



**Stadt Hockenheim**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Obere Hauptstraße 15 bis 21“**

**Gesamtfassung**

**Planungsstand: 09.08.2021, ergänzt nach der Offenlage am 11.04.2022**

STERNEMANN  
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

## **VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE** **(Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat  
gemäß § 2 (1) BauGB am 31.03.2021
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
gemäß § 2 (1) BauGB am 29.12.2021
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
gemäß § 3 (2) BauGB am 29.09.2021
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 (2) BauGB am 29.12.2021
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes  
gemäß § 3 (2) BauGB  
mit Text und Begründung sowie den Örtlichen Bauvorschriften  
(in der Gesamtfassung vom 09.08.2021) in der Zeit vom 10.01.2022  
bis 11.02.2022
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum 11.02.2022) am 20.12.2021
7. Satzungsbeschluss  
gemäß § 10 (1) BauGB am 18.05.2022

8. Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen sowie der Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

\_\_\_\_\_  
Marcus Zeitler  
Oberbürgermeister

Hockenheim, den \_\_\_\_\_

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten  
gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_

# Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Obere Hauptstraße 15 bis 21“,  
Stadt Hockenheim

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**

siehe Inhalt des Vorhabenplanes

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**

#### **2.1. Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird für eine Bebauung der Flurstücke Nr. 657, Nr. 658 und Nr. 660 mit einem Wert von 0,55 festgesetzt.

Die Flächen der geplanten Tiefgarage werden, unter der Voraussetzung, dass diese mit einem 50 cm starken Substrataufbau versehen und begrünt werden, bei der Berechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB nur mit einem Flächenanteil von 50 % berücksichtigt.

#### **2.2. „TH max“ – maximal zulässige Traufhöhe**

Die maximal zulässige Traufhöhe ist für den unmittelbar entlang der „Obere Hauptstraße“ zu errichtenden Baukörper (Haus 1) der Planvorlage zu entnehmen. Sie ist definiert als der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK der äußeren Dachhaut.

Die Häuser 2 und 3 erhalten ein Flachdach, so dass die definierte Traufhöhe gleichzusetzen ist mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (= OK Attika).

Die Angabe erfolgt in einem Höhenmaß „Normalhöhenull“ (NHN).

#### **2.3. „GH max“ – maximal zulässige Gebäudehöhe**

Die zulässige Gebäudehöhe darf das im zeichnerischen Teil angegebene Höhenmaß nicht überschreiten. Die Angabe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt in einem Höhenmaß „NormalHöheNull“.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (= OK Dachfirst, bzw. OK Attika).

Unberücksichtigt bleiben Module zur Umwandlung von Sonnenenergie in Strom oder Wärme.

### **3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes definiert.

Außerhalb der als „überbaubar“ ausgewiesenen Grundstücksflächen sind die im Vorhabenplan für die Außenanlage dargestellten Wegverbindungen und sonstigen Nebenanlagen zugelassen.

#### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

##### **4.1. Bodenüberdeckung der Tiefgarage**

Die nicht mit Gebäuden bzw. mit Erschließungs- und Funktionsflächen überbauten Flächen oberhalb der Tiefgarage müssen ein durchwurzelfähiges Pflanzsubstrat in einer Mindeststärke von 50 cm aufweisen und sind zu begrünen.

##### **4.2. Nisthilfen**

Zur Unterstützung der im Plangebiet vorkommenden Haussperlinge und anderer Brutvögel sind, nach einer Umsetzung der Baumaßnahme, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Nisthilfen fachgerecht anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten :

- 2 x Koloniekästen Sperling (z. B. Schwegler, Typ 1SP)
- 1 x Nisthilfe für den Gartenrotschwanz

#### **5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)**

Die Außenbauteile der zur „Obere Hauptstraße“ ausgerichteten Gebäudefassade von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 vom Juli 2016 sowie Abschnitt 5 dieser Norm, auf der Grundlage der in der grafischen Darstellung der "Schalltechnischen Untersuchung" angegebenen Lärmpegelbereiches (LPB) auszulegen (*siehe Schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft W. Genest und Partner, Ludwigshafen, vom 23.08.2021* ).

Für Schlafräume sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster, einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

#### **6. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

##### **6.1. Anpflanzen von Einzelbäumen und Strauchstrukturen auf der Baufläche**

Auf den im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellten Einzelstandorten sind Bäume der im Vorhabenplan angegebenen Gattung mit einem Stammumfang 12-14 cm, 14-16 cm, 16-18 cm (siehe Vorhabenplan 1) zu pflanzen.

