

BEBAUUNGSPLAN

„SCHWETZINGER STRASSE LINKS“,

TEILAUFBHEBUNG



STAND:
SATZUNG | 10.01.2020
ergänzt 29.06.2020

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufhebungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 10.07.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 15.07.2019
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB vom 30.01.2020 bis 14.02.2020
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (1) BauGB Schreiben vom 17.01.2020 mit Frist bis zum 17.02.2020
5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am 29.07.2020
6. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 07.09.2020
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.09.2020 bis 19.10.2020
8. Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (2) BauGB Schreiben vom 01.09.2020 mit Frist bis zum 19.10.2020
9. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am xx.xx.2020
10. Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hockenheim, den xx.xx.2020

Marcus Zeitler
Oberbürgermeister

11. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 (3) BauGB am xx.xx.2020

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	1
B	Umweltbericht	8
C	Aufhebungssatzung (Entwurf)	15

A BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebiets | Geltungsbereich

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich der Teilaufhebung befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebiets Hockenheim, östlich des Gartenschauparks und wird im Anschluss daran im Westen durch die Dresdener Straße, im Süden durch den Schweriner Weg sowie im Osten durch die Schwetzinger Straße begrenzt (→ Abb.1).

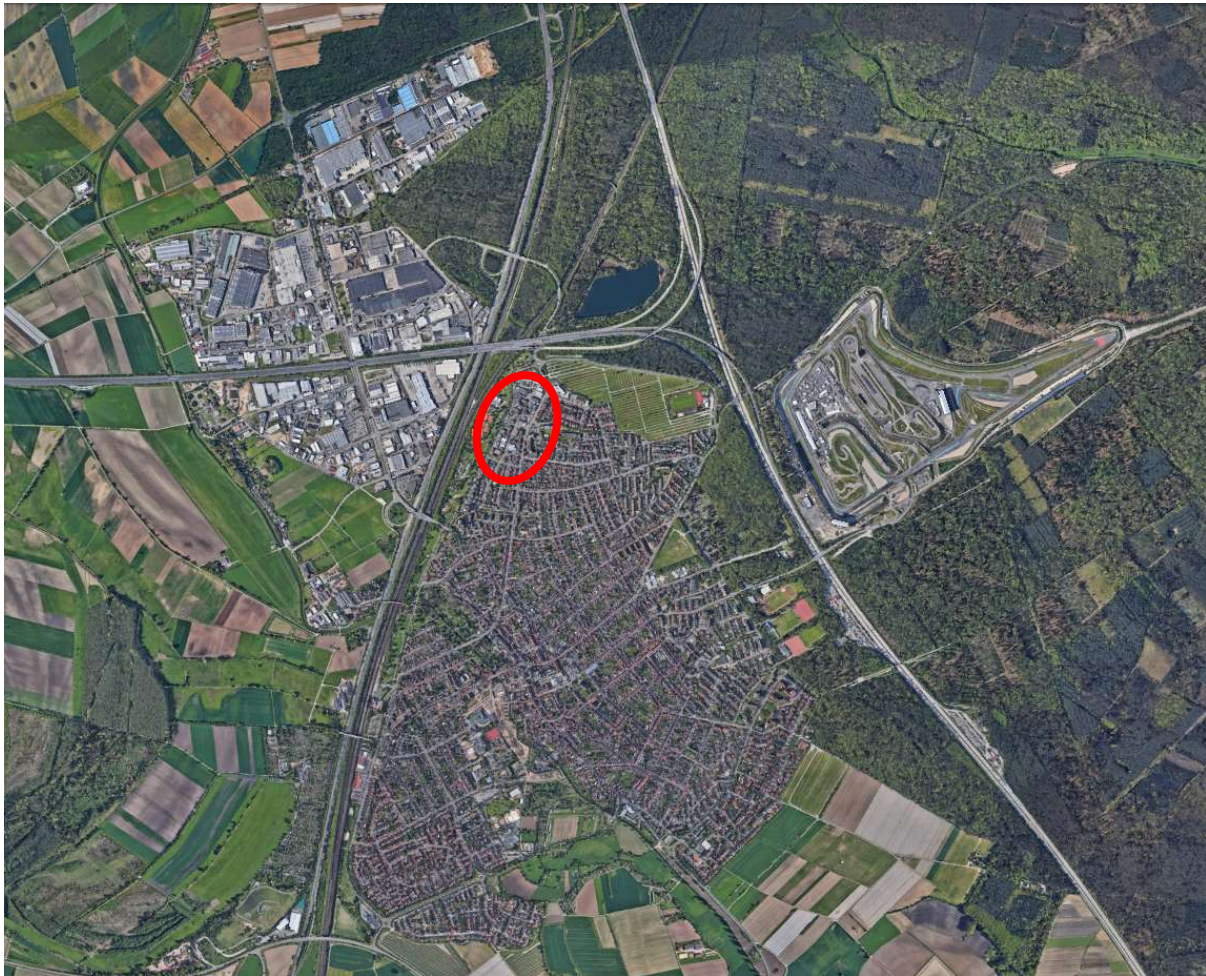


Abbildung 1: Lageplan Teilaufhebung | Grundlage: GoogleEarth, Zugriff 09.01.2020

Gemäß der Beschlussfassung des Gemeinderats vom 10.07.2019 ergibt sich folgende Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße links“ (ursprüngliche Bezeichnung: „Gewanne Hausstücker, Kollmersgewann und Ketscher Weg rechts“) (→ Abb.2):

