



Vorhabenbezogener Bebauungsplan **"Bachstraße / Obere Mühlstraße, 2. Änderung"**

01.10.2021

gem. § 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB

Begründung

Vorhabenträger:

Torsten Hoffmann
Obere Hauptstr. 40
68766 Hockenheim

Planverfasser:

Ingenieurbüro
BOHNER

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Harald Bohner

75223 Niefern-Öschelbronn, Mühlstraße 1
Tel.: 07233 / 96 14 - 0 Fax: 96 14 - 30
E-Mail: ingenieurbuero@buerobohner.de

Inhaltsverzeichnis

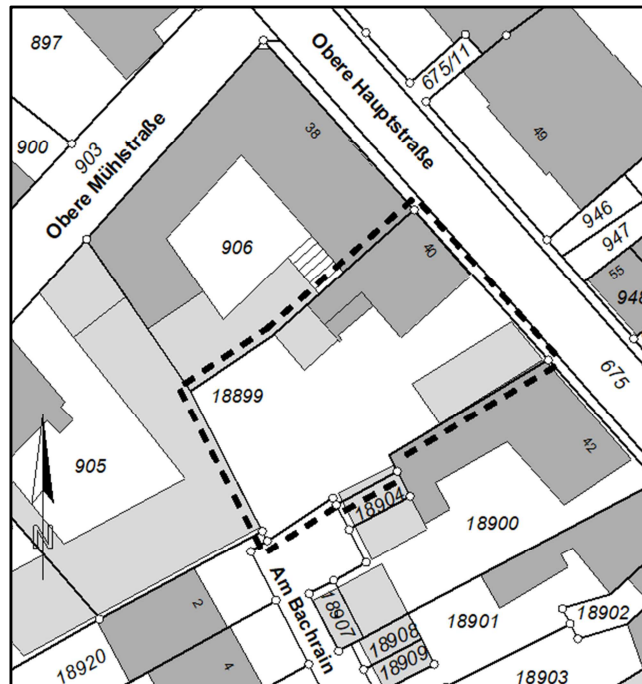
1 Grundsatzüberlegungen zur Planung	3
1.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3 Bestehendes Baurecht	4
1.4 Verfahren der Planung	6
1.5 Erschließung / Verkehrliche Anbindung	6
1.6 Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	6
2 Beschreibung der Planung	7
2.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	7
2.2 Art der baulichen Nutzung	7
2.3 Maß der baulichen Nutzung	7
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baul. Anlagen	8
2.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)	8
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
2.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
2.9 Örtliche Bauvorschriften	9
2.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dachform / Fassaden	10
2.9.2 Einfriedungen	10

1 Grundsatzüberlegungen zur Planung

1.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bachstraße / Obere Mühlestraße, 2. Änderung“ liegt im Süden von Hockenheim (siehe Übersichtsplan in der Planzeichnung).

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 18899 und hat eine Größe von 648 m². Das Grundstück liegt an der Oberen Hauptstraße und hat von hinten im Südwesten eine Zufahrt über den Erschließungsweg Am Bachrain.



1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Vorhabenträger und Eigentümer des betreffenden Grundstückes ist an die Stadt Hockenheim mit der Bitte herangetreten, das Grundstück neu zu überplanen und im Zuge einer Bebauungsplanänderung anstelle eines vorhandenen Nebengebäudes ein zweites Baufenster für die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohnungen an der südlichen Grundstücksgrenze zu erzielen.

Das vorhandene Wohngebäude (Planbereich A) wird vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst. Baulicher Bestand und seitherige planerische Möglichkeiten wurden übernommen. Es gibt keine wesentlichen Änderungen.