Darüber hinaus sind Hecken- und Strauchanpflanzungen entsprechend den Angaben des Vorhabenplanes 2 (Grundriss Außenanlage) vorzunehmen. Ergänzend wird auf die Ziffer 2.2. der Örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei einem Abgang zu ersetzen.

## **B Hinweise, Empfehlungen**

### **1. Artenschutz**

- 1.1. Fällungen/Rodungen der Gehölze sind, zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestande bzw. sonstiger Verstöße gegen das Naturschutzgesetz, nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und Vögeln, im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres durchzuführen.
- 1.2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf den Vorhabengrundstücken aktuell noch Strukturen befinden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten dienen können (Restmauerwerke mit Löchern, Käferbestand an Mauern, fortschreitende Sukzession auf den offenen Grundstücksbereichen, Schutthaufen usw.) Es sicherzustellen, dass bei einer weiteren Flächenräumung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten.

### **2. Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

#### **2.1. Wasserversorgung:**

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

#### **2.2. Grundwasserschutz:**

2. Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird eine flüssigkeitsdichte Ausführung der Tiefgaragensohle empfohlen. Bei Ausführung der Tiefgaragensohle mit durchlässigen Pflasterbelag ist ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ einzusetzen.

3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

4. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:

- o Entnahme von Grundwasser
- o Bohrungen in den Grundwasserleiter
- o Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser

Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

6. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

7. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

8. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

9. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 32,0 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

### **3. Kommunalabwasser**

Aus der Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

- 3.1. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten, eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen.
- 3.2. Fremdwasser darf nicht der Kläranlage zugeführt werden. Im Bereich mit höheren Grundwasserständen dürfen Drainagen nur an ein Gewässer, bzw. Regenwasserkanal angeschlossen werden. Ansonsten sind Keller als „weiße Wanne“ auszubilden

### **4. Archäologische Denkmalpflege**

Durch die Planungen ist in Hockenheim folgender archäologischer Prüffall gemäß DSchG BW betroffen :

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Hockenheim (Listen Nr. MA1, ADAB ID 102758814, Anlage 1 jpeg)

Mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den früheren Siedlungsphasen des Ortes muss gerechnet werden. Baumaßnahmen im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung. Der denkmalrechtlichen Genehmigung kann unter der Auflage zugestimmt werden, dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls notwendige Rettungsgrabungen eine längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Investor. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten und um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig archäologische Voruntersuchungen durch eine geeignete Grabungsfirma vorgenommen werden.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **5. Telekommunikationslinien**

Im Plangebiet befinden sich außer den Hausanschlüssen keine Telekommunikationslinien der Telekom. Im Bereich des Gehweges sind mehrzügige Kabelkanalanlagen vorhanden.

Diese sind bei der Bauausführung zu schützen. Der Investor wird gebeten, sich frühestmöglich hinsichtlich der Verlegung weiterer Telekommunikationslinien mit dem Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

# Örtliche Bauvorschriften

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Obere Hauptstraße 15 bis 21“, Stadt Hockenheim

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

#### 1.1. Dachgestaltung

Der zur „Obere Hauptstraße“ hin ausgerichtete Gebäudeteil ist mit einem asymmetrischen Satteldach mit einer Dachneigung von 48°/32° gemäß dem Vorhabenplan (Haus 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) zu versehen.

Als Material für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegel- oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot, braun oder grau zulässig.

Die straßenabgewandt gelegenen Gebäude (Häuser 2 und 3 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) sind gemäß dem Vorhabenplan mit einem Flachdach zu errichten.

Diese Dachflächen sind, sofern sie nicht als Dachterrasse ausgebildet werden, zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Werden auf der Dachfläche Module zur Umwandlung von Sonnenenergie in Strom oder Wärme montiert, kann auf eine Begrünung des direkt unter diesem Element vorhandenen Teils des Daches verzichtet werden.

### 2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

#### 2.1. Freifläche

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der ausgewiesenen Terrassenflächen, dem zulässigen Swimmingpool sowie den Fußwegen und Hauszugängen, als zusammenhängende Grünfläche auszugestalten.

Auf den auszubildenden Freianlagen sind einheimische, standortgerechte Sträucher (z. B. Roter Hartriegel „Cornus sanguinea“, Eingriffeliger Weißdorn „Crataegus monogyna“, Gemeiner Liguster „Ligustrum vulgare“, Schlehe „Prunus spinosa“, Hundsrose „Rosa canina“, Schwarzer Holunder „Sambucus nigra“, Gewöhnlicher Schneeball „Viburnum opulus“) und Einzelbäume gemäß den Angaben des Vorhabenplanes anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei einem Abgang zu ersetzen.

#### 2.2. Einfriedungen

Auf den Grenzen zu den außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Grundstücken gelten hinsichtlich der zulässigen Art und Höhe der Einfriedigungen die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

Im Plangebiet selbst sind ausschließlich Stabmattenzäune, in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung, oder Heckenanpflanzungen zulässig. Hier darf die Höhe einer Zaunanlage bzw der Hecke das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Hecken-Bepflanzungen sind mit den nachfolgend genannten einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen :

- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Gemeine Eibe (Taxus baccata)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Feldahorn (Acer campestre)



### **2.3. Abfallbehälter**

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassenen Nebengebäude aufgestellt werden.

# Begründung

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Obere Hauptstraße 15 bis 21“, Stadt Hockenheim

### I. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Obere Hauptstraße 15 bis 21“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes als Teil einer geschlossenen Bauzeile entlang der „Obere Hauptstraße“ geschaffen werden.

Darüber hinaus soll in dem damit wieder geschlossenen Innenquartier weiterer Wohnraum in zentraler Lage mit einer hohen Wohnumfeld-Qualität entstehen.

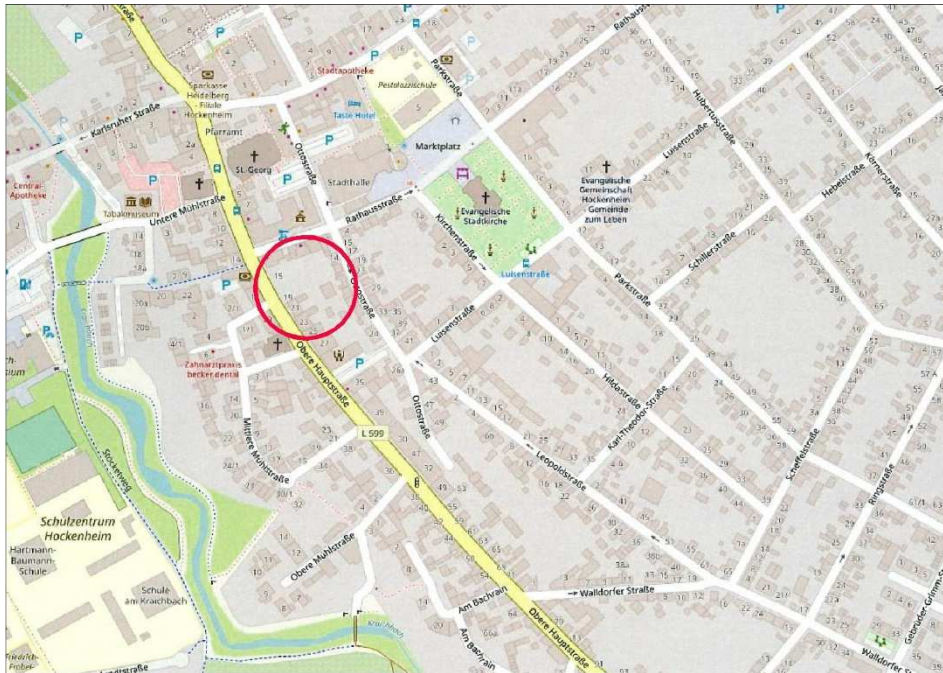


**Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes**

Ziel und Zweck der Maßnahme ist es, in zentraler Lage der Stadt Hockenheim dem bestehenden Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken und damit gleichzeitig den öffentlichen Raum sowohl funktional, als auch hinsichtlich der die zukünftig gestalterisch prägenden Fassaden aufzuwerten.

## **II. Lage des Plangebietes**

Das mit der geplanten Neubebauung wieder zu schließende und nachzuverdichtende Quartier „Obere Hauptstraße“ – „Rathausstraße“ – „Ottostraße“ befindet sich im Zentrum, d. h. in zentraler Lage der Stadt Hockenheim.



### **Auszug aus dem Ortsplan**

Von hier aus kann ein Großteil der innerörtlichen Einzelhandelsgeschäfte und öffentlichen und kirchlichen Infrastruktureinrichtungen in wenigen Gehminuten erreicht werden. Dieses gilt sowohl für das Rathaus, die Stadthalle, das Schulzentrum, die Grundschule sowie die Kirchen.

Der Bahnhof liegt in einer Entfernung von ca. 900 m zum Geltungsbereich.

## **III. Bisherige Bebauung**

Auf der für eine Neubebauung vorgesehenen Fläche befanden sich bis vor kurzem zwei, den Straßenraum flankierenden Gebäude. Sie waren mit ihren Fassaden für die „Obere Hauptstraße“ raumbildend, gaben jedoch, im Vergleich mit dem Eckgrundstück „Rathausstraße“ – „Obere Hauptstraße“ („Obere Hauptstraße Nr. 13“) und der gegenüberliegenden geschlossenen Bauzeile eher einen heterogenen Gesamteindruck wieder.

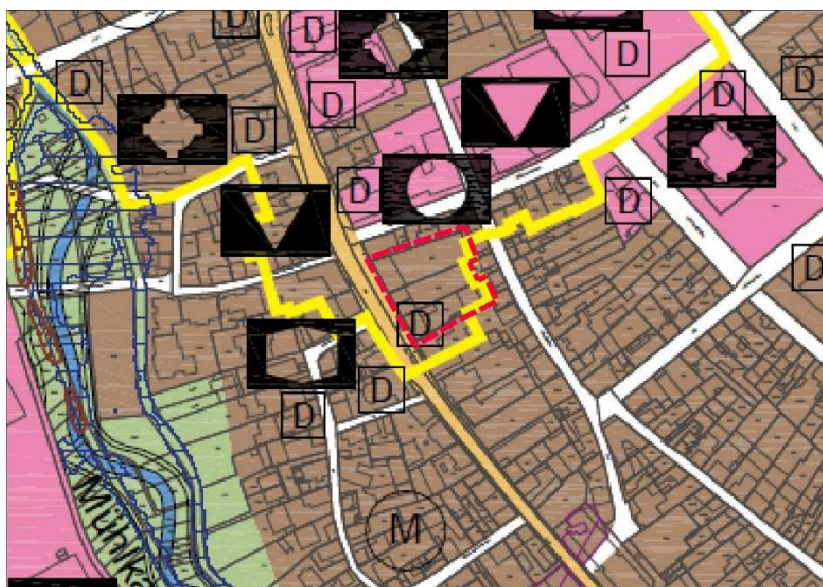


Die bisherige Bebauung auf den Flurstücken Nr. 657, Nr. 658 und Nr. 660 wies neben den städtebaulichen Defiziten starke bauliche Mängel auf. Eine Erhaltung bzw. Sanierung war wirtschaftlich nicht darstellbar, so dass die Bestandsgebäude im Vorfeld der geplanten Neubebauung zwischenzeitlich abgerissen wurden.

#### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Die überplanten Flächen der Flurstücke Nr. 15 bis Nr. 21 gelten, da es hierfür bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, als „nicht überplanter Innenbereich“.

Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim-Reilingen – Altlußheim – Neulußheim (HoRAN) als „bestehende gemischte Baufläche“ dargestellt.



Gemäß der Zielsetzung der Planung soll die Wohnnutzung gegenüber einer gewerblichen Nutzung überwiegen. Die geplante Struktur entspricht damit der eines „Urbanen Gebietes“. Hieraus kann die Feststellung getroffen werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim entwickelt ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Obere Hauptstraße 15 bis 21“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Die zur Realisierung vorgesehene Baumaßnahme weist eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf, so dass keine Prüfung hinsichtlich ggf. vorhandener erheblicher Umweltauswirkungen vorzunehmen ist.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Obere Hauptstraße 15 bis 21“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1035), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Stadt Hockenheim erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Hierin definiert werden Vorgaben hinsichtlich der Dachflächen und der unbebauten Grundstücksflächen.

## **V. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Stadt Hockenheim verfolgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Obere Hauptstraße 15 bis 21“ einerseits die Zielsetzung, in zentraler Lage Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig, in der Erdgeschosszone, durch sonstige Einrichtungen die innerörtliche Funktion des Ortskernes zu stärken. Andererseits soll durch die Maßnahme das Erscheinungsbild der „Obere Hauptstraße“ hinsichtlich seiner Raumwirkung und Architektur aufgewertet werden.