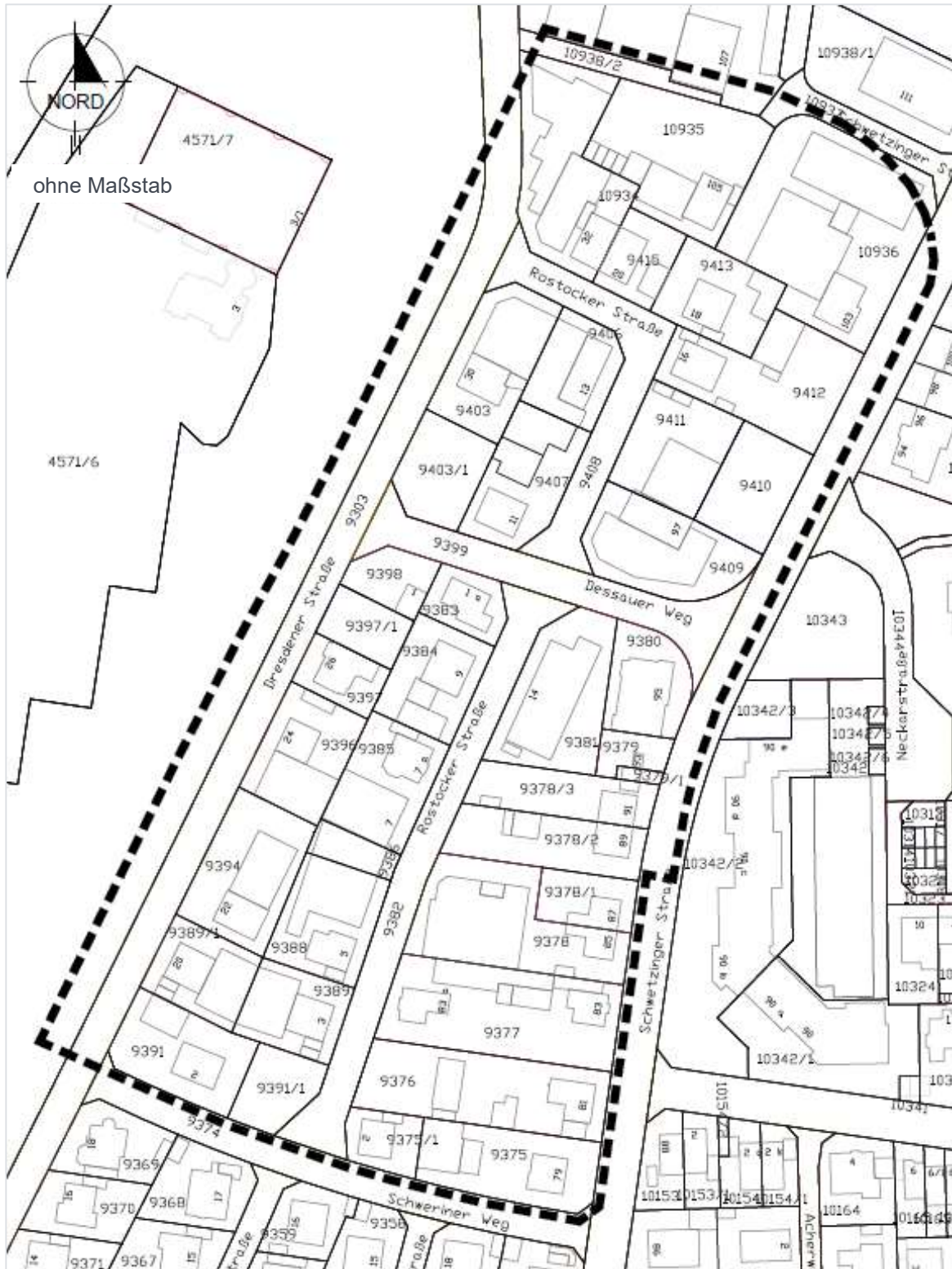


Abbildung 2: Geltungsbereich, Stand 25.02.2019 | Grundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgi-bw.de, Az.: 2851.9-3/437

Folgende Baugrundstücke werden demnach von der Teilaufhebung erfasst:

- Block Schweriner Weg, Rostocker Straße, Dessauer Weg, Schwetzinger Straße (ehemals Nr. 23): 9375, 9375/1, 9376, 9377, 9378, 9378/1, 9378/2, 9378/3, 9379, 9379/1, 9380, 9381
- Block Schweriner Weg, Dresdener Straße, Dessauer Weg, Rostocker Straße (ehemals Nr. 22): 9383, 9384, 9385, 9386, 9388, 9389, 9389/1, 9391, 9391/1, 9394, 9396, 9397, 9397/1, 9398
- Block Dessauer Weg, Dresdener Straße, Rostocker Straße (ehemals Nr. 25): 9403, 9403/1, 9406, 9407
- Block Dessauer Weg, Rostocker Straße, Dresdener Straße, Schwetzinger Straße (ehemals Nr. 24): 9409, 9410, 9411, 9412, 9413, 9415, 10934, 10935, 10936, 10938/2;

Sowie die Verkehrsflächen:

- Rostocker Straße: 9382, 9408
- Dessauer Weg: 9399
- Schwetzinger Straße: 10937
- Teile der Dresdener Straße: 9303
- Teile der Schwetzinger Straße: 17/1;

Und Teile der Grünanlage Gartenschaupark: 4571/4.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Größe von ca. 4,6 ha.

2. Planungsanlass | Zielsetzung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Schwetzinger Straße links“ (ursprüngliche Bezeichnung: „Gewanne Hausstücker, Kollmersgewann und Ketscher Weg rechts“) aus dem Jahr 1965. Dieser setzt für die darin aufgeführten Baublöcke mit den Nummern 22-24 (→ A 1.), ein Gewerbegebiet fest. Dort sollen gemäß der Begründung von damals *„Kleingewerbebetreibende, Handwerker und Lagerplätze untergebracht werden; der Block 23 ist ausschließlich für Fuhrunternehmen (Fernlastzüge) vorgesehen“*.