Nach Abbruch des bestehenden Nebengebäudes soll ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen entstehen (Planbereich B). Der Entwurf des Gebäudes ist zusammen mit der Stadtplanung entwickelt worden. Er passt sich städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein und greift die Höhenentwicklung und Dachform/Dachneigungen der Nachbargebäude an der Oberen Hauptstraße auf. Der geplante grenzständige Neubau orientiert

sich an der Bautiefe des Nachbargrundstückes Obere Hauptstr. 42. Aufgrund der nicht mehr vorhandenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist die abzubrechende Scheune seit Jahren un- bzw. untergenutzt und weist einen hohen Renovierungsbedarf auf.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sollen im hinteren Teil des Grundstückes untergebracht werden. Die Erschließung erfolgt rückwärtig über die Straße Am Bachrain.

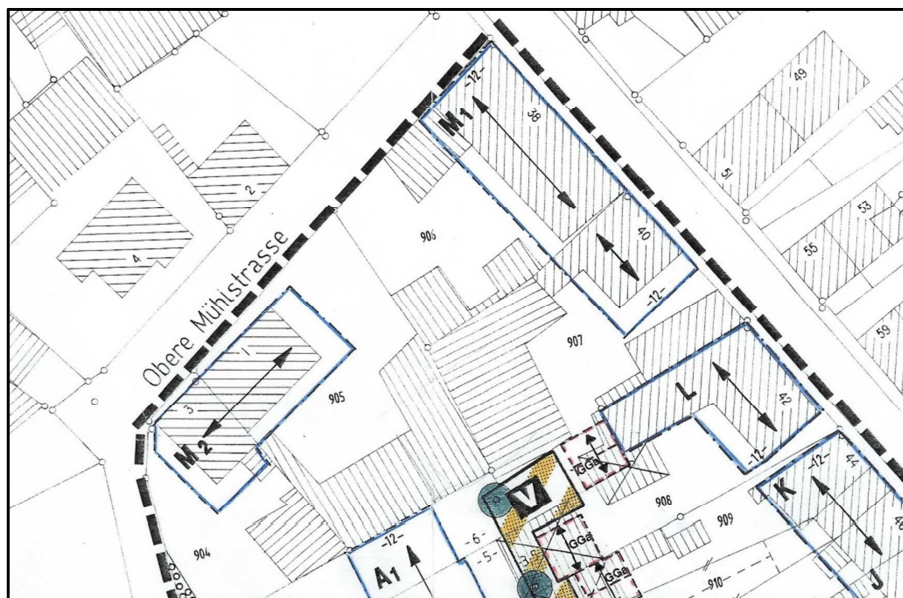
Das angestrebte Ziel der Stadt Hockenheim, im Innenbereich vorhandene Flächenpotentiale einer Wohnnutzung zuzuführen, um den Flächenverbrauch im Außenbereich einzuschränken, ist ein weiterer Grund der Planerstellung.

Für die Umsetzung des Projekts soll der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.3 Bestehendes Baurecht

