<p>Kenntnisnahme Ein objektbezogenes Bodengutachten wurde erstellt.</p> <p>Zusätzlich werden die Ausführungen zur Geotechnik unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Bezugnehmend auf das Schreiben des Wasserrechtsamts vom 28.05.2020 unter OZ2 liegt das Plangebiet außerhalb festgesetzter oder geplanter Schutzgebiete. In einer telefonischen Rücksprache mit dem Wasserrechtsamt am 23.06.2020 wurde bestätigt, dass nach jetzigem Stand das Plangebiet nicht von dem geplanten Kiesabbau im Gewinn Entenpfuhl und einer möglichen Erweiterung des</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lqrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lqrb-bw.de/geotourismus/Geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Wasserschutzgebietes „Schwetzinger Hardt“ betroffen ist.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>2</p>	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 42 Schreiben vom 13.05.2020</p>	
	<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße 97“ bestehen aus unsere Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes sollte jedoch unter Berücksichtigung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eine Überprüfung der Lärmvorbelastung erfolgen.</p> <p>Ergeben sich nach einer überschlägigen Betrachtung unter Berücksichtigung der Nutzungsintensität Hinweise für eine Überschreitung der Orientierungswerte, sollte eine detaillierte schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die sich daraus ggf. ergebenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das gesamte Stadtgebiet von Hockenheim ist aufgrund seiner Siedlungs- und Erschließungsstruktur schalltechnisch vorbelastet.</p> <p>Betrachtet man die nähere Umgebung des Plangebietes, so kann man feststellen, dass im Zuge einer anhaltenden Umstrukturierung des bislang festgesetzten Gewerbegebietes „Schwetzinger Straße links“ infolge von Betriebsaufgaben zunehmend Wohngebäude (mit reiner Wohnfunktion) errichtet wurden. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen. Gewerbliche Betriebe sowie Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser prägen gleichermaßen die unmittelbare Umgebungsbebauung des Plangebietes; aufgrund der diffusen Nutzungsstruktur ist keine eindeutige Zuordnung zu einem Gebietstyp der BauNVO möglich. Hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Danach müssen Störer sich hinsichtlich ihrer Emissionen um einiges stärker einschränken als in einem ihrer Nutzung entsprechenden Baugebiet und die Wohnnutzungen müssen höhere Immissionen hinnehmen als in einem hierfür festgesetzten Wohngebiet.</p> <p>Im unbeplanten Innenbereich ist ein gleiches Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe nicht erforderlich. Vielmehr kann sich das Mischungsverhältnis mit jedem Einzelvorhaben, welches hinzukommt, verschieben. Der Zulässigkeitsmaßstab orientiert sich an einem breiten Nutzungsspektrum.</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>In dieser Situation gilt es einen geeigneten Zwischenwert gemäß Kapitel 6.7 der TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz At 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 09.06.2017, zu finden; dabei kommt es nicht auf ein arithmetisches Mittel an. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.</p> <p>Aber auch der gebietstypische Störgrad von Kern-, Dorf- und Mischgebieten, welcher sich an den Orientierungswerten der DIN 18005 orientiert, kann insbesondere in gewachsenen und vorbelasteten Situationen nicht eingehalten werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist bei gewichtigen städtebaulichen Gründen zulässig, sofern im Gebäudeinneren zumutbare Lärmwerte erreicht werden können.</p> <p>Anlass der Planung ist</p> <ul style="list-style-type: none"> – die seit längerem andauernde Umstrukturierung des festgesetzten Gewerbegebietes „Schwetzinger Straße links“ mit dem Nebeneinander von reinem Wohnen und Gewerbe; die Festsetzungen sind funktionslos geworden und der Bebauungsplan wird in einem eigenen Verfahren aufgehoben, – der Leerstand des ehemaligen Autohauses mit Werkstatt und Verkaufsräumen und die daraus resultierende Wiedernutzbarmachung/ Mobilisierung der bereits erschlossenen Gewerbebrache im Sinne einer Innenentwicklung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, – bedingt durch die Lage im Verdichtungsraum Rhein-Neckar der hohe Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere im Bereich des Mietwohnungsbaus bei gleichzeitig fehlenden Grundstücksflächen. <p>Um eine bereits erschlossene Gewerbebrache im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder nutzbar zu machen und zeitgleich mit der Schaffung von Wohnraum die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt etwas zu entspannen, wird im konkreten Fall dem Lärmschutzbelang ein geringeres Gewicht beigemessen. Die gewichtigen Gründe der Innenentwicklung und der Wohnraumschaffung erlauben die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, wenn im Gebäudeinneren zumutbare Lärmwerte erreicht werden.</p> <p>Der mit dem Wohnbauvorhaben verbundene zusätzliche Lärm fällt kaum ins Gewicht. Für die benachbarten Gewerbebetriebe sind keine weitergehenden</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Lärmschutzvorkehrungen und damit keine betrieblichen Einschränkungen zu befürchten, als diese durch die derzeitige Situation bestehen; es sind bereits Wohngebäude angesiedelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
3	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt 43 Schreiben vom 28.05.2020</p>	
	<p>Grundwasserschutz/ Wasserversorgung Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schwetzinger Straße 97“ keine grundsätzlichen Bedenken. Die Fläche liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Schutzgebiete für die Wasserversorgung.</p> <p>Folgende Punkte sind in den weiteren Planungen zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. 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. 3. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. 4. 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. 5. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung 	<p>Kenntnisnahme In einer telefonischen Rücksprache mit dem Wasserrechtsamt am 23.06.2020 wurde bestätigt, dass nach jetzigem Stand das Plangebiet nicht von dem geplanten Kiesabbau im Gewinn Entenpfuhl und einer möglichen Erweiterung des Wasserschutzgebietes „Schwetzinger Hardt“ betroffen ist. Hierzu die Ausführungen unter OZ1.</p> <p>Bei den aufgeführten Punkten 1 bis 7 handelt es sich um fachgesetzliche Regelungen, die unmittelbar gelten. Die Bauherr*in soll darüber informiert werden; diese Vorgaben sind im Rahmen der Einzelfallentscheidung einzuhalten. Die Ausführungen werden unter Hinweise in den BPlan aufgenommen.</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> <p>6. Seitens des Grundwasserschutzes und der Wasserversorgung wäre zu begrüßen, wenn bei der Planung und dem Bau der Tiefgarage eine flüssigkeitsdichte Tiefgaragensohle berücksichtigt wird.</p> <p>7. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 29 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.</p> <p>Kommunalabwasser/ Gewässeraufsicht Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Das betreffende Baugebiet ist bereits erschlossen und komplett versiegelt. Eine Versickerung oder Direkteinleitung von Niederschlagswasser ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.</p> <p>In der Begründung des B-Planes wird eine exzessive Begrünung von Flachdächern und nicht überbauten Teilen der Tiefgarage gefordert, um Retentionsflächen für Niederschlagswasser zu schaffen.</p> <p>Altlasten/ Bodenschutz Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen der Altstandort „EV-Tankanlage bei Autohaus Benz, Schwetzinger Straße 97“. Der Standort ist im Altlasten- / Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises unter der Obj. Nr.7275 für das Schutzgut Grundwasser als „A-Fall“ (Archivieren) verzeichnet.</p> <p>Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen nach vorliegendem Kenntnisstand keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Schwetzinger Straße 97“. Wir bitten darum, folgende Auflage mit aufzunehmen:</p> <p>Falls bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und/ oder optische</p>	<p>Kenntnisnahme Bereits bislang wird das Oberflächenwasser des nahezu zu 100 % versiegelten Geländes direkt eingeleitet. Dem Bodengutachten ist zu entnehmen, dass die Böden zur Versickerung geeignet sind. Dies ist jedoch wegen des gewählten Verdichtungsansatzes eher von geringer Bedeutung.</p> <p>Die Festsetzung extensiv und intensiv begrünter Dächer erfüllt auch eine Rückhaltefunktion für Niederschlagswasser. Gegenüber der bisherigen nahezu 100 %-igen Versiegelung ist somit eine Verbesserung bei der Oberflächenentwässerung festzustellen.</p> <p>Kenntnisnahme Bodenbelastungen sind nur dann zu kennzeichnen, wenn kumulativ folgende Voraussetzungen vorliegen: – die Stoffe sind umweltgefährdend und – die Belastung ist erheblich.</p> <p>Aus der Bezeichnung „A-Fall“ geht hervor, dass keine weitergehenden Untersuchungen und damit auch keine Kennzeichnung erforderlich sind. Daher wird unter Hinweise zu den Festsetzungen auf den Altstandort verwiesen. Eine Kennzeichnungspflicht ist nicht gegeben.</p> <p>Die Hinweise werden durch die formulierte Auflage ergänzt und dienen der In-</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis umgehend zu verständigen und in die weiteren Maßnahmen einzubinden.	formation der Bauherr*in.
5	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde 53.04 Schreiben vom 24.06.2020	
	<p>Der og. Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden und die für den Geltungsbereich bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne ersetzen.</p> <p>Unabhängig davon sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.</p> <p>Im Rahmen der Übersichtsbegehung durch das Büro Zieger-Machauer am 25.10.2019 wurden im Bereich des Plangebiets weder artenschutzrechtlich relevante Arten noch deren Nutzungsspuren nachgewiesen. Die komplett versiegelten Flächen des Geländes bieten keine geeigneten Lebensräume für Vögel oder Reptilien. Das Vorkommen von Fledermäusen im unzugänglichen Dachraum der Betriebswohnung kann vom Gutachter allerdings nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Der Bewertung des Gutachters kann gefolgt werden.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen werden unter den Ziff. 6.1 und 6.2 Vorgaben im Hinblick auf Fledermäuse gemacht.</p> <p>Die Festsetzung 6.1 kann jedoch nicht so belassen werden, denn sie impliziert (auch im Kontext mit der Festsetzung 6.2), dass ein Abbruch des Daches der Betriebswohnung während der Wintermonate (November bis März) ohne Weiteres – sprich ohne vorherige Überprüfung – zulässig ist. Nachdem Fledermäuse im Dachraum anscheinend jedoch auch im Winter nicht sicher ausgeschlossen werden können (laut Gutachter sind Winterquartiere zwar „sehr unwahrscheinlich“, aber demzufolge wohl auch nicht gänzlich unmöglich), ist dem aber gerade nicht so. Vielmehr ist das Vorkommen von Fledermäusen – falls notwendig wie vom Gutachter in Erwägung gezogen mittels Ausflugkontrollen – vor Beginn der Abbrucharbeiten konkret und abschließend zu untersuchen. Daraus wird sich dann ergeben, ob und ggfs. welche artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidung/Ausgleich) erforderlich sind. Über das Untersuchungsergebnis und ggfs. notwendige Artenschutzmaßnahmen ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und deren Entscheidung abzuwarten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Unseres Erachtens ist somit lediglich eine Festsetzung notwendig, die wie folgt formuliert werden sollte:</p> <p>„Vor Beginn der Abrissarbeiten ist die Betriebswohnung inkl. Dachraum durch einen Fachgutachter abschließend auf das Vorkommen von Fledermäusen bzw. Fledermausquartieren zu überprüfen – bei Bedarf mittels nächtlicher Ausflugskontrollen mit Detektor. Bei entsprechenden Feststellungen hat der Fachgutachter diejenigen Artenschutzmaßnahmen (Vermeidung/ Ausgleich) festzulegen, die erforderlich sind, damit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden. Die jeweiligen Ergebnisse (Bestandserfassung, ggfs. Maßnahmen) sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.“</p>	<p>Der Textvorschlag zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen wird in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
6	<p>Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar Schreiben vom 05.06.2020</p>	
	<p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren.</p> <p>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar Das geplante Vorhaben umfasst 40 Wohneinheiten mit Bäckerei und Café. Bei der Bäckerei am geplanten Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Hockenheim handelt es sich um nahversorgungsrelevantes Sortiment. Eine solche Ansiedlung könnte laut Einzelhandelsuntersuchung zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts (S. 94) ausnahmsweise zulässig sein.</p> <p>Sofern eine angemessene Dimensionierung der Verkaufsfläche vorgenommen wird und Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden können, würde die IHK Rhein-Neckar dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schwetzinger Straße 97“ zustimmen. Diese Voraussetzungen können wir mit den uns vorliegenden Informationen jedoch nicht abschließend bestätigen (s. Einschätzung und Begründung).</p> <p>Die Steigerung der Wohnbaufläche unterstützen wir grundsätzlich. Attraktive Angebote für Fach- und Führungskräfte sowie für Familien sind wichtige Standortfaktoren, die Unternehmen helfen können, Arbeitskräfte zu finden und zu</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die geplante Bäckerei mit Café hat einschließlich zugehöriger Funktionsflächen eine Größe von ca. 115 m²; davon entfallen ca. 50 m² auf die Verkaufsfläche. Hinzu kommen die Flächen für die Außenbewirtung. Damit handelt es sich eher um eine kleine Einrichtung, die der wohnungsnahen Versorgung der umgebenden Wohnbebauung dient. Die nächste Bäckerei mit Café befindet sich in ca. 1 km Luftlinie (im/ am Rand des zentralen Versorgungsbereich(s)).</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>halten. Auch die Ansiedlung eines Betriebs der Schank- und Speisewirtschaft ist unkritisch.