

STADT HOCKENHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAU- UNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAU- VORSCHRIFTEN „BEIM KREUZ / HEIDELBERGER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

JUNI 2025

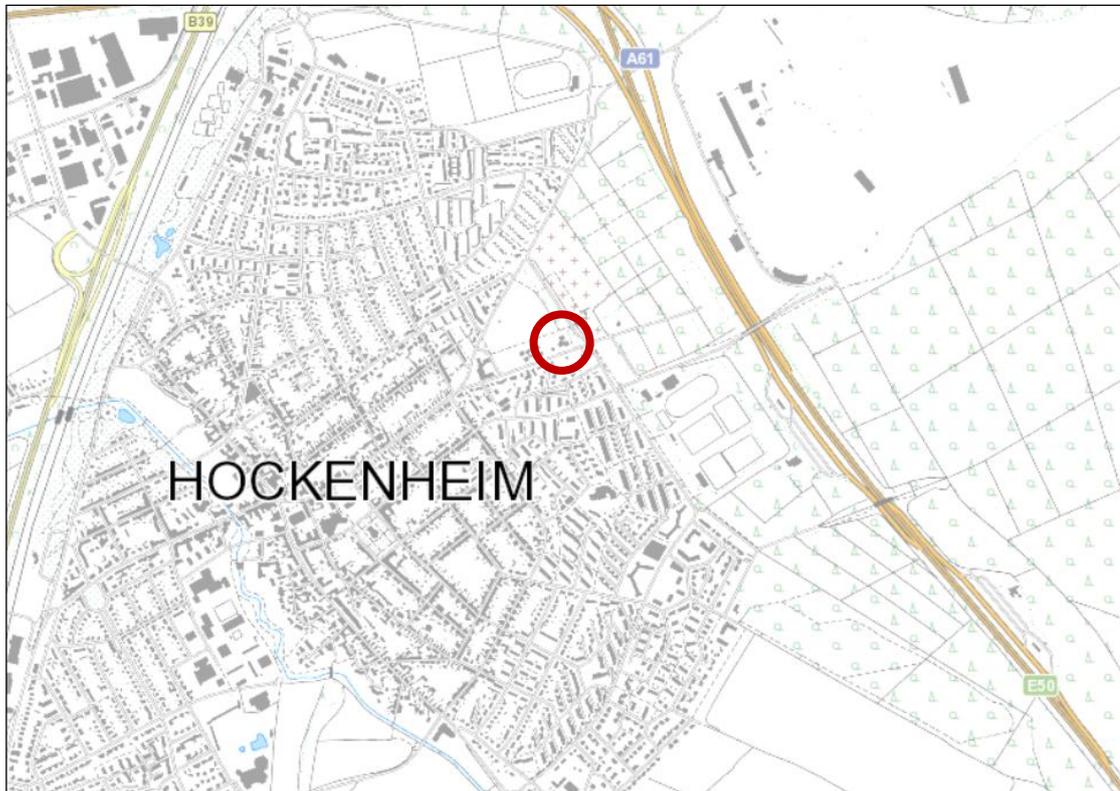
Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ..	3
3. Verfahren	4
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	5
4.2 Flächennutzungsplan.....	5
5. Schutzgebiete.....	6
6. Ursprüngliches Baurecht	6
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	8
7.1 Vorhandene und umgebende Nutzung	8
7.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	9
7.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	9
7.4 Immissionsschutz	12
7.5 Bodenschutz.....	13
8. Planung.....	13
9. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan	16
9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
9.2 Örtliche Bauvorschriften	19
9.3 Verkehrserschließung.....	19
9.4 Ver- und Entsorgung.....	19
9.5 Grünordnung.....	20
10. Bodenordnung	22

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Hockenheim und grenzt im Osten unmittelbar an den Friedhof an.



Lage des Plangebiets.

(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.510 m² und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 3373/2 (Kindergarten),
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 3373/6,
- im Süden durch die nördliche Grenzen des Flurstücks 3372 (Heidelberger Straße),
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 3373/2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 3373/5 vollständig.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie des einbezogenen Flurstücks ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Der Evangelische Gemeinschaftsverband AB e.V. beabsichtigt am Standort Heidelberger Straße 91 in Hockenheim den Neubau eines Kirchengebäudes. Das Grundstück wurde bislang durch einen Kindergarten genutzt. Dieser

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025

Kindergarten steht seit der Eröffnung eines neuen Kindergartens in unmittelbarer Nachbarschaft leer und soll daher abgebrochen werden.

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“ der Stadt Hockenheim aus dem Jahr 1987. Dieser setzt für das Grundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ fest. Der östliche Teil liegt zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Kreuz, 3. Änderung“ aus dem Jahr 2001.

Für die Stadt Hockenheim bietet sich mit dem geplanten Neubau die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung eines brach gefallenen Grundstücks in innerörtlicher Lage. Eine kirchliche Nutzung fügt sich als Wohnfolgeeinrichtung in die umgebende wohnbauliche Nutzung ein und führt die unmittelbar westlich angrenzende Nutzung durch einen Kindergarten fort.

Da eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans nicht in Betracht kommt, wird jedoch zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens eine Änderung des bislang gültigen Planungsrechts erforderlich. Der Bebauungsplan soll - da er nur einem konkreten Vorhaben dient- als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

3. Verfahren

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung eines brach gefallenen Grundstücks innerhalb des bebauten Teils der Ortslage geschaffen werden. Da es sich dabei um eine Maßnahme zur Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da:

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Ungeachtet dessen werden die für die Planung relevanten Umweltbelange im Rahmen der Bebauungsplanerstellung beachtet.

Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ werden die Bebauungspläne „Beim Kreuz, 1.

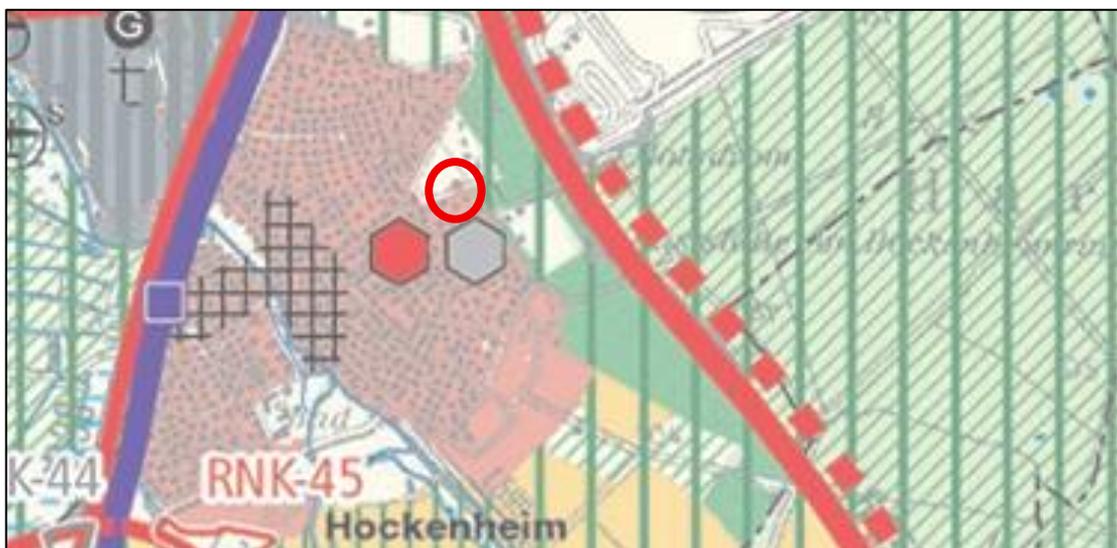
Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025

Änderung und Erweiterung“ und „Beim Kreuz, 3. Änderung,, im Bereich des Flurstücks 3373/5 ersetzt.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in der Fassung der 1. Änderung ist das Plangebiet zum Großteil als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Kleine Teile des Plangebietes werden zudem als restriktionsfreie Fläche (Weißfläche) dargestellt.



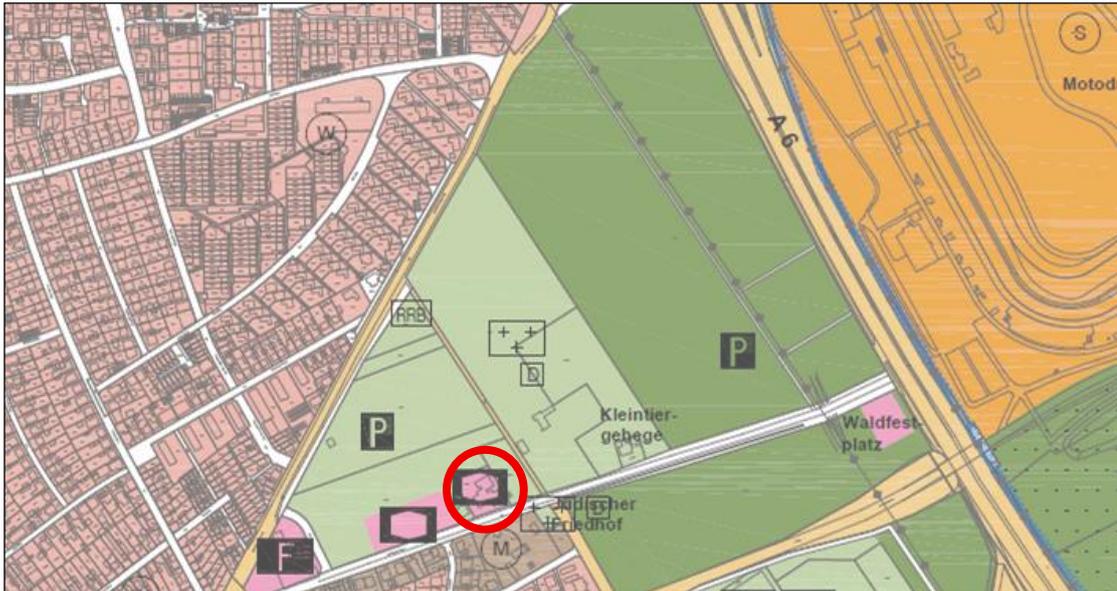
1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Fassung der Beschlussfassung, Dezember 2024.

Der Bebauungsplan passt sich an die Ziele der Raumordnung an.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Reilingen, Altlußheim und Neulußheim in der Fassung der 1. Fortschreibung mit Bekanntmachung vom 07.03.2014 stellt das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtungen dar.

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025



Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Reilingen, Altlußheim und Neulußheim, 2014.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Schutzgebiete

In Bezug auf fachrechtliche Schutzgebiete im Einwirkungsbereich des Plangebiets ergibt sich folgendes:

Naturschutzrecht

Im Plangebiet bestehen keine förmlichen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Wasserrecht

Im Plangebiet bestehen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

6. Ursprüngliches Baurecht

Das Plangebiet befindet sich bislang planungsrechtlich weit überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Beim Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 1987.

Der Bebauungsplan weist das Plangebiet als eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ aus.

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025

Für diesen Bereich, Bereich D des Bebauungsplans, werden keine Regelungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung wie zum Beispiel die Grundflächenzahl, über die überbaubare Grundstücksfläche oder die Gebäudehöhe festgesetzt. Außerdem werden keine Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Beim Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“, 1987.

Ein kleinerer Teil des Plangebietes im Osten befindet sich bislang planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Beim Kreuz, 3. Änderung“ aus dem Jahr 2001.

Der Bebauungsplan weist diesen Teil des Plangebietes als öffentliche Grünfläche aus. Direkt östlich angrenzend ist im Bebauungsplan eine „Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Der im Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Beim Kreuz, 3. Änderung“ liegende Teil des Planungsgebiets war bereits bislang durch den früheren Kindergarten genutzt. Gegenüber dem tatsächlichen örtlichen Bestand erfolgt keine Ausweitung der baulichen Nutzung Richtung Osten.

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Beim Kreuz, 3. Änderung“, 2001.

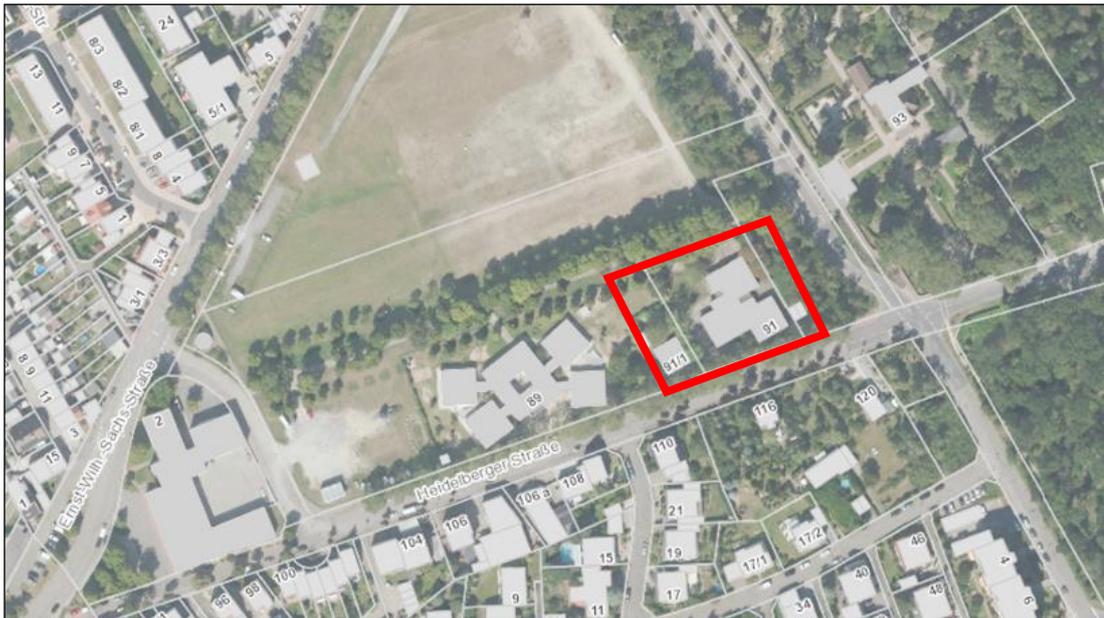
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1 Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist im zum überwiegenden Teil durch die Gebäude einer mittlerweile aufgegebenen Kindertagesstätte mit Kinderkrippe bestanden. Diese liegen an der südlichen Grundstücksgrenze hin zur Heidelberger Straße. Im rückwärtigen, nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Außenbereiche des ehemaligen evangelischen Kindergartens, welche sich als Grünflächen darstellen. Der östliche Teil des Plangebietes stellt sich ebenfalls als Grünfläche dar und ist Teil der Randeingrünung hin zur Straße „Am Friedhof“ bzw. zum östlich angrenzenden Friedhof. Im südlichen Teil dieser östlichen Fläche befinden sich an der Heidelberger Straße noch zwei kleinere Garagen im Bestand.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Reiterplatz, welcher bei Veranstaltungen als Parkplatz für den Hockenheimring genutzt wird. Im Süden befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Westlich angrenzend befindet sich der Neubau der Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Außenbereichsflächen.

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025



Luftbild.

Quelle: Daten und Kartendienst der LUBW

7.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Die bestehenden Gebäude sowie die bestehenden Garagen sind über die Heidelberger Straße verkehrlich erschlossen.

Nördlich des rückwärtigen Teil des Grundstücks Heidelbergstraße 91 gibt es außerdem einen eigenständigen Fuß- und Radweg. Von diesem Weg aus erfolgt jedoch keine Erschließung des Grundstücks.

Die technische Erschließung des Grundstücks erfolgt bislang über die in der Heidelberger Straße verlegten Leitungen.

7.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Fläche der ehemaligen evangelischen Kindertagesstätte zeigt sich ca. zur Hälfte als eine baulich genutzte und durch Gebäude und private Hof- und Wegeflächen versiegelte Fläche.

Bis auf sechs Einzelbäume wurden die Freiflächen im Zuge der Abbrucharbeiten des Bestands mittlerweile abgeräumt und sind weitgehend gehölzfrei. Der verbliebene Baumbestand sind 2 Kastanien, eine Platane und 3 Spitzahorn mit Stammdurchmessern von 18 bis 35 cm. Die Freiflächen sind gärtnerisch als (ehem.) Nutz- und Spielflächen angelegt, die typisch für Kindergärten sind. Die übrigen Bereiche sind als grasreiche Ruderalflächen anzusprechen.

Die Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte, die Garagen sowie die derzeit noch unbebauten Flächen und Gartenzonen im rückwärtigen Bereich können einen Lebensraum für heimische Vogelarten, für gebäudebewohnende Fledermausarten und für sonstige Tierarten der Siedlungsräume darstellen.

Es kann daher nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Daher wurde zum Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Vorprüfung eingeholt. Es wurde eine Überprüfung auf

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen (Gebäude bewohnende Fledermausarten) und Vögeln (Gebäudebrüter) sowie eine Überprüfung der Freiflächen auf Reptilienvorkommen durchgeführt.

Das Gutachten „Neubau Gemeindezentrum Ev. Gemeinschaftsverband AB Heidelberger Straße 91, Hockenheim, Flurstücke 3373/103, 3373/5, 3373/106 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, das durch das Büro Zieger-Machauer, Altlußheim, mit Datum vom 31.03.2025 erstellt wurde, kommt dabei auf Grundlage von zwei Kartierungen vor Ort (am 12.03. und 28.03.25) und der gegebenen Ausstattung mit potenziellen Lebensräumen zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse

In der gesamten umliegenden Ortslage kommen verschiedene Fledermausarten vor, wie z.B. Zwergfledermäuse, Breitflügel-Fledermäuse, Kleine Abendsegler, Rauhauf-Fledermäuse und Mausohr-Arten. Die Kastanienallee, die nördlich an den Vorhabenbereich angrenzt, dient vermutlich als Leitstruktur und Flugweg.

Bei der Gebäudekontrolle wurden keine Fledermäuse entdeckt. Es wurden auch keine Fledermausspuren (Kotkrümel, Fraßreste, Urin- und Sekretverfärbungen, Skelette bzw. Mumien) festgestellt, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten.

Die Gebäude sind nicht als Überwinterungsquartiere oder Wochenstubenquartiere geeignet. Auch größere regelmäßig genutzte Fledermausquartiere lassen sich ausschließen.

Unter der bereits entfernten Fassadenverkleidung und der seitlich offenliegenden Holzunterkonstruktion des Flachdachs wurden keine Fledermäuse bzw. Spuren entdeckt. Der ehem. Kindergarten hat keinen Dachboden oder geeignete Kellerräume.

Die ehem. Kinderkrippe hat ein niedriges mit Ziegeln eingedecktes Zeltdach, das unzugänglich ist. Im Ziegeldach befinden sich Lüftungsziegel bzw. kleine Öffnungen und Spalten, durch die Fledermäuse in den Dachinnenraum gelangen können. Nicht auszuschließen ist daher die sporadische Nutzung als Tagesquartier von Einzelindividuen innerhalb der Aktivitätssaison.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist das Abbruchunternehmen darauf hinzuweisen, dass das Zeltdach als potenzieller Quartierbereich beim Gebäudeabbruch vorsichtig händisch zurückzubauen ist. Sollten Fledermäuse aufgefunden werden, sind diese zu bergen. Ein Abbruch des Gebäudes während der Wintermonate (November bis März) reduziert die potenzielle Anwesenheit von Fledermäusen erheblich, da ein Winterquartier auszuschließen ist.

Auf den Grundstücken sind keine Bäume vorhanden, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Die Bäume bieten aufgrund ihres Alters, fehlender Höhlungen oder abgeplatzter Rinde kein Potenzial an Tagesverstecken. Eine Beeinträchtigung potenzieller angrenzender Fledermausvorkommen ist nicht zu erwarten. Zu vermeiden ist eine Beleuchtung, die in die nördlich angrenzende Kastanienallee abstrahlt.

Vögel

Die Untersuchung der Gebäude erbrachte keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Vögel. Es fanden sich keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung (z. B. Nester, Nistmaterial, Kotspuren, Gewölle) durch Gebäudebrüter wie Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Dohle, Turmfalke, Schwalben oder Eulenarten (Schleiereule).

Auch das Kies-Flachdach des ehem. Kindergartens wurde überprüft. Es ist kein geeigneter Nistplatz für z. B. die Haubenlerche.

Die verbliebenen Bäume und sonstigen Freiflächen werden aktuell ebenfalls nicht zur Vogelbrut genutzt. Nester sind nicht vorhanden und es konnte keine Vogelaktivität bzw. brutanzeigendes Verhalten wie Eintrag von Nistmaterial festgestellt werden. Vogelbruten in den Gehölzen sind grundsätzlich möglich, auch wenn am Begehungstermin keine Neststandorte bzw. Brutreviere (Fortpflanzungsstätten) ermittelt wurden.

Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind für die Artengruppe Vögel mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen, wenn keine weiteren Fällungen erfolgen oder diese außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. im Winter innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

Reptilien

Die Freiflächen wurden am 12.03. und 28.03.25 bei geeigneten Witterungsbedingungen (trocken, windstill, 10°C - 16°C) auf Vorkommen streng geschützter Reptilien überprüft. Dabei wurden weder Mauereidechsen noch Zauneidechsen beobachtet.

Durch die intensive Vornutzung der Freiflächen als Kindergarten war bisher kein geeigneter Lebensraum für Eidechsen vorhanden. Da auch im angrenzenden Umfeld Eidechsenvorkommen unwahrscheinlich sind, ist auch nicht zu vermuten, dass Reptilien in den brachliegenden Vorhabenbereich eingewandert sind. Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind für die Artengruppe Reptilien mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass aus fachgutachterlicher Sicht beim geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte/Verstöße bzw. eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind, wenn die oben genannte Vermeidungsmaßnahme zum Fledermausschutz beachtet werden. Die Vermeidungsmaßnahmen zum Fledermausschutz beziehen sich jedoch nur auf die laufenden Abbruchmaßnahmen und damit nicht auf mögliche Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

Vertiefende Untersuchungen wurden daher nicht als erforderlich erachtet.

7.4 Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet wirken als Schallquelle maßgeblich die im Osten in ca. 800 m Entfernung liegende Rennstrecke des Hockenheimrings sowie ebenfalls im Osten, jedoch in nur 500 m Entfernung verlaufende, Autobahn A6 ein.

Zum Bebauungsplan wurde daher beim Büro Schalltechnik Dr. Müller, Rheinstetten, ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.

Gegenstand des Gutachtens vom 09.04.2025 ist die Überprüfung, ob die Immissionsrichtwerte nach TA- Lärm an dem geplanten Vorhaben durch den Gewerbelärm des Hockenheimrings eingehalten werden bzw. ob die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ durch den Straßenverkehr der Bundesautobahn A6 überschritten werden.

Grundlage der Beurteilung des Schallgutachtens war eine Einstufung der Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Allgemeinen Wohngebiets. Dieser Einstufung wird von Seiten der Stadt jedoch nicht gefolgt, da eine wohnbauliche Nutzung nur in untergeordnetem Umfang vorgesehen ist. Daher wird von einer Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Mischgebiets ausgegangen. Dies erscheint auch vor dem Hintergrund, dass die südlich der Heidelberger Straße angrenzende Bebauung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, gerechtfertigt.

In Bezug auf den Gewerbelärm wurde auf Berechnungen zurückgegriffen, die 2019 im Rahmen einer schalltechnisch-städtebaulich-planungsrechtlichen Beratung durch das Büro Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, durchgeführt wurden. Als maßgebend im Gutachten 2025 wurde dabei die tatsächliche Situation des Betriebs des Hockenheimrings und nicht die Maximalbelastung nach der Genehmigungslage zugrunde gelegt. Hierdurch fallen die Beurteilungspegel im ca. 5 dB(A) geringer als in der Genehmigungslage.

Es ergeben sich dabei am Tag, an der ungünstigsten Fassade – an der Ostfassade -, Beurteilungspegel von bis zu 69,5 dB(A). An der Nordfassade ergeben sich Werte von bis zu 66,9 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden damit um bis zu 9,5 dB(A) überschritten. An den restlichen Immissionspunkten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten. Nachts finden keine Tätigkeiten auf dem Hockenheimring statt.

In Bezug auf den Verkehrslärm ergeben sich Belastungen am Tag von bis zu 56,6 dB(A) und in der Nacht von bis zu 51,7 dB(A). Somit wird im Tagzeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) deutlich unterschritten. In der Nacht kommt es zu einer geringen Überschreitung der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) um bis zu 1,7 dB(A).

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu wird auf Kapitel 9.1.6 verwiesen.

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025

7.5 Bodenschutz

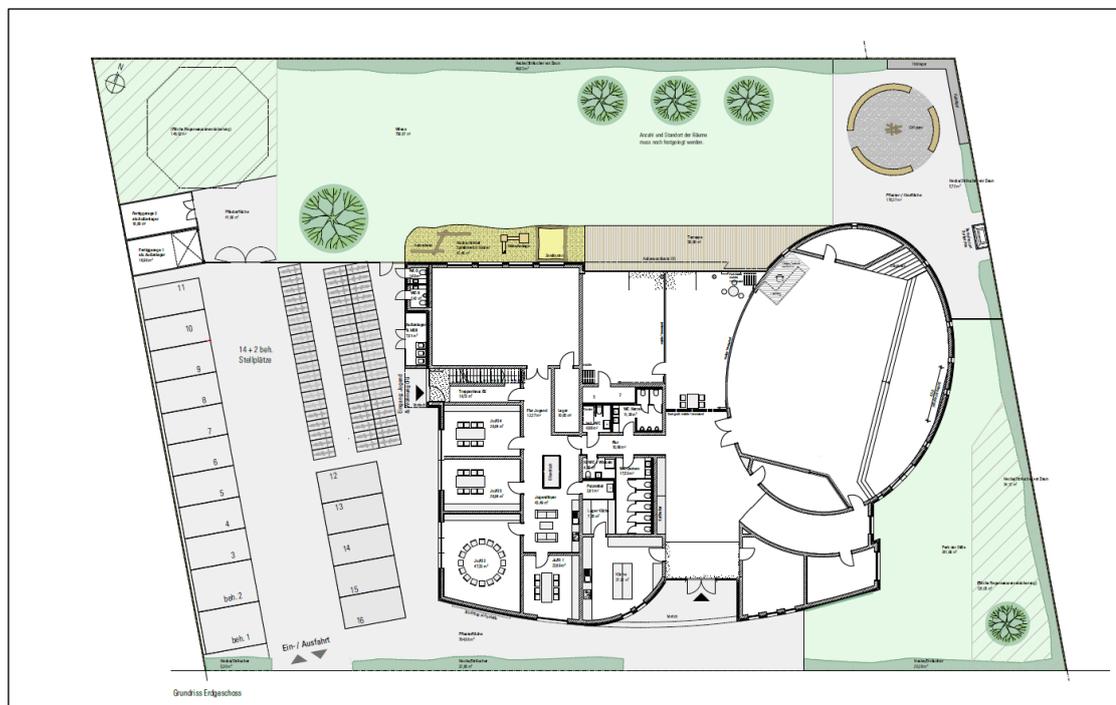
Das Plangebiet ist im südlichen Teil überwiegend versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, findet sich im Nordwesten sowie im Osten des Plangebiets. Aufgrund der Lage im Bereich bestehender Siedlungsflächen ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Für das Plangebiet selbst liegen bislang keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Es ist an diesem Standort aber nicht gänzlich auszuschließen, dass bei Erdarbeiten auf lokal abfallrelevantes Bodenmaterial getroffen wird.

8. Planung

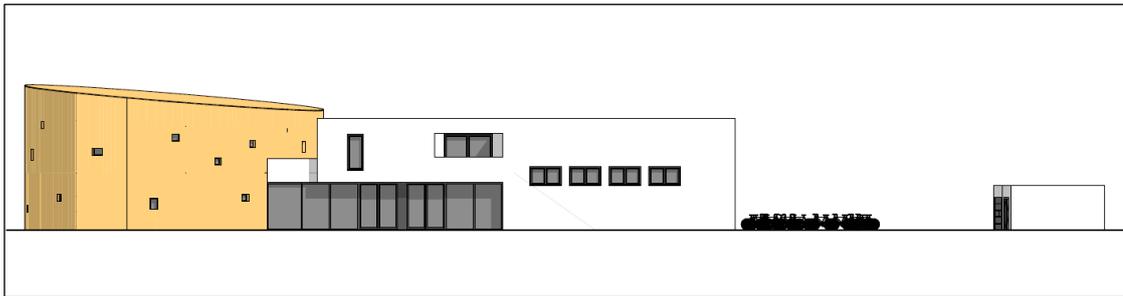
Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Kirchengebäudes. Bislang ist das Grundstück mit den Gebäuden der ehemaligen evangelischen Kindertagesstätte sowie zwei Garagen bestanden. Im rückwärtigen Bereich befinden sich die der Kita zugehörigen Grün- und Spielflächen.

Der Neubau des Kirchengebäudes soll entlang der Heidelberger Straße errichtet werden. Im rückwärtigen Bereich sollen die Grünflächen teilweise erhalten bleiben. Außerdem ist eine ergänzende Bebauung in Form von Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich angedacht.

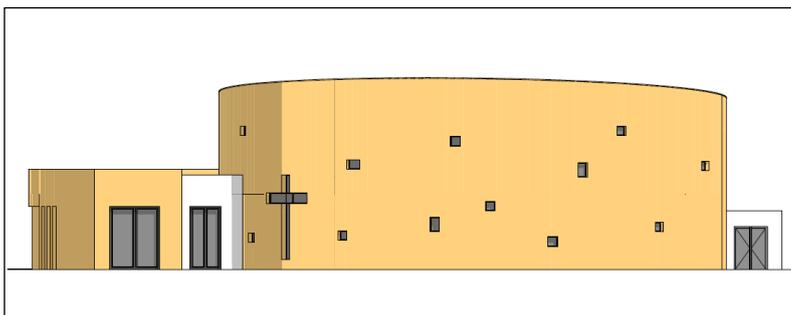


Lageplan des Vorhabens, Architekturbüro Vögele, 06.05.2025.

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025



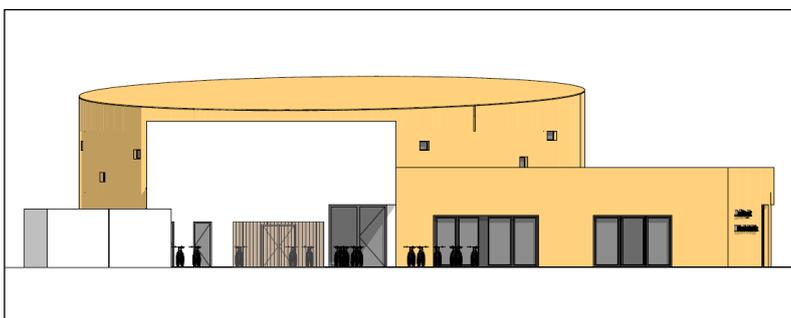
Ansicht von Norden, Architekturbüro Vögele, 30.04.2025.



Ansicht von Osten, Architekturbüro Vögele, 30.04.2025.



Ansicht von Süden, Architekturbüro Vögele, 30.04.2025.



Ansicht von Westen, Architekturbüro Vögele, 30.04.2025.

Geplant ist ein ca. 280 m² großer Saal, der 200 Personen Platz bieten soll. Weiterhin sind im Erdgeschoss verschiedene Gruppenräume, ein Büro, eine Küche sowie sanitäre Einrichtungen geplant. Im Obergeschoss soll eine Hausmeisterwohnung entstehen.

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025

Dem Stellplatzbedarf wird durch 16 Kfz-Stellplätze und 58 Fahrradstellplätze Rechnung getragen. Im Außenbereich sind zudem zwei Nebengebäude als Lagerräume vorgesehen. Zudem werden Grünflächen in unterschiedlicher Ausformung für den Aufenthalt, als Spielplätze und als Ruhebereich gestaltet. Ebenso sind zwei Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser geplant.

9. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkret vorgesehenen Nutzung wird zwar an der Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf festgehalten, jedoch wird die Zweckbestimmung in „kirchliche Einrichtungen“ geändert.

Entsprechend der Vorhabenplanung sind Anlagen für kirchliche Zwecke einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen allgemein zulässig.

In Zuordnung und Unterordnung zu den Anlagen für kirchliche Zwecke ist außerdem eine Wohnung zulässig. Die Beschränkung auf „eine“ Wohnung ist zulässig, da der Bebauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt wird und somit keine abschließende Bindung an den Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB besteht. Die Wohnung soll als Hausmeisterwohnung dienen.

Ausnahmsweise können auch sonstige Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zugelassen werden. Damit soll die Option auf ergänzende Nutzungen in den geplanten Räumen auch durch außerkirchliche Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

Gemäß § 12 BauGB wird geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese reicht zur Realisierung des Vorhabens aus.

Allerdings wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 0,7 zugelassen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Planung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt werden kann. Der vergleichsweise hohe Versiegelungsgrad wird durch die umgebenden Grünflächen relativiert und ist daher städtebaulich vertretbar.

Da auch Sport- und Spielplatzflächen bauliche Anlagen im Sinne der LBO sein können, wird ergänzend geregelt, dass eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Spiel- und Sportflächen zulässig ist, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind und mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Rasen, Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind.

Es werden maximal II Vollgeschossen und eine maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m über dem Bezugspunkt, gemessen an der Hinterkante des

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025

Gehwegs angrenzend an die südöstliche Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt. Mit dieser Höhenbegrenzung ist sichergestellt, dass sich das geplante Gebäude in die Höhenstruktur der Umgebungsbebauung einfügt.

9.1.3 Bauweise

Als Bauweise wird entsprechend der Vorhabenplanung die offene Bauweise festgesetzt.

9.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig um das geplante Gebäude festgesetzt. Es wird keine städtebauliche Erforderlichkeit dafür gesehen, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine enge Rahmensetzung vorzunehmen. Die Konkretisierung der Lage des Gebäudes im ebenfalls verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan wird als ausreichend erachtet.

9.1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten und Flächen für Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zulässig sind, soll insbesondere eine Freihaltung der nördlichen Gartenflächen von größeren baulichen Anlagen gewährleistet werden.

Klarstellend wird ergänzend geregelt, dass sonstige Nebenanlagen – wie etwa Einfriedungen - auch außerhalb der oben genannten Flächen zulässig sind.

9.1.6 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens (siehe Kapitel 7.4) werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich. Maßnahmen zum Schallschutz die direkt an den Schallquellen (Hockenheimring und Autobahn A6) ansetzen, scheiden aus Kostengründen aus, zumal an beiden Quellen bereits wesentliche Schallschutzmaßnahmen getroffen wurden. Eine Nutzung mit geringerer Schutzwürdigkeit scheidet aus, da der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Absicherung eines konkreten Vorhabens dient. Eine Nutzung mit geringerer Schutzwürdigkeit würde daher einem Verzicht auf das Vorhaben gleichkommen.

Daher verbleibt nur die Möglichkeit, den erforderlichen Schallschutz durch Anforderungen an die Außenbauteile (passive Schallschutzmaßnahmen) nach DIN 4109 zu gewährleisten. Diese Anforderungen sind nur an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen einzuhalten. Bei Räumen, die nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zu betrachten sind, wird kein baulicher Schallschutz notwendig.

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025

Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird somit festgesetzt, dass diese entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden sind.

Die für die Dimensionierung des Schallschutzes maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem Schallgutachten zum Bebauungsplan entnommen.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ nachzuweisen.

Um Überdimensionierungen des Schallschutzes zu vermeiden, wird ergänzend festgesetzt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden können, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an von den Lärmquellen abgeschirmten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) vorliegen.

Zur Gewährleistung eines gesunden Nachtschlafs wird zudem festgesetzt, dass bei Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist. Eine Ausnahme und damit ein Verzicht auf schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 45 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Mit diesen Maßnahmen können ausreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleistet werden.

9.1.7 Zunahme des Verkehrslärms im umgebenden Straßennetz

Durch die künftige Nutzung des Geländes eines früheren Kindergartens ist mit grundlegenden Veränderungen im Verkehrsaufkommen zu bestimmten Tageszeiten zu rechnen. Eine substantielle Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist jedoch nicht zu erwarten.

In Bezug auf eine Zunahme des Verkehrslärms im umgebenden Straßennetz sind insbesondere die möglichen Schallpegelerhöhungen an den Fassaden der südlich der Heidelberger Straße angrenzenden Wohngebäude relevant. Gemäß TA-Lärm wäre eine Relevanz erst gegeben, wenn sich der Beurteilungspegel der öffentlichen Straße rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen würde. Eine Erhöhung um 3 dB(A) bedeutet eine Verdoppelung des Straßenverkehrs (z.B. von 500 KFZ's auf 1.000 KFZ's). Dies kann für die Heidelberger Straße ausgeschlossen werden. Auch ohne Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Autobahn A6, die ohnehin den Verkehrslärm der Heidelberger Straße deutlich überlagert, kann somit eine städtebaulich relevante Zunahme der Verkehrslärmimmissionen ausgeschlossen werden.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, soweit möglich, verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden daher auf Festsetzungen zu straßenseitigen Einfriedungen, zu Mülltonnenstandplätzen und zur Gestaltung unbebauter Flächen beschränkt.

- Straßenseitige bauliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Damit soll ein offener Straßenraumcharakter gewährleistet und eine Abschottung des Areals vermieden werden. Für Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen wird kein städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen.
- Um Beeinträchtigungen der Gestaltung des angrenzenden Straßenraums zu vermeiden, ist weiterhin geregelt, dass Stellflächen für Müllbehälter so anzuordnen sind, dass sie der Einsehbarkeit von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind.
- Aus dem gleichen Grund, aber auch aufgrund ihrer Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt, ist die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche - außer um die Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig. Damit werden sogenannte Schottergärten über die allgemeinen Regelungen in der Landesbauordnung hinaus konkret ausgeschlossen.

9.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Heidelberger Straße erschlossen. Ausbauerfordernisse an der öffentlichen Verkehrserschließung ergeben sich nicht.

9.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der Heidelberger Straße erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser kann wie bislang in die bestehenden Kanäle in der Heidelberger Straße eingeleitet werden. Gegenüber der bisherige Nutzung der Fläche durch eine Kindertagesstätte ist durch die nun geplante Nutzung nicht von einem grundlegend erhöhten Schmutzwasseranfall auszugehen.

Niederschlagswasser

Für das Niederschlagswasser ergibt sich bei einer Neubebauung gemäß den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung. Die örtlich anstehenden überwiegend sandigen Böden erlauben

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025

eine Versickerung; der zur Verfügung stehende Flächenanteil von 30 % der Grundstücksfläche reicht für eine Versickerung grundsätzlich aus.

Die nähere Ausgestaltung der Niederschlagswasserentwässerung wird im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zum Vorhaben geklärt.

9.5 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Planungsgebiet zeigt sich ca. zur Hälfte als eine baulich genutzte und durch Gebäude, Hof- und Wegeflächen versiegelte Fläche. Der rückwärtige Bereich des Anwesens Heidelberger Straße 91 wie auch der Bereich östlich des Plangebietes stellen sich als gepflegte Gartenflächen dar.

Die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Flächennutzungen lassen sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Künftiges Bau-recht	Differenz (künftiges Baurecht zum Bestand)
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtungen“ (GRZ 0,4 + Überschreitung bis max. 0,7 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)	1.400 m ²	2.460 m ²	+ 1.060 m ²
<i>davon begrünte Dachfläche</i>		<i>ca. 900 m²</i>	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,5 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	2.110 m ²	1.050 m ²	- 1.060 m ²
Gesamtsumme	3.510 m²	3.510 m²	0

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.060 m²) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines bestehenden Wohngebietes bleibt die Wirkung auf das Siedlungsbild auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt. Die kleinräumliche Veränderung des Siedlungsbildes kann als geringfügig bewertet und hingenommen werden.

Bei den von der Versiegelung betroffenen Freiflächen handelt es sich ausschließlich um Randgrün- und Spielflächen, die nur eine mäßig gute

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025

Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes aufweisen.

Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt können vermieden werden, wenn das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial und in das Arten- und Biotopotenzial der betroffenen Gartenflächen ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Auch wenn keine rechtliche Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft besteht, werden folgende Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation getroffen:

- Dächer von Hauptgebäuden sind zur Minderung der Erwärmung, zur Verbesserung der Wasserrückhaltung und zur Schaffung zusätzlicher Lebensräume mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu begrünen. Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, soweit die betreffenden Dachflächen als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege oder in einer anderen Weise genutzt werden, die nicht mit einer Dachbegrünung verträglich ist.
 Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf begrüntem Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm zur Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.
- Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 11 standortgerechte Laubbaumhochstämme, in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass der ursprünglich vorhandene Baumbestand wieder hergestellt wird.
- Zum Schutz des Grundwassers sind entsprechend den Empfehlungen der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Neckar-Kreis Dacheindeckungen sowie Rinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) unzulässig.
- Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass im Bereich der geplanten ergänzenden Bebauung PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Stadt Hockenheim, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Beim Kreuz/Heidelberger Straße“ Entwurf vom 24.06.2025

- Die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf nach unten abstrahlenden Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin dient dem Schutz nachtaktiver Insekten.
- Die Festsetzung, dass bei Einfriedungen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist und dass durchgehende Mauersockel ausgeschlossen sind, dienen der Sicherung der Durchlässigkeit des Areals für Kleintiere.
- Der Ausschluss von sogenannten Schotter- und Kiesgärten soll sicherstellen, dass die nicht versiegelbaren privaten Grundstücksflächen auch als Pflanzflächen angelegt werden und damit für heimische Tierarten als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Gutachtens werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich (siehe Kapitel 7.3).

10. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.