



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Stadtpark Hockenheim" in der Stadt Hockenheim Rhein-Neckar-Kreis

## Begründung



April 2022





### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt Hockenheim war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

### **Auftraggeber**

Stadt Hockenheim  
Rathausstraße 1  
68766 Hockenheim

### **Bearbeiter**

igr GmbH  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im April 2022

### **Beschlüsse/Verfahren**

Bestätigung Entwurf: 26.01.2022  
Satzungsbeschluss: ...2022



## Gliederung

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan der Stadt Hockenheim	5
2.3	Sonstige Schutzgebiete	5
2.4	Denkmalschutz	5
<b>3.</b>	<b>Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, städtebauliche Begründung</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen auf die Planung</b>	<b>8</b>
5.1	Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss	8
5.2	Auswirkungen auf die Umwelt	8
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>12</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Gebäudeteil mit gepflastertem Innenhof im Plangebiet	9
-------------	--	---

## Anhang

<b>Anhang 1</b>	Artenschutzfachliche Ersteinschätzung
<b>Anhang 2</b>	Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



## 1. Ausgangslage

In der Stadt Hockenheim befindet sich im Stadtzentrum nordöstlich der evangelischen Kirche in der Parkstraße das Gebäude der ehemaligen Brauerei. Am Gebäude, das ursprünglich als Wirtshaus zur Jahrhundertwende errichtet worden ist und als stadtbildprägendes Gebäude gilt, wurde später ein Schlachthaus angebaut und durch mehrere Anbauten erweitert. Im Keller befinden sich Kühlräume, die dann von der späteren Brauerei als Kühlhaus genutzt worden sind. Dabei wurden Teile des Gebäudes auch durch Vereine mitgenutzt, sodass das Gebäude immer auch ein Treffpunkt für das öffentliche Leben war. In den letzten 15 Jahren wurde nach Aufgabe des Brauereibetriebes das Gebäude von verschiedenen Vereinen und für Veranstaltungen genutzt.

Das Gebäude steht jetzt allerdings seit mehreren Jahren leer und ungenutzt da und soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der enormen Nachfrage nach Wohnbauflächen und um das Erfordernis der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung von Wohnbauflächen dem Vorzug zu geben, hat die Stadt beschlossen, das Gebäude in Wohnräume umzuwandeln. Inzwischen konnte mit einem privaten Bauherrn ein Entwicklungsträger gefunden werden, der das Gebäude erworben hat und nun die Umbauten zu attraktiven Wohnungen vornehmen wird.

Dabei soll das vordere denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Brauhauses unter Denkmalschutzauflagen saniert und mit neuen Wohnräumen ausgestattet werden. In der zweiten Reihe soll nach Abriss der Nebengebäude ein neues Wohngebäude entstehen, was in Symbiose mit dem Altbau stehen soll.

Unter dem hinteren Neubau soll eine Tiefgarage entstehen, um den ruhenden Verkehr für die geplanten Wohnungen aufnehmen zu können, um somit die Parkstraße von ruhendem Verkehr zu entlasten.

Aufgrund des Vorhabens hat der Gemeinderat beschlossen, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt in Grundrissen und Ansichten die geplante Bebauung, die in Baumasse und Kubatur den Bauantrag entspricht.

Aufgrund des denkmalgeschützten Gebäudes fanden im Vorfeld bereits umfangreiche Abstimmungstermine mit der Denkmalpflegebehörde statt, um die Auflagen zum Umbau und zur Gestaltung des Umfeldes abstimmen und somit das denkmalgeschützte Gebäude langfristig erhalten zu können und einer erneuten sinnvollen Nachnutzung zuzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücksnummern 3270/3, 3270 und hat eine Größe von ca. 1 517 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Bebauungsplan bzw. dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Aufgrund der Lage im Innenbereich wird der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt und somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Damit wird auf die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sowie der Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.