Die tatsächliche Nutzungsstruktur zeigt jedoch, dass im Plangebiet, aufgrund eines überwiegenden Anteils von Wohnnutzungen, planungsrechtlich kein Gewerbegebiet mehr vorhanden ist. Im Laufe der Zeit hat sich das mittlerweile fast vollständig bebaute Gebiet zu einer Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen entwickelt. Viele der früheren Betriebswohnungen werden heute ohne Betriebszugehörigkeit zum Wohnen genutzt und es sind zusätzliche, teilweise auch ungenehmigte, neue Wohnnutzungen entstanden. Das angesiedelte Gewerbe ist überwiegend verträglich mit einer Wohnnutzung in allgemeinen Wohngebieten/ Mischgebieten/ Urbanen Gebieten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind für diesen Bereich damit funktionslos geworden.

Auch wegen des Konfliktpotentials, welches aus dem Nebeneinander von dem im betroffenen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet und den angrenzenden reinen Wohngebieten südlich und östlich des Plangebiets resultiert, kann und soll der Bebauungsplan „Schwetzinger Straße links“ nicht mehr umgesetzt werden. Gemäß dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Da die Gemeinde aber keine Planverwerfungskompetenz hat, soll durch die Aufhebung des nördlichen Teilbereichs des Bebauungsplans, welcher die zuvor angesprochenen Baublöcke 22-24 umfasst, für die Eigentümer nach Erkennen der Unwirksamkeit wieder Planungssicherheit geschaffen werden. Neue Bauvorhaben werden nach der Aufhebung gemäß den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB geprüft und müssen sich demnach in die nähere Umgebung einfügen.

3. Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann daher nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss in einem förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden; diese Verfahrensregelungen gelten explizit nur bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen (vgl. § 13 Abs. 1 BauGB sowie § 13a Abs. 4 BauGB).

Allerdings kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dies ist bei der vorliegenden Teilaufhebung zwar der Fall, von dieser Verfahrenserleichterung wurde dennoch nicht Gebrauch gemacht.

Auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zu erstellen.

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft von 2014 als gemischte Baufläche (M) dargestellt (→ Abb.3). Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen, da die Fläche sich im Laufe der Zeit annähernd zu einem Mischgebiet, entwickelt hat.