1.3.1. Bauplanungsrechtliche Situation

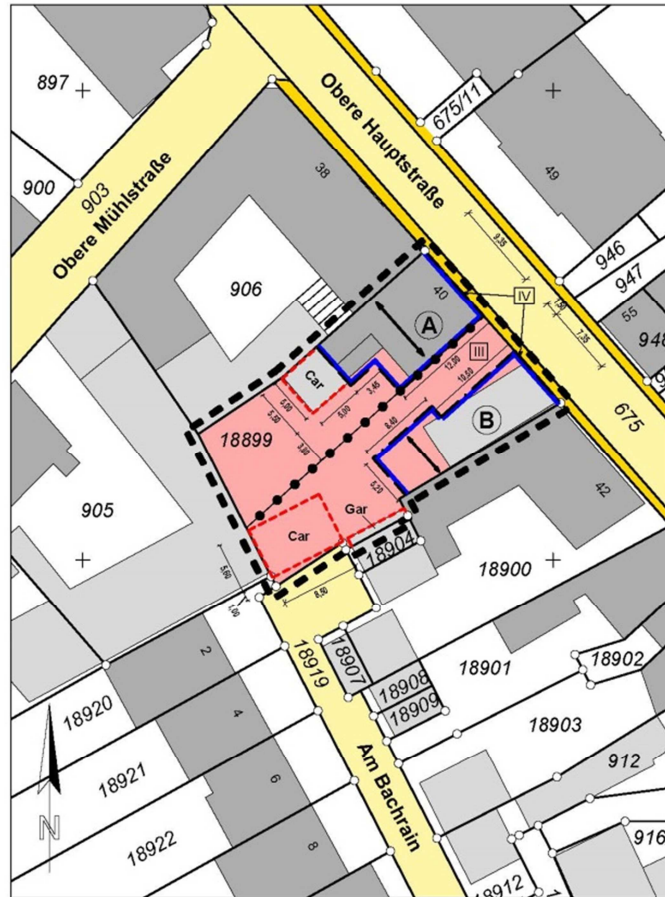
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bachstraße / Obere Mühlstraße“ aus dem Jahr 1995. In diesem Bebauungsplan ist für das betroffene Grundstück ein Baufenster mit nördlicher Grenzbebauung als Doppelhaus festgesetzt worden. Dieses Baufenster umfasst ausschließlich das vorhandene Wohngebäude.



M ₁ , M ₂	
WA	II
0,4	0,8
SD KWD	D
0	

Auszug aus dem Bebauungsplan „Bachstraße / Obere Mühlstraße“

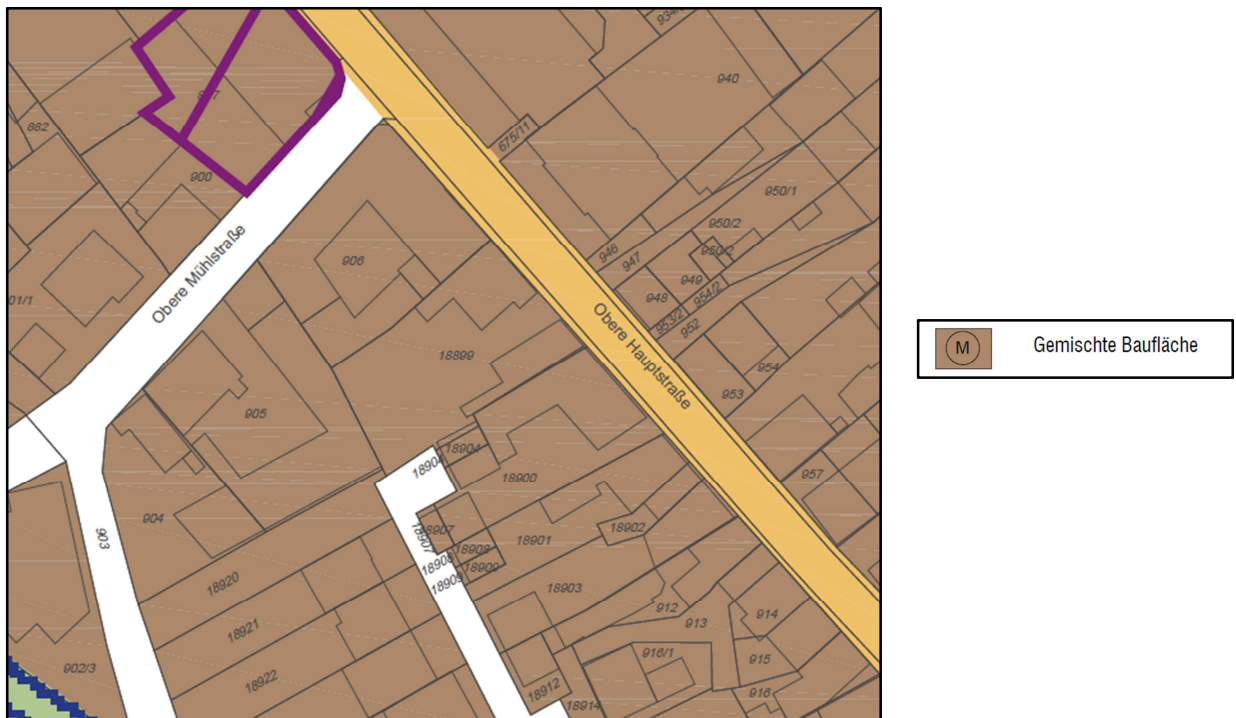
Um Planungsrecht für das beschriebene Neubauvorhaben zu schaffen, soll der bestehende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB geändert werden. Der Vorhabenträger wird die entsprechenden Planungs- und Erschließungskosten übernehmen. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung soll in Kombination mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.



1.3.2. Grundstücksverhältnisse

Das Baugrundstück ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.3.3. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hockenheim

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar. Damit darf angenommen werden, dass das Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

1.4 Verfahren der Planung

Ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Vorhabenträger gestellt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Hockenheim hat am 28. Juli 2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bachstraße / Obere Mühlstraße, 2. Änderung“ gem. § 12 BauGB i.V.m. §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 (4) BauGB aufzustellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungen des Vorhabenträgers geschaffen werden. Diese Planungen entsprechen der allgemeinen Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB liegen grundsätzlich vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und das Plangebiet weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche umfasst.

Im Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verzichtet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderung sich nicht auf das Plangebiet selbst und seine Nachbargebiete auswirkt.

Die Stadt Hockenheim und der Vorhabenträger werden für das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen vor dem Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag abschließen.

1.5 Erschließung / Verkehrliche Anbindung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die Obere Hauptstraße bzw. Am Bachrain. Deren Kapazität ist ausreichend, um die zusätzlich entstehenden Verkehre aufzunehmen.

Aufgrund der geringen Anzahl von Wohneinheiten entstehen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die bestehende Verkehrssituation.

Der ruhende Verkehr ist über die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze (Carport) im Plangebiet gegeben. Es werden keine Stellplätze außerhalb, im Straßenraum, benötigt. Das ist ein wesentlicher Vorteil hinsichtlich des An- und Abfahrtsverkehrs.

1.6 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die zukünftige Ver- und Entsorgung kann daher unproblematisch erfolgen.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §12 BauGB. In Anwendung von §9 (2) i.V.m. §12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP wird dem Durchführungsvertrag beigelegt.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das bestehende Wohngebäude liegt im Planbereich A, d.h. im Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Art der baulichen Nutzung bedarf dort keiner Änderung zum alten Bebauungsplan.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird gebietsspezifisch auf die Anforderungen eines Wohnbauvorhabens eingegrenzt. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnungen.

Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Das geplante Wohngebäude liegt im Planbereich B, d.h. es sind eine Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und eine Carportanlage gem. VEP zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen werden. Das Maß der geplanten Bebauung orientiert sich demnach an den benachbarten Grundstücken. Die Fläche im VEP soll künftig effizient genutzt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen / Carports und deren Zufahrten bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Die zugeordnete Geschossflächenzahl soll 0,8 betragen.

Das Maß der baulichen Nutzung bedarf keiner Änderung zum alten Bebauungsplan.

Bei der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan auf die bestehende umliegende Bebauung Rücksicht genommen. Die Höhenentwicklung passt sich am bestehenden Nachbargebäude Obere Hauptstr. 42 an. Dessen Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe wird für das Vorhaben weitgehend übernommen.

Die Gebäudehöhe ermöglicht eine effiziente Nachverdichtung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsstrukturen. So werden die Voraussetzungen für die Schaffung von benötigtem Wohnraum gegeben.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baul. Anlagen

Der Bebauungsplan sieht eine offene Bauweise vor. Die Gebäude bedürfen gegenüber einer Nachbarbebauung der erforderlichen Abstandsflächen. Da das Grundstück mit kompakten Baukörpern bebaut werden soll, reichen die Vorschriften der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes aus. Es gibt keine Änderung zum alten Bebauungsplan.

Die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen einer Wohnnutzung. Die definierten Baugrenzen orientieren sich hierbei an dem geplanten Wohngebäude.

Die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudeachse. D. h. die Gebäudeaußenwände müssen parallel oder rechtwinklig zu den in der Planzeichnung eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen.

2.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde die von der Planung betroffene Fläche untersucht. Die Untersuchung vom 27.09.2021 vom Planungsbüro Zieger - Machauer GmbH ist Teil des Verfahrens.

Es wurde eine Überprüfung der Scheune auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt. Dabei gab es keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Vögel oder Fledermäuse.

Durch den Abriss der Scheune und die geplante Neubebauung sind somit keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Ein Abbruch der Scheune während der Wintermonate (November – März) reduziert die potenzielle Anwesenheit von Fledermäusen erheblich, da ein Winterquartier auszuschießen ist.

Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind für die Befestigung der Zufahrten wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

2.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

An der bestehenden Wohnbebauung entlang der Oberen Hauptstraße kommt es aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastungen (insbesondere an der straßenzugewandten Fassaden) zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm.

In Anlehnung an diverse ähnlich gelagerte schalltechnische Untersuchungen im näheren Umfeld des Bebauungsplanes wird die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß der beeinträchtigten Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind nach DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen.

2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zurzeit befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gepflasterte Zufahrt und im hinteren Bereich des Grundstücks eine kulturhistorische Natursteinmauer. Die restliche Fläche ist als Wiese / Rasen angelegt und ohne besondere ökologische Funktion.

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

Die Anforderungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in der bebauten Ortslage.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern liefern einen Beitrag

- zum Klimaschutz durch die Kühlung durch Verdunstung und Verschattung, die Minderung städtischer Wärmeinseln, die Kohlenstoffspeicherung/ Sauerstoffproduktion, die Feinstaubbindung und Verstoffwechsellung von Luftschadstoffen.
- zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufwertung durch die Gestaltungsvielfalt, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Lärminderung durch Reflexions- und Absorptionsleistung.
- zum Naturschutz durch die Erweiterung der Lebensräume für Flora und Fauna
- zum natürlichen Wasserhaushalt durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Minderung des Abflussbeiwertes und die Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen.

Aus den gleichen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mindestens extensiv zu begrünen.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

Bei der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Vorhabens erforderlich sind. Die entsprechenden Festsetzungen betreffen insbesondere die Gestaltung der Dachflächen und Fassaden sowie die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen. Der größte Teil der gestalterischen Vorgaben zur geplanten Bebauung ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dachform / Fassaden

Durch die eingrenzende Festsetzung von Dachform und Dachneigung sowie Dachdeckungsmaterial soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Hierbei ist die Festsetzung je nach Planbereich (A, B) in Teilen unterschiedlich. Die Dachneigungen werden ebenfalls aufgrund des Detaillierungsgrades des Vorhabens für beide Planbereiche getrennt festgelegt.

2.9.2 Einfriedungen

Festgesetzt ist eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsfläche von max. 1,80m. Die zulässigen Materialien werden im Textteil beschrieben. Die seitlichen und hinteren Einfriedungen sind bis 1,00m zulässig. Es wird ebenfalls eine Materialfestsetzung beschrieben. Bei einer Höhe von 1,00m bleibt gewährleistet, dass man über die Einfriedung hinweg schauen kann. Dahinterliegende Gebäude und Grundstücksbegrünungen bleiben sichtbar.

Begründung aufgestellt: 01.10.2021

Ingenieurbüro
BOHNER
Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Harald Bohner
75223 Niefern-Öschelbronn, Mühlstraße 1
Tel.: 07233 / 96 14 - 0 Fax: 96 14 - 30
E-Mail: ingenieurbuero@buerobohner.de

Harald Bohner
Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
Stadtplaner