Das Quartier „Obere Hauptstraße“ – „Rathausstraße“ – „Ottostraße“ ist geprägt von einer weitestgehend geschlossenen „Blockbebauung“. Das städtebauliche Konzept der Neubebauung greift diesen Grundgedanken analog zur bisherigen Bestandsbebauung auf, indem, in Anlehnung an das Bestandsgebäude „Obere Hauptstraße Nr. 13“, eine sowohl hinsichtlich der Gebäudekubatur, als auch der Gestaltungselemente miteinander harmonisierende geschlossene Gebäudezeile errichtet wird.

Die Flächen im Inneren des Quartiers waren historisch die Grün- und Freiflächen sowie die Flächen für die benötigten Nebengebäude. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan greift diesen Grundgedanken auf, indem, in den straßenabgewandten Bereich zwei weitere Wohngebäude in einen ansonsten begrüntem „Innenhof“ integriert werden.

Ein von Grünflächen geprägtes Wohnumfeld mit einer hohen Qualität kann in innerörtlichen Lagen nur unter der Voraussetzung entstehen, wenn sämtliche für das Bauvorhaben erforderliche PKW-Stellplätze unterhalb der Gebäude und des Innenhofes in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Aufgrund dieser Zielsetzung sieht die Planung somit auch den Bau einer mit allen drei Gebäuden durch Treppenhäuser verbundenen Tiefgarage vor. Dieses Untergeschoss beinhaltet die für die Wohnbebauung erforderlichen Nebenräume sowie die Parkierungsflächen für insgesamt 32 PKW.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch Ausweisung eines im § 1 Abs. 2 BauNVO definierten Baugebietes.

Gemäß den Angaben des Vorhabenplanes ist auf den Flächen der bisherigen Gebäude „Obere Hauptstraße 15 bis 21“ die Errichtung eines die Raumkante der „Obere Hauptstraße“ wieder schließenden Gebäudes mit 19 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit geplant. Im rückwärtigen Bereich sollen ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit weiterhin 4 Wohneinheiten sowie ein Einfamilien-Wohnhaus entstehen.

Damit werden auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Zentrum von Hockenheim insgesamt 24 Wohnungen sowie eine gewerblich zu nutzende Einheit entstehen.

### **2. Erschließung**

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt ausschließlich über die „Obere Hauptstraße“. Die zukünftigen Bewohner erreichen die in einer Tiefgarage untergebrachten PKW-Stellplätze über eine Ein- und Ausfahrtrampe südlich der Bebauung. Dieses wird, um weiterhin eine geschlossene Bauzeile mit dem bestehenden Gebäude „Obere Hauptstraße Nr. 23“ zu bilden, ins Erdgeschoss integriert und durch die darüber liegenden Geschosse überbaut.

Mittig des Gebäudes sieht die Planung einen großzügig angelegten Durchgang zu den dahinter liegenden, im Innenhof geplanten Gebäuden vor. Diese Wegverbindung stellt die Erschließung der Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteiles für Fußgänger und Radfahrer, aber auch für das Rettungswesen dar.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beschreibt mit einem Wert von 0,55, bezogen auf das zukünftige Gesamtgrundstück, das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Im Sinne der bei der Planung zu berücksichtigenden Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Klima“ wird ergänzend unter der Ziffer 2.1. der Schriftlichen Festsetzungen die Vorgabe formuliert, dass die Fläche der geplante Tiefgarage nur zu 50 % in die Berechnung gemäß § 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB eingeht. Voraussetzung hierfür ist, dass die nicht überbaute Fläche der Tiefgarage mit einem 50 cm starken Substratauftrag versehen wird und hierdurch die gewünschte Begrünung realisierbar und damit ein ausreichend großes Speichervolumen für das Oberflächenwasser vorhanden ist. Bei der Beachtung dieser Vorgaben sind der dauerhafte Erhalt der im Außenanlagenplan dargestellten Bepflanzung und damit eine üppige Durchgrünung des Quartiers gewährleistet.

Weitere, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben sind die einzuhaltenden und nicht zu überschreitenden Gebäudehöhen. Die Angaben erfolgen durch ein über „Normalhöhenull“ angegebenes und damit eindeutig definiertes Maß. Die Festsetzung der zulässigen Höhe für das in der „Obere Hauptstraße“ positionierte Gebäude orientiert sich an dem Eckgebäude „Obere Hauptstraße Nr. 13“ sowie an der städtebaulichen Zielsetzung, dass die geplante Bebauung sich in das Gesamtensemble des Straßenzuges einfügen muss.



**Straßenensemble auf Höhe des geplanten Vorhabens**

#### **4. zulässige Bauweise**

Das an der „Obere Hauptstraße“ geplante Gebäude wird aufgrund eines der Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der „geschlossenen Bauweise“ errichtet (Schließen der vorhandenen charakteristischen „Blockbebauung“). Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Baulinien formulieren die Vorgabe, dass auf die Grenzen der angrenzenden Flurstücke Nr. 656 und Nr. 661 angebaut werden muss.

Im Inneren der „Blockbebauung“ werden ausschließlich zwei Einzelhäuser mit den im Vorhabenplan dargestellten Größen zugelassen („offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauGB mit der Einschränkung, dass ausschließlich Einzelhäuser zugelassen sind).

## **5. überbaubare Flächen**

Mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen werden die Standorte der im Geltungsbereich geplanten drei Gebäude konkret festgesetzt. Vorgesehen ist eine Bebauung mit den in den Vorhabenplänen konkret abgebildeten Grundrissen. Abweichungen zwischen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Fläche und der in den Vorhabenplänen dargestellten Planung sind zu vernachlässigen und sollen die erforderliche Flexibilität für die nachfolgenden Ausführungsplanung gewährleisten. Die für die einzelnen Wohnungen in den Häusern 1 und 2 geplanten Balkone und Terrassen liegen innerhalb der überbaubaren Fläche.

Entlang der „Obere Hauptstraße“ und an den Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken Nr. 656 und Nr. 661 setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß dem § 23 Abs. 2 BauNVO Baulinien fest.

Das dem Straßenraum zugewandte Gebäude ist damit auf einer Geraden, zwischen den auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Grenzpunkten zu errichten und weist damit einen Abstand von wenigen Zentimetern zu den „mittigen“ Grenzpunkten der „Obere Hauptstraße“ auf.

Ziel der festgesetzten Baulinie ist es, das Wohn- und Geschäftshaus unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie und gleichzeitig auf den Grenzen zu den Nachbargrundstücken zu errichten. Somit entsteht die städtebaulich geforderte geschlossene und auch raumwirksame Gebäudezeile.

## **6. Flächen für Nebenanlagen in Form von Gebäuden**

Der Bebauungsplan formuliert vorhabenbezogen die Flächen, auf denen im rückwärtigen Bereich der geplanten Wohnanlage Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig sein sollen. Diese sind entsprechend dem Vorhaben- und Außenanlagenplan die erforderlichen Gebäude für das Abstellen von Fahrrädern, Müllbehältern und für die Installation von technischen Einrichtungen. Weitere zulässige Nebengebäude sind ein Gartenhaus, eine überdachte Außenküche sowie ein „Poolhaus“.

Die in die Gartenfläche hinein entwickelten Terrassen des Hauses 3 sowie der in diesem Bereich geplante Swimmingpool (Größe : 8,00 m x 4,20 m) werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als eine nur für diese baulichen Anlagen ausgewiesene „überbaubare Fläche“ dargestellt.

Sämtliche überdachte Nebengebäude erhalten im Sinne des Klimaschutzes und der Durchgrünung des Quartiers extensiv zu pflegende, begrünte Dächer.



## **7. objektgebundene Lärmschutz-Maßnahme**

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Obere Hauptstraße 15 bis 21“ wurde der von den angrenzenden Straßen („Obere Hauptstraße“, „Rathausstraße“) ausgehende Verkehrslärm untersucht. Grundlage der gutachterlichen Betrachtung waren die der Stadt Hockenheim vorliegenden, aktualisierten Verkehrsdaten. Die durch die Ingenieurgesellschaft W. Genest und Partner, Ludwigshafen, mit Datum vom 23.08.2021 erarbeitete schalltechnische Untersuchung wird als Anlage ein fester Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Aus städtebaulichen Gründen scheidet aktive Lärmschutz-Maßnahmen aus. Mit diesem Hintergrund formuliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan verbindlich einzuhaltende Vorgaben für eine im Sinne des Schallschutzes vorzunehmende Ausbildung der zur „Obere Hauptstraße“ hin ausgerichteten Fassaden.

## **8. Begrünung der Dachflächen und Außenanlage / „Pflanzgebote“**

Gegenüber der bisher im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorhandenen Bebauung, werden sich bei einer Realisierung des Vorhabens der Grad einer Bebauung und die Flächenversiegelung erhöhen. Es ist daher ein Bestreben des Vorhabenträgers, diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, indem sämtliche auf den rückwärtigen Grundstücksteil errichteten Gebäude eine Dachbegrünung auf einer das Oberflächenwasser speichernden ausreichend großer Substratschicht erhalten.

Die auf der Tiefgarage anzulegenden Grünflächen werden einen Aufbau von mehr als 50 cm Höhe erhalten. Dadurch kann gewährleistet werden, dass der überwiegende Teil des auf diese Grünfläche auftreffenden Oberflächenwassers zurückgehalten und zeitversetzt verdunstet wird. Das auf die Wege und Terrassen auftreffende Regenwasser wird durch die Ausbildung eines entsprechenden Quergefälles in die angrenzenden Grünflächen eingeleitet.

Ein fester Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Außenanlagenplan. Gemäß dessen Angaben werden die Freiflächen zwischen den Gebäuden und zu den Nachbargrundstücken mit standortgerechten heimischen Laubbäumen bzw. Strauchgruppen bepflanzt.

Durch die begrünten Dachflächen und nicht ausreichend hohe Substrataufbauten auf der Decke der Tiefgarage und den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie durch die ausgesprochenen „Pflanzgebote“ ist sichergestellt, dass die sich durch das Bauvorhaben ergebenden Eingriffe in die Schutzgüter „Vegetation und Arten“, „Klima“ und „Wasser“, im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung und Nutzung, vollumfänglich ausgeglichen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Sinne des Klimaschutzes auch eine Kombination aus Dachbegrünung und einer Installation von Modulen zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenlicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich ist.

Bei flach auf der Dachhaut aufliegenden Elementen kann auf eine Begrünung dieses Teils des Daches verzichtet werden.

## **VI. Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften**

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Obere Hauptstraße 15 bis 21“ erlässt die Stadt Hockenheim für den abgegrenzten Geltungsbereich, auf der Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich das der „Obere Hauptstraße“ zugewandte Gebäude hinsichtlich der Dachgestaltung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Festgesetzt wird die im Vorhabenplan formulierte steil geneigte Dachform für das Haus 1.

Weitere Angaben betreffen das Dacheindeckungs-Material. Verwendung finden dürfen hier ausschließlich Ziegel- und Betondachsteine in den traditionellen, aus der Historie abzuleitende Dachfarben. Hierdurch soll vermieden werden, dass durch andersartige Farben das Ensemble des Straßenbildes nachhaltig gestört wird.

Die formulierten Vorgaben zur Begrünung aller anderen im Plangebiet errichteten Dachflächen (bis auf das Haus 1) sowie zur Ausgestaltung der geplanten Freiflächen erfolgt mit der unter dem Kapitel V., Ziffer 8. gegebenen Begründung. Die Vorgaben dienen der Steigerung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier und vermeiden für die Bewohner der Wohnanlage sowie der angrenzenden Gebäude eine visuelle Beeinträchtigung ihres Umfeldes. Mit den getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich das Vorhaben in das städtebauliche Umfeld des Gesamtquartiers einfügt.

## **VII. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann aufgrund der auf dem überplanten Grundstück seit Jahrzehnten bestehenden Vorbelastung, aber auch aufgrund des für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählten Verfahrens (§ 13 a BauGB), verzichtet werden.

Um sicherzustellen, dass der Vorhabenträger im Zuge der Realisierung nicht gegen den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstößt, hat der Vorhabenträger eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, durchführen lassen.

Es kann festgehalten werden, dass in Bezug auf die bereits untersuchten Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG **nicht** ausgelöst werden.

Zur Aufwertung des Lebensraumes und zur Siedlung des Geltungsbereiches durch innerorts vorkommende Vogelarten, wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Forderung erhoben, an den neu zu pflanzenden Bäumen Nisthilfen aufzuhängen.

Der Bericht der artenschutzrechtlichen Prüfung ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Aufgestellt : Sinsheim, 09.08.2021 / 11.04.2022 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34