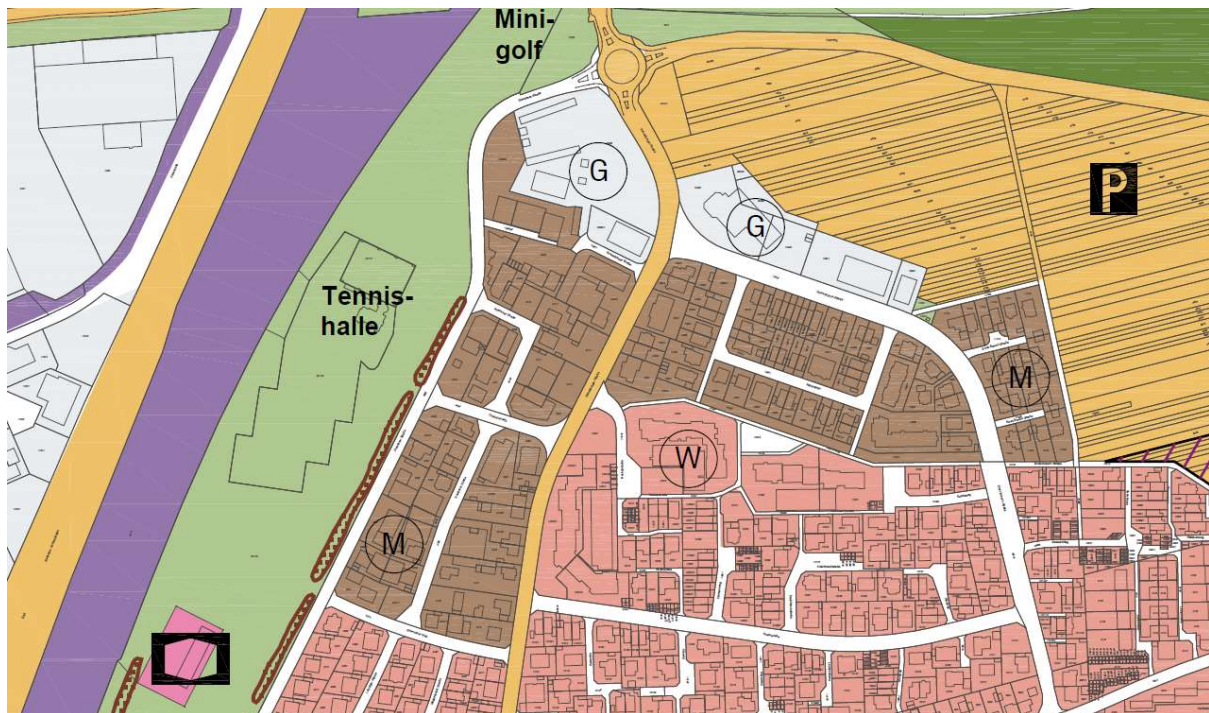


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan | Quelle: Stadt Hockenheim

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „Schwetzinger Straße links“ (ursprüngliche Bezeichnung: „Gewanne Hausstücker, Kollersgewann und Ketscher Weg rechts“) setzt für den Aufhebungsbereich ein Gewerbegebiet fest. Des Weiteren wird der Aufhebungsbereich im Westen bereits teilweise durch den Bebauungsplan „Dresdener Straße“ von 1990 und im Norden durch den Bebauungsplan „Birkengrund V, 1. Änderung“ von 1987 überlagert und durch diese ersetzt (→ Abb.4). Der Bebauungsplan „Birkengrund V, 1. Änderung“ setzt ebenfalls ein Gewerbegebiet fest. Dies entspricht dem nördlichen Rand des Geltungsbereichs, welcher dementsprechend noch gewerblich geprägt ist.

Im restlichen Plangebiet besteht eine Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen, welche die Beibehaltung der Gebietsfestsetzung wegen Funktionslosigkeit als nicht ratsam erscheinen lässt und deshalb der nördliche Teil des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße links“ aufgehoben werden soll.

Darüber hinaus befindet sich derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schwetzinger Straße 97“ in der Aufstellung, mit dem neue Wohnnutzungen und ein Café geplant sind.

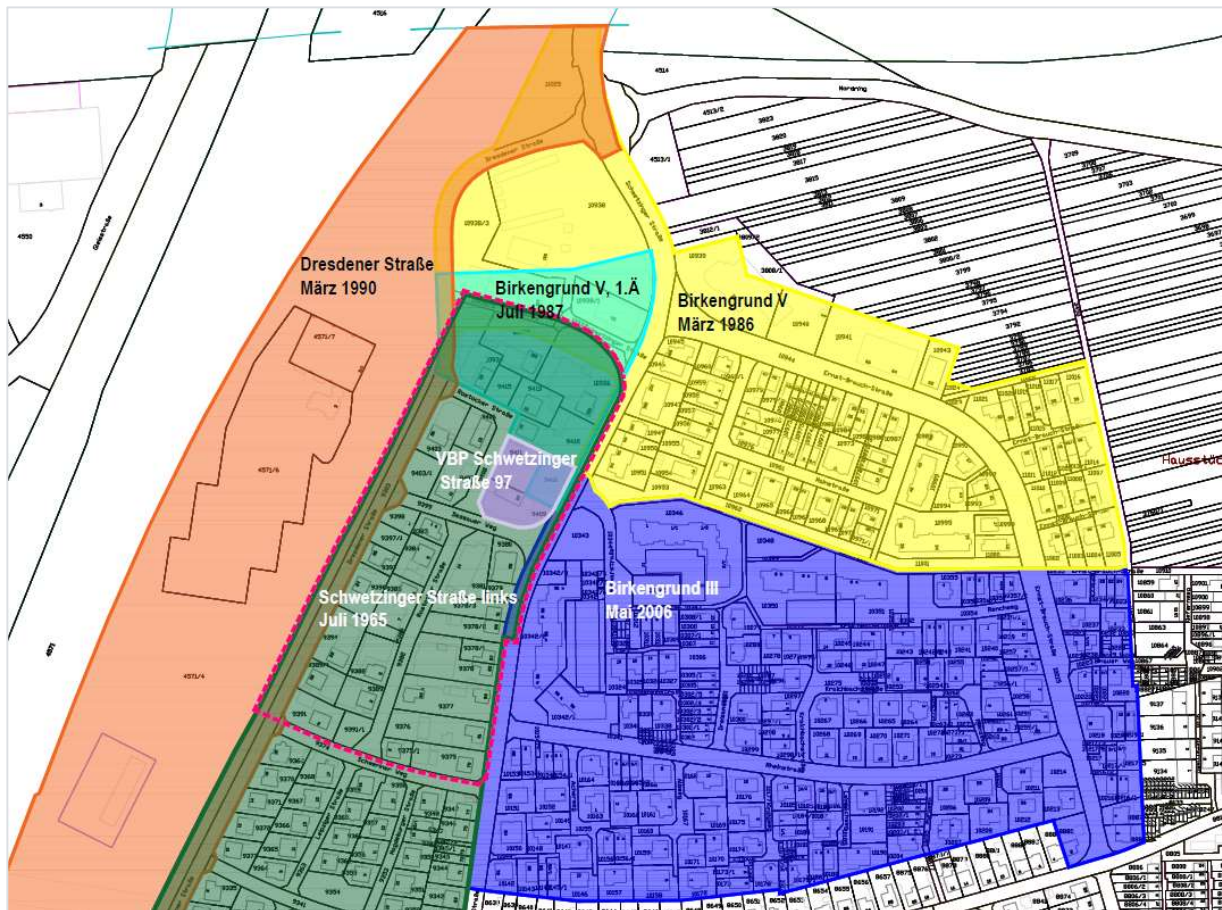


Abbildung 4: Übersicht Bebauungspläne | Quelle: Stadt Hockenheim

5. Künftige planungsrechtliche Situation

Für den übrigen Bereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße links“ (ursprüngliche Bezeichnung: „Gewanne Hausstücker, Kollmersgewann und Ketscher Weg rechts“), der nicht zum Geltungsbereich dieser Aufhebung gehört, bleiben alle Festsetzungen unverändert bestehen. Die Bereiche der Teilaufhebung, welche bereits durch neue Bebauungspläne ersetzt wurden, gelten weiterhin unverändert, ansonsten richtet sich die Bebaubarkeit der Grundstücke nach den Vorschriften des § 34 BauGB:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Umgebungsbebauung gibt damit den Rahmen einer künftigen neuen Bebauung vor.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig (ca. 94%) bebaut und komplett erschlossen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Schwetzinger Straße links“ werden keine wesentlichen Auswirkungen und Veränderungen der derzeitigen Umweltsituation erwartet. Für die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß § 2 Abs. 4 noch eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2 a BauGB im Umweltbericht (→ B.) dargestellt.

7. Bodenordnung und Kosten

Die Umsetzung der Planaufhebung erfordert weder Maßnahmen der Bodenordnung noch der öffentlichen Erschließung; Eingriffe in ausgeübte Nutzungen, Eigentums- oder Pachtverhältnisse sind weder vorgesehen noch erforderlich. Es sind neben den Planerstellungs- und Verfahrenskosten keine weiteren Kosten für die Durchführung der Teilaufhebung zu erwarten.