</p> <p><u>Einschätzung und Begründung der IHK Rhein-Neckar</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anmerkungen zum faktischen Mischgebiet <p>Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan befindet sich in der Teilaufhebung. Nach Abschluss des Verfahrens sind Vorhaben in diesem Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Maßnahme haben wir mit unserer Stellungnahme zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße links“ vom 17. Februar 2020 kritisch bewertet. Wirtschaftlich nutzbare Flächen, die planungsrechtlich gesichert sind, gehen verloren. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe können entstehen.</p> <p>Die vorliegende Bewertung anhand eines faktischen Wohngebiets vorzunehmen, ist aus unserer Sicht nachvollziehbar und geht mit unserer Empfehlung, das Areal planungsrechtlich als Mischgebiet zu sehen, konform. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen (§ 6, Absatz 1 BauNVO). Die beiden Hauptnutzungen sollen gleichberechtigt nebeneinander stehen und quantitativ erkennbar vorhanden sein. Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Zielsetzung sollte es sein, neben Wohnbebauung auch gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. In der Praxis entwickeln sich Misch- häufig zu Wohngebieten, deren Bewohnern höhere Lärmwerte zugemutet werden als auf Wohnbauflächen zulässig. Bei zukünftigen Planvorhaben ist zwingend darauf zu achten, dass tatsächlich eine gemischte Nutzung im Plangebiet stattfindet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anmerkungen zum Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten <p>Mit der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes und der planungsrechtlichen Absicherung dieses Konzepts durch Bauleitpläne kann die Stadt die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren unterstützen und eine ausgewogene Versorgung gewährleisten. Ein nachvollziehbares Einzelhandelskonzept schafft eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung. Auch Planungs- und Investitionssicherheit für Betriebe des Einzelhandels, Investoren und Grundstückseigentümer gehen damit einher. Demnach kann die Ansied-</p>	<p>Wegen der geringen Gebietsgröße wird im Plangebiet die Art der baulichen Nutzung auf sonstige Weise festgesetzt: 3 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage; ausnahmsweise ist eine Bäckerei mit Café zulässig. Diese Nutzung ist in der bestehenden Gemengelage mit dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich zulässig. Hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach Aufhebung des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße links“ mit der GEFestsetzung entsteht ein unbeplanter Innenbereich. Die Zulässigkeit von Einzelvorhaben orientiert sich hier an dem Zulässigkeitsmaßstab der Umgebungsbebauung; Wohnen und Gewerbe sind gleichermaßen zulässig. Die Festsetzung eines Baugebietstyps nach der BauNVO ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>lung von Einzelhandelsvorhaben gesteuert, der zentrale Versorgungsbereich gestärkt, die Innenstadt attraktiver gestaltet sowie die Nahversorgung nicht mobiler Menschen gesichert bzw. verbessert werden.</p> <p>Neben dem Erhalt der quantitativ guten (Lebensmittel-)Nahversorgung soll laut Einzelhandelsuntersuchung zukünftig vor allem die räumliche Verteilung des Angebotes verbessert werden (vgl. S. 66). In unserer Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom 27. Mai 2019 haben wir zu diesem Zweck den Ausschluss von Einzelhandel mit nah- und zentrenrelevanten Sortiment in den Gewerbe- und Mischgebieten bzw. entsprechenden unbeplanten Innenbereichen gemäß § 34 BauGB außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs unterstützt.</p> <p>Ausnahmsweise können im Sinne der flächendeckenden Grundversorgung sonstige integrierte Standorte für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Betracht kommen, sofern sie standortgerecht dimensioniert sind und eine Nahversorgungslücke besteht (Einzelhandelsuntersuchung S. 94).</p> <p>Der Bäckereibetrieb soll mitunter zur Verpflegung der Bewohner der 40 Wohneinheiten dienen. Zur Verkaufsflächendimensionierung der Bäckerei und des Cafés wurden keine Angaben gemacht. Der nächstgelegene Bäcker ist über einen Kilometer entfernt. Die Nahversorgung in diesem Sortiment wird vom nahegelegenen Penny übernommen. Durch die geplante Bäckerei könnte die Nahversorgung hinsichtlich Sortimentstiefe und -breite verbessert werden. Ein Nachweis, dass eine erhebliche Veränderung der Kaufkraftströme zulasten der zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung dienenden Bäckereien im zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden können, wurde nicht erbracht.</p>	<p>Die geplante Bäckerei mit Café befindet sich in Randlage einer Gemengelage; östlich grenzt unmittelbar eine größere Wohnbebauung mit teilweise sehr hohem Verdichtungsansatz an. So gesehen dient die Bäckerei mit Café der wohnungsnahen Grundversorgung.