## **2. Grundlagen**

### **2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar und der Raumnutzungskarte Blatt Ost ist die Stadt Hockenheim mit der Signatur eines Siedlungsbereiches Wohnen dargestellt. Somit muss die Stadt Hockenheim über den Eigenbedarf hinaus Wohnraum schaffen. Weitere Restriktionen sind im Regionalplan in der Raumnutzungskarte der Metropolregion Rhein-Neckar nicht zu entnehmen. Damit entspricht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

### **2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hockenheim**

Ein Bebauungsplan muss sich gemäß BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hockenheim liegt das Plangebiet im Innenbereich und ist dort als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

### **2.3 Sonstige Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes bzw. auch in der näheren Umgebung befinden sich weder Naturschutz- noch Landschaftsschutzgebiete noch FFH- oder sonstige Vogelschutzgebiete, auf die sich die Planung negativ auswirken könnte. Auch befinden sich hier keine Wasserschutzgebiete. Somit bestehen hier keine Restriktionen bezüglich des vorgesehenen Bauvorhabens.

### **2.4 Denkmalschutz**

Das vordere Gebäude des ehemaligen Brauhauses steht unter Denkmalschutz. Entsprechende Abstimmungen und Auflagen bezüglich des Umbaus und der Neunutzung mit der Unteren Denkmalpflegebehörde sind deshalb erforderlich und wurden bereits abgestimmt.



### **3. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, städtebauliche Begründung**

Im Plangebiet befindet sich derzeit das ehemalige Brauhausgebäude, welches unter Denkmalschutz steht sowie entsprechende Anbauten im rückwärtigen Bereich. Die Fläche ist fast vollständig versiegelt.

Ein privater Erschließungsträger hat die Fläche mit den Gebäuden erworben und möchte nun das vordere Gebäude einer neuen Nutzung zuführen, während die anderen Nebengebäude einem neuen Wohngebäude mit Staffelgeschoss Platz machen sollen.

Zusätzlich wird Raum geschaffen, um eine Tiefgarage im rückwärtigen Bereich zu realisieren. Die dafür erforderliche Zufahrt und die Zugänge zur Parkstraße werden durch Abriss eines Dreifamilienhauses geschaffen. Dies entspricht dem historischen Zustand vor 1960 und es entstehen Freiräume, wodurch die gesunden Wohnverhältnisse wesentlich verbessert werden. Beide Gebäude werden durch Laubengänge mit angehängtem Treppenhaus miteinander verbunden, was mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt ist. Ein Aufzug ermöglicht die barrierefreie Zugänglichkeit aller Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen ist der Vorhaben- und Erschließungsplanung zu entnehmen.

Um eine entsprechende Durchlässigkeit zu erzielen, ist der Verbindungsbau mit großen Öffnungen vorgesehen.

Es entstehen hiermit neue attraktive Wohneinheiten inmitten des Zentrums der Stadt Hockenheim.

Um den ruhenden Verkehr aufnehmen zu können, wird im rückwärtigen Neubau im Kellergeschoss noch eine Tiefgarage mit ca. 16 Stellplätzen errichtet. Drei dieser Stellplätze werden als barrierefreie Stellplätze ausgeführt. Für einen Stellplatz besteht die Option, bei einer zukünftigen ergänzenden Bebauung im Norden, eine weitere Zugangsmöglichkeit bzw. Erweiterung der Tiefgarage zu ermöglichen.

Als Art der baulichen Nutzung werden für das Vorhaben folgende Nutzungen festgesetzt:

- Wohnungen,

ausnahmsweise: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Arztpraxen und Räume für freie Berufe.

Damit entspricht die Nachnutzung des Vorhabens einer innenstadtverträglichen Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen sowie weiteren wohnverträglichen Nutzungen, wie z. B. Arztpraxen, die sich in Ortszentren befinden.

Das Maß der baulichen Nutzung passt sich an das denkmalgeschützte Gebäude an und wurde mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Gebäude fügen sich somit gut in den gesamten Bereich an der "Parkstraße" ein. Dabei wird die bislang fast vollständig zugebaute Fläche offener, was auch für die angrenzenden Wohnnutzungen eine Verbesserung ermöglicht. Trotzdem soll mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8 inklusive der Nebenanlagen eine hohe Verdichtung ermöglicht werden, um mit Grund und Boden schonend umzugehen und möglichst viel Wohnen auf kleiner Fläche zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur Bauweise, überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen lassen entsprechend das Vorhaben zu, beachten die städtebaulichen Vorgaben der Bebauung im Zentrum und ermöglichen eine städtebaulich gute Einfügung in den Bestand.



#### **4. Erschließung**

Die neuen Gebäude sind vollständig über die Parkstraße erschlossen. Alle benötigten Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und können weiter genutzt werden. Die Erschließung ist somit gesichert. Die verkehrliche Anbindung erfolgt ebenfalls über die Parkstraße, die sowohl die fußläufige Erreichbarkeit als auch die der Tiefgarage über eine Rampe sichert.



## **5. Auswirkungen auf die Planung**

### **5.1 Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss**

Durch die vorhandene Bebauung war die Grundstücksfläche fast durchgängig versiegelt und das Oberflächenwasser wurde vollständig in die Kanalisation abgeleitet. Die Neukonzeption der Grundstücke mit Abbruch des Dreifamilienhauses und aller Nebengebäude inklusive Hofanlagen, Umnutzung des Brauhauses und Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich hat insgesamt eine Verringerung der versiegelten Flächen zur Folge.

Dies wirkt sich minimal besser auf den Oberflächenabfluss aus und es entstehen hier keine neuen negativen Auswirkungen durch die geplante Bebauung. Insgesamt entstehen mehr offene Räume und die Durchlässigkeit wird vor allem für die rückwärtigen Grundstücksbereiche verbessert. Dadurch verringert sich etwas die Ableitung des Oberflächenwassers, was zu einer Entlastung der vorhandenen Entwässerungsanlagen führt.

Es wird auf die Hinweise des Wasserrechtsamtes unter Punkt III.16 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

### **5.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet mit zwei Gebäuden sowie Nebengebäuden. Es handelt sich bei den Gebäuden um eine ehemalige Brauerei sowie ein ehemaliges Wirtshaus und Kühlhaus.

#### Schutzgut Fläche:

Das Plangebiet hat eine Größe von 1 517 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Teil der Fläche ist durch die Gebäude und Hofflächen bereits versiegelt.





Abbildung 1 Gebäudeteil mit gepflastertem Innenhof im Plangebiet

Schutzgut Boden:

Es handelt sich um eine überwiegend versiegelte bzw. gepflasterte Fläche, d. h. die Umwandlung in Wohngebäude führt nicht zu wesentlicher Neuversiegelung und damit auch zu keinem wesentlichen Eingriff in die Bodenfunktionen.

Schutzgut Wasser:

Gleiches gilt für das Schutzgut Wasser. Durch die bestehende Versiegelung ist die Grundwasserneubildungsrate bereits im momentanen Zustand großflächig minimiert, ein natürlicher Abfluss des oberirdischen Wassers kaum möglich. Aufgrund der bereits im aktuellen Zustand stark eingeschränkten Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes ist durch das Planvorhaben nicht mit weiteren erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Wasser zu rechnen, sondern mit einer geringfügigen Verbesserung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Es handelt sich beim Plangebiet überwiegend um überbaute Flächen, die ihre natürliche Funktion im Naturhaushalt verloren haben. Allerdings können die leerstehenden Gebäude Lebensraum für verschiedene Tierarten sein. Daher wurde im April 2021 eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung durchgeführt (siehe Anhang 1).

Das Plangebiet wurde am 20.04.2021 von dem faunistischen Experten der igr GmbH, Herrn Dipl.-Biol. Armin Six, zusammen mit Eigentümer/Bauherrn/-in begangen und hinsichtlich des tatsächlichen bzw. potenziellen Vorkommens gefährdeter bzw. geschützter Tierarten untersucht.

Es wurden dabei in und an den Gebäuden keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen und dort brütenden Vogelarten gefunden. Kotspuren deuten auf Steinmarder und Hauskatzen als regelmäßige Besucher hin. Im Außenbereich gab es keine Hinweise auf dort unmittelbar brütende Vogelarten.



Alle im Umfeld revieranzeigenden Arten, wie Stieglitz, Girlitz, Haussperling und Hausrotschwanz, brüten mit großer Wahrscheinlichkeit außerhalb des Untersuchungsraumes. In der aus Bambusstäben bestehenden Abdeckung eines zum Anwesen gehörenden Schuppens wurde eine über 100 Individuen zählende Kolonie der roten Mauerbiene (*Osmia bicornis*) vorgefunden.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wird bezüglich der Nachweise des Steinmarders der Ausbau/die Umnutzung des Dachstuhls im Zeitraum von August bis Februar empfohlen. Hinsichtlich der Vorkommen der Roten Mauerbiene wird eine Umsiedlung vorgeschlagen. Dazu soll die Kolonie durch Verbringen der Bambusstäbe in der Zeit von ca. Anfang Juli bis zum Februar/März des nächsten Jahres in ein geeignetes Habitat überführt werden. Die Umsiedlung kann durch Experten eines örtlichen Naturschutzverbandes durchgeführt werden. Weitere artenschutzfachliche Auflagen - auch im Sinne von erweiterten Erfassungen - sind nach der Vor-Ort-Begehung nicht erforderlich.

Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel:

Da es zu keiner wesentlichen Neuversiegelung kommt, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel zu erwarten. Durch die geforderte Dachbegrünung für die Errichtung von PV-Anlagen wird ein kleiner Beitrag zum Klimaschutz geleistet.



#### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Es handelt sich beim Bebauungsplangebiet um einen leerstehenden Gebäudekomplex, der im momentanen Zustand keine Funktionen für das Schutzgut Mensch übernimmt. Durch die Überführung in Wohnbebauung wird das Plangebiet für die Bevölkerung wieder nutzbar.

#### Schutzgut Landschaft:

Auf das Landschaftsbild hat die Planung keine großen Auswirkungen. Das vordere Gebäude soll erhalten bleiben. Die restlichen Gebäude werden abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Durch die Überplanung werden die alten, leerstehenden Gebäude in neuwertige Wohngebäude umgewandelt. Dies wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus.

#### Schutzgut kulturelles Erbe:

Das alte Brauhausgebäude steht unter Denkmalschutz. Durch die geplanten Maßnahmen erhält das Gebäude eine sinnvolle Nachnutzung und wird somit langfristig erhalten. Erforderliche Umbaumaßnahmen sind mit der Denkmalpflegebehörde abgestimmt und dienen dazu, die ursprüngliche erhaltenswerte Gestalt zu erhalten und die Nachnutzung trotzdem attraktiv zu gestalten.

#### **Naturschutzfachliche Bewertung:**

Insgesamt bestehen daher aus naturschutzfachlichen Gründen keine Bedenken gegen das Vorhaben.



## 6. Zusammenfassung

Die Stadt Hockenheim möchte das ehemalige Brauhaus inklusive der Nebenanlagen, die nun seit längerer Zeit leer stehen, einer neuen Nutzung zuführen. Dazu hat ein Bauträger das gesamte Gebäude inklusive der Grundstücke erworben und wird hochwertige Wohnungen gegebenenfalls Räume für Arztpraxen und freie Berufe errichten, um den erhöhten Nachfragebedarf nach Wohnungen in der Stadt Hockenheim befriedigen zu können. Das an der Parkstraße befindliche ehemalige Brauhausgebäude steht unter Denkmalschutz. Entsprechende Auflagen, die bereits mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden sind, sind zu beachten. Das wirkt sich insbesondere auf die Gestaltung der Fenster, der Fassade und des Daches aus, während der rückwärtige Bereich, das neue Gebäude sich dem ehemaligen Brauhaus etwas unterordnen soll, aber eine neue zeitgemäße Architektur erhalten wird. Im Kellerbereich wird noch eine Tiefgarage vorgesehen, die den ruhenden Verkehr aufnehmen kann. Bis auf die Wohnungen im Obergeschoss/Altbau sind alle neuen Wohnungen als barrierefrei zu bezeichnen, was auch bei den Stellplätzen in der Tiefgarage entsprechend durch ein Angebot für barrierefreie Parkplätze berücksichtigt worden ist. Insgesamt wird durch Abriss der alten Nebengebäude eine lockerere und durchlässigere Bebauung geschaffen, was sich positiv auch auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken wird. Hinsichtlich der Umweltbelange sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund potenzieller Artenvorkommen wurde dies im Vorfeld bereits untersucht und entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz formuliert. Ein Verbotstatbestand wird durch die neue Bebauung nicht geschaffen.

Der Gemeinderat der Stadt Hockenheim hat am . 2022 den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stadtpark Hockenheim“ beschlossen.



**Aufgestellt:**

**igr GmbH**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im April 2022

---

i. V. Dipl.-Ing. H. Jopp



## **Anhang 1     Artenschutzfachliche Ersteinschätzung**



**Anhang 2**      **Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**