

BEBAUUNGSPLAN

„ALTWINGERTEN / HINTER DEN BERGEN“,
2. ÄNDERUNG

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB



PLANSTAND:
SATZUNG | 26.11.2020

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416)

mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 25.09.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 07.11.2019
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am 29.07.2020
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 05.09.2020
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.09.2020 bis 19.10.2020
6. Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (2) BauGB Schreiben vom 01.09.2020 mit Frist bis zum 19.10.2020
7. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am 24.02.2021
8. 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

Oberbürgermeister

Hockenheim, den 01.03.2021
9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 (3) BauGB am 22.04.2021

INHALTSVERZEICHNIS

A	Zeichnerischer Teil	1
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	2
C	Örtliche Bauvorschriften	5
D	Hinweise	6
E	Begründung	10
F	Anhang	16
	Artenliste	
	Artenschutzgutachten und Natura 2000-Vorprüfung	

A ZEICHNERISCHER TEIL

Siehe Planzeichnung (Stand 10.06.2020), im Maßstab 1:500

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für den in § 8 (3) Ziff. 1 BauNVO aufgeführten Personenkreis
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nicht zulässig:

- Tankstellen

Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO i.V.m § 17 (1) und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird gem. Planeinschrieb auf 0,6 festgesetzt.

Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) und § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. Planeinschrieb auf maximal II festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gem. Planeinschrieb als maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt wird die Höhe der Attika festgesetzt. Wird keine Attika gebaut, stellt der höchste Punkt der Dachkonstruktion den oberen Bezugspunkt dar.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Hinterkante Gehweg bzw. die Hinterkante der Erschließungsstraße in der Mitte des Gebäudes.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,00 m.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Solaranlagen sowie betriebsbedingte Aufbauten bis max. 1,0 m überschritten werden, sofern sie gegenüber der Attika um mindestens 0,50 m zurückgesetzt sind.

Bauliche Anlagen unterhalb der Straßenhöhe sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Gebäudegründungen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze und ihre Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der seitlichen Verlängerung zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Niederschlagswasser

Die Befestigung von Kfz-Stellplätzen und ihren Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen, wie Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä. und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Porenpflaster ist unzulässig.

Zur Beseitigung des auf dem Baugrundstück anfallenden schadlosen Niederschlagswassers sind die Hinweise unter Punkt D.2.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“ zu beachten.

6.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zulässig. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

6.3 Vogelschutz - Verzicht auf großflächige Glasfronten

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden, sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen nicht zulässig. Hingewiesen wird auf die Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012.

7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7.1 Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 20° sind extensiv zu begrünen (s. angefügte Artenliste mit Vorschlagscharakter).

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige Aufbauten, wie PV-Anlagen, sind ausgenommen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (s. angefügte Artenliste mit Vorschlagscharakter).

Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind als Wildblumenwiese anzulegen und höchsten 2x im Jahr zu mähen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu räumen.

In diesem Zusammenhang sind die Hinweise unter Punkt D.2.5 „Gewässerrandstreifen“ zu beachten.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Gestaltung der Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Als zulässige Dachformen werden Flach-, Pult- oder Satteldach mit einem Neigungswinkel bis zu 45° festgesetzt.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Bereiche, min. 20% der Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Für die Bepflanzungen sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu wählen. Die Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Erschließungsstraße (Altwingertweg) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen wird mit max. 2,0 m, gemessen ab Hinterkante Gehweg, festgesetzt. Sie sind nur in Form von Hecken oder Stabgitterzäunen zulässig.

In diesem Zusammenhang sind die Hinweise unter Punkt D.2.5 „Gewässerrandstreifen“ zu beachten.

D HINWEISE

1. Artenschutzrechtliche Belange

Damit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden, sind Rodungsarbeiten zwingend im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

2. Wasserschutzrechtliche Belange

2.1 Wasserversorgung

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

2.2 Grundwasserschutz

Im gesamten Plangebiet muss mit Grundwasser in normaler Gründungstiefe, zeitweilig auch mit Druckwasser bis zur Erdgleiche gerechnet werden. Die Gebäude sind gegen Wassereintritt zu sichern. Der Bau von Kellern ist nicht zulässig (Festsetzungen B 2.3).

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

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

Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

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

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wieder hergestellt wird.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. 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.

2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt sowie direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung von Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für das von den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Gewerbegebiet, welches versickert oder in den angrenzenden Kraichbach eingeleitet werden soll, ist ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis zu stellen. Die Schadlosigkeit des Niederschlagswassers ist nach dem Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz BW „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ nachzuweisen (Festsetzungen B 6.1).

Flächen, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser abfließt, sollen schadlos in ordnungsgemäß gestalteten Versickerungsanlagen entwässert werden. Auf den Leitfaden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und den Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ werden verwiesen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Um einen langfristigen Schadstoffeintrag zu vermeiden, wird empfohlen, generell kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung zu verwenden. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesem Material sollte verzichtet werden.

2.4 Hochwasserrisiko

Das Bebauungsplangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Ausdehnungsgebiets bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}) sowie der südliche Teilbereich im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) durch den Kraichbach.

Bauliche Anlagen sind im Überschwemmungsgebiet unzulässig, es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften der §§ 78 und 78a des WHG.

Das Errichten von baulichen Anlagen ist in Gebieten, die bei Extremhochwasser überschwemmt werden grundsätzlich möglich. Regelungen zur Vermeidung und

Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sind zu beachten.

Die Grundstückseigentümer haben sich nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Bauherren sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf eine hochwasserangepassten Bauweise hinzuweisen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c WHG).

2.5 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG und § 29 WG BW gilt zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Kraichbach ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen. Dieser bemisst sich ab der Böschungsoberkante.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Im Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 3 WG BW.

3. Abstimmungspflicht und Freiflächenplan

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplanes im Lageplan und im Erdgeschossplan des Bauantrages oder in einem beigefügten Freiflächenplan vom Planverfasser darzustellen.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Mannheim-Formation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Telekommunikationsanlagen

Im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) Kontakt aufzunehmen.

Bei einer Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 13, zu beachten. Dieses kann bei der Stadtverwaltung Hockenheim eingesehen werden.

E BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planungsanlass | Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das ehemals vom Verein für deutsche Schäferhunde e.V. genutzte städtische Grundstück Flst.Nr. 4582 wurde aufgrund der Vereinsauflösung und der damit verbundenen Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages im Jahre 2019 an die Stadt zurückgegeben. Seitdem sind bei der Stadt eine Vielzahl an Interessenbekundungen für eine Nachnutzung eingegangen, welche von einer Gastronomie über eine private Hundeschule, unterschiedliche Vereinsnutzungen, Garagenpark, Gewerbebauplatz bis hin zur Lagerfläche reichen.

Der vorhandene Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundesportanlage“ fest. Um das Grundstück nachnutzen zu können ist mittels der Bebauungsplanänderung das Grundstück zur Gewerbefläche umzuwidmen. Die Änderung erfüllt die Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) und kann daher im beschleunigten Verfahren erfolgen.

2. Lage im Gebiet | Geltungsbereich | Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Hockenheim, südlich vom Gewerbegebiet Talhaus, ca. 2,2 km vom Stadtzentrum entfernt. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Gebäude.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich das Grundstück Flst.Nr. 4582 und wird im Westen begrenzt durch den Kraichbach (Gewässer I. Ordnung), im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet Hockenheimer Rheinbogen, im Osten durch den Altwingertweg (Erschließungsstraße) sowie im Süden durch die Grundstücke Flst.Nrn. 4581/4, 4581/5, 4581/6 (Gewerbegrundstücke). Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3.268 m².

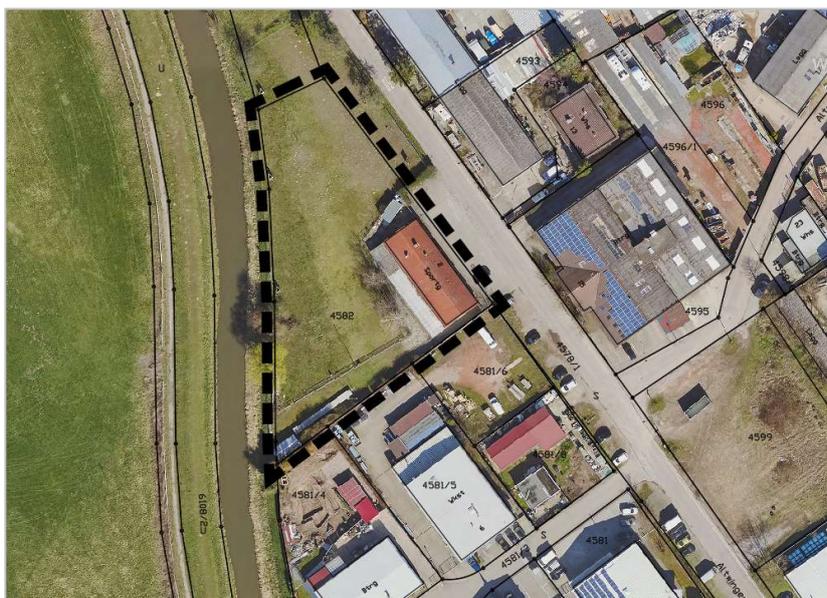


Abbildung: Geltungsbereich mit Luftbild, Stand 13.05.2019 | Grundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/437

Auf dem bereits bebauten Grundstück ist derzeit das eingeschossige Vereinsgebäude des ehemaligen Vereins für deutsche Schäferhunde e.V. mit einer großen Grünfläche und vereinzelt Gehölzstrukturen vorzufinden. Das Bestandsgebäude befindet sich in einem normalen Zustand, bei dem kleine Unterhaltungsrückstände vorhanden sind. Stellplätze sind ausreichend direkt vor dem Vereinsgebäude senkrecht zