

STADT HOCKENHEIM



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „TALHAUS/WALDGEWANN“

Zusammenfassende Erklärung

Projekt 1014/ Stand: 14.09.2020

INHALT

1	Verfahrensablauf	1
2	Ziele des Bebauungsplanes.....	2
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	2
4	Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
5	Gründe für die Auswahl des Plangebietes nach Abwägung von Standortalternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten	5

1 VERFAHRENSABLAUF

1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Beschluss des Rates am 22.05.2019

2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB) am 25.10.2019

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung am 25.10.2019
Zeitraum der Auslegung vom 04.11.2019
bis 06.12.2019

4. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)

Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Schreiben vom 04.11.2019
und Aufforderung der Stellungnahme bis 06.12.2019

5. Offenlagebeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 24.06.2020

6. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 02.07.2020

7. Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Zeitraum der Auslegung vom 13.07.2020
bis 18.08.2020

8. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Betroffene

Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Schreiben vom 13.07.2020
und Aufforderung der Stellungnahme bis 18.08.2020

9. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Beschluss des Rates am 16.12.2020

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.

gez. Marcus Zeitler

Hockenheim, den 17.12.2020

Oberbürgermeister

11. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten (§10 Abs. 3 BauGB)

gez. Marcus Zeitler

Hockenheim, den 22.12.2020

Oberbürgermeister

2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Talhausgaststätte, deren Nutzung bereits vor längerer Zeit aufgegeben wurde. Der Gebäudebestand ist marode und nicht mehr erhaltenswürdig. Zwischenzeitlich ist ein Investor an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, auf dem Brachgelände die Errichtung einer Bäckerei mit „Drive-In-Schalter“ sowie ein Boardinghouse bzw. Hotel einschließlich der dazu erforderlichen Stellplätze zu errichten.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur Schaffung des hierzu erforderlichen Planungsrechts ist daher die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes erforderlich. Einem entsprechenden Antrag des Investors zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Stadt Hockenheim zugestimmt.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücknummern 6300/1 und 6299. Anlass, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, das Baurecht für den Neubau einer Bäckerei mit Hotel zu schaffen. Die Planung für die Bäckerei mit Drive-In Schalter und Hotel sieht hierbei ein dreigeschossiges Gebäude mit teilweiser Unterkellerung sowie ca. 48 Parkplätze vor.

3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für die vorliegende Planung sind nach Aussagen des Umweltberichts verschiedene Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Versickerung - dauerhafte Versiegelung/Verdichtung - reduzierte Speicher- und Filterfähigkeit des Bodens - keine Neuversiegelung, da bereits weite Teile der Fläche versiegelt sind und nur bereits gestörte Böden beeinträchtigt werden → Bei Umsetzung des Vorhabens Teilentsiegelung von etwa 500 m² → Eingriffswirkung gering
Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Grundwasserneubildung und des Wasserrückhaltevermögens - Errichtung von verschiedenen Maßnahmen wie Dachbegrünung und die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen → geringe nachteilige Auswirkungen
Schutzgut Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Geringfügigkeit der Planung und der bereits vorhandenen Bebauung bzw. Versiegelung
Schutzgut Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Neubebauung eines brachliegenden Geländes mit Baumpflanzungen, weswegen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind - Schutz des Ortsbildes durch Festsetzungen zum Baukörper und der Gestaltung von Werbeanlagen → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Neubebauung einer Fläche im Randbereich eines Industrie- und Gewerbegebietes - Verlust von einer Brachfläche sowie geringwertigen Vegetationsflächen

	- keine Betroffenheit von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie → geringe nachteiligen Auswirkungen
Schutzgut Natura-2000 -Gebiete	Der nördlich an das Plangebiet grenzende Wald ist als Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Altlußheim-Mannheim“ markiert. Da das Plangebiet selbst außerhalb des Gebiets liegt, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf Natura-2000-Gebiete zu erwarten
Schutzgut Mensch/ Gesundheit/Bevölkerung	Potenzielle negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch das Vorhaben lediglich durch ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Da das Vorhaben keine Kultur- und Schutzgüter tangiert oder beeinflusst sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Belange des Landschafts- und Umweltschutzes sowie die artenschutzrechtlichen Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Talhaus/Waldgewann“ umfassend berücksichtigt. Dies wurde auch mittels einer Natura-2000 Vorprüfung und eines Artenschutzgutachtens dargelegt. Laut Verkehrsgutachten sind mit dem Vorhaben etwa 516 Fahrbewegungen zu erwarten. Im Umfeld des geplanten Vorhabens befindet sich auf dem westlich angrenzenden Grundstück ein Wohnhaus. Die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung ist bei der Planung zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere der mit der Parkplatznutzung verbundene Lärm relevant. Ggf. sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zu dem Nachbargrundstück vorzusehen.

Eine Reihe der oben aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich durch entsprechende Maßnahmen vermeiden, vermindern oder ausgleichen. Zur Kompensation des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffs in die natürlichen Schutzgüter sind keine Maßnahmen auf extern gelegenen Grundstücken erforderlich. Sämtlicher Verlust von bestehender Vegetation und geplanter Versiegelung kann im Plangebiet durch die Entsiegelung von Flächen und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen selbst ausgeglichen werden.

4 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden von 18 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht. 9 Stellungnahmen enthielten abwägungsrelevante Sachverhalte, Anregungen oder Hinweise. Seitens der Bürger gab es keine Stellungnahme.

Die Hinweise und Anregungen wurden gegen- und untereinander abgewogen und soweit sie durch den Gemeinderat als zu berücksichtigend beschlossen wurden, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Verschiedene Stellungnahmen enthielten Hinweise, welche redaktionell unter den Hinweisen sowie in der Begründung ergänzt wurden oder erst die Ebene der Realisierungsplanung betreffen (Deutsche Telekom Technik GmbH Mannheim und Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Heidelberg).

Seitens des Wasserrechtsamts (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis) wird angemerkt, dass die Hinweise zum Grundwasserschutz / Wasserversorgung sowie dem Abwasser berücksichtigt werden. Diese sind in der Objektplanung zu beachten.

Durch das Kreisforstamt (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis) wird in der Stellungnahme aufgeführt, dass Äste oder Kronenteile von Baumkronen des angrenzenden Waldes darunter abgestellte Fahrzeuge beschädigen könnten. Regelmäßige Kontrollen auf Gefahrenbäume sind im Rahmen der allg. Verkehrssicherungspflicht gem. § 823 Abs. 1 BGB verpflichtend und dauerhaft erforderlich.

Vom Polizeipräsidium Mannheim werden in der Stellungnahme Bedenken wegen des Linksabbiegens Richtung Ketsch. Sollte ein Umbau der Hockenheimer Straße zum Tragen kommen ist die Kostentragung für die Umbaumaßnahme an der Hockenheimer Straße dem Vorhabenträger zuzuordnen und per städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Der Verband Region Rhein-Neckar erhebt regionalplanerische Bedenken/Einwendungen gegen das Vorhaben. Durch die Festsetzung als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan hat eine Abstimmung in Bezug des betroffenen Plangebietes bereits stattgefunden, weshalb der Verband Region Rhein-Neckar seine Bedenken zurückstellt.

Die IHK Rhein-Neckar äußert Bedenken, dass die Ansiedlung einer Bäckerei am geplanten Standort aufgrund der Zielvorgaben im Einzelhandelskonzept vermieden werden soll. Da diese durch die Drive-in-Anlage auf die Zielgruppe „Autofahrer“ gerichtet ist, ist kein direkter Wettbewerb zu den Bäckereien in der Hockenheimer Innenstadt zu erwarten.

Seitens des BUND Hockenhems wird angemerkt, dass das Bauvorhaben Einfluss auf angrenzende Schutzgebiete, die Flora und Fauna und auf Kulturdenkmäler nimmt. Deshalb wird der Bebauungsplan bzgl. des Artenschutzgutachtens und der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ergänzt. Ansonsten wird an den Planinhalten festgehalten.

Die Untere Naturschutzbehörde, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis) äußert Bedenken bezüglich des Landschaftsschutzgebiets „Hockenheimer Rheinbogen“ sowie des Vogelschutzgebiets „Rheinniederung Altlußheim – Mannheim“. Aufgrund der Hinweise wird der Bebauungsplan mit den entsprechenden Hinweisen ergänzt.

Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden von 17 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. 4 Stellungnahmen enthielten abwägungsrelevante Sachverhalte und Anregungen sowie Hinweise. Seitens der Bürger gab es keine Stellungnahmen.

Die Hinweise und Anregungen wurden gegen- und untereinander abgewogen und soweit sie durch den Gemeinderat als zu berücksichtigend beschlossen wurden, in die Satzungsfassung eingearbeitet. Verschiedene Stellungnahmen enthielten Hinweise, welche redaktionell unter den Hinweisen sowie in der Begründung ergänzt wurden oder erst die Ebene der Realisierungsplanung betreffen (Polizeipräsidium Mannheim und Stadtwerke Hockenheim).

Verschiedene Hinweise und Anregungen wurden erneut in gleicher Form wie in der frühzeitigen Beteiligung abgegeben.

Die Kreisforstamt weist auf den Abstand zum Wald aus forstlicher Sicht hin. Bisher wurde die Parkplatfläche in gleichem Umfang als Stellfläche für KFZ genutzt. Deshalb ergibt die Nutzung keine Veränderungen. Jedoch muss der Waldeigentümer den Wald regelmäßig kontrollieren und etwaige Gefahren beseitigen. Gem. der FLL-Baumkontroll-Richtlinie sind in Abständen von 1 bis 3 Jahren Sichtprüfungen durchzuführen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat Bedenken bezüglich der im Plangebiet lebenden Arten geäußert. Dabei werden die vorgeschlagenen Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen V2 und V5 in den Textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ergänzt. Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen unter V3, V4 und V5 formuliert. Unter Berücksichtigung dieser sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Ferner erfolgen redaktionelle Ergänzungen zu den Rodungszeiträumen und der Anpassung der Maßnahme V1.

5 GRÜNDE FÜR DIE AUSWAHL DES PLANGEBIETES NACH ABWÄGUNG VON STANDORTALTERNATIVEN UND ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Bestreben des Betreibers der zukünftigen Bäckerei aufgestellt. Die Fläche eignet sich sowohl aufgrund der Lage, der bereits eingetragenen Nutzungsart im Flächennutzungsplan und der Tatsache, dass die Fläche bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, weshalb keine Neuinanspruchnahme von ökologisch wertvollen Flächen nötig ist.