</p> <p>Um dem Einzelhandelskonzept gerecht zu werden, wird das Café/ Bäckerei mit seinem nahversorgungsrelevanten Sortiment ausnahmsweise zugelassen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Größe der Bäckerei mit Café fällt mit ca. 115 m² Grundfläche (ca. 50 m² Verkaufsfläche) eher klein aus und ist somit standortgerecht dimensioniert. Hinzu kommt die Fläche für die Außenbewirtung. Die Bäckerei mit Café dient der Verpflegung der Bewohner der geplanten 40 Wohneinheiten und darüber hinaus wegen seiner Randlage der Bewohner der unmittelbar östlich angrenzenden, teilweise hoch verdichteten Wohnbebauung. Im 300 m Luftlinie entfernten Penny-Markt werden lediglich Backwaren verkauft; ein Café mit Außenbewirtung gibt es hier nicht. Es liegt auf der Hand, dass die Bäckerei mit Café in der genannten Größenordnung und in unmittelbarer Nähe zu größeren Wohngebieten nicht zu einer erheblichen Veränderung der Kaufkraftströme zulasten der zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung dienenden Bäckereien im zentralen Versorgungsbereich führt.</p> <p>Eine Auswirkungsanalyse wird nicht für erforderlich gehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
7	<p>Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Schreiben vom 28.05.2020</p>	
	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien ist das von der DB Netz AG, der DB Energie GmbH sowie der OB Station & Service AG bevollmächtigte Unternehmen, welches die Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG (DB AG) im</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Rahmen von TOB-Beteiligungen abgibt. Das von Ihnen an die OB Netz AG in Karlsruhe gerichtete Schreiben wurde uns daher zuständigkeitshalber überlassen. Wir bitten Sie darum, künftige Anhörungen ausschließlich an die o.g. Anschrift zu richten. Nur so kann eine fristgemäße Bearbeitung unsererseits gewährleistet werden.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, OB Immobilien, ist umgezogen. Bitte richten Sie künftig alle Anfragen an folgende Adresse: Deutsche Bahn AG DB Immobilien CR.R 04-SW(E) Gutschstr. 6 76137 Karlsruhe</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, OB Immobilien, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstimmungnahme der OB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p>Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Plangebiet und seine Umgebung sind bereits schalltechnisch vorbelastet. Hierzu gehört auch der Schienenlärm. Siehe die Ausführungen unter OZ2.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
7	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 26.05.2020</p>	
	<p>Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise, haben wir gegen den Bebauungsplan keine Einwände.</p>	

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Anlage 1), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Der Rückbau der vorhandenen Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Beginn der Abrissarbeiten zu beauftragen.</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.</p> <p>Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1 903) in Verbindung setzen möchten. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses zur abgegebenen Stellungnahme sowie um Mitteilung über die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes. Gerne können Sie dies an unsere o. g. Mail-Adresse schicken.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Ausführungen zu den bestehenden Telekommunikationsanlagen der Telekom werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Stadt Hockenheim
 Bebauungsplan „Schwetzinger Straße 97“
 SYNOPSE

Stand: 29.06.2020

Anlage 1: Telekommunikationsanlagen der Telekom



ATM/h-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATM/h-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest	Sicht	Lageplan
PTI	Heilbronn	Maßstab	1:500
ONB	Hockenheim	Name	PTI 21, Annegret Kilian
Bemerkung:	1	Datum	26.05.2020
	AsB		
	VsB		

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen. So haben sich redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und der Textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Bereiche ohne Ein-/Ausfahrten, der Dachneigung und der Helligkeit der Materialien der Außenwandgestaltung ergeben. Darüber hinaus wird die Festsetzung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände konkretisiert; diese Änderung hat klarstellenden Charakter. Zudem wurde festgesetzt, dass die Bäckerei mit Café statt bisher allgemein nunmehr ausnahmsweise zulässig ist. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hockenheim. Der Grundzug der Planung wird hierdurch nicht berührt; eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

Landau, 29.06.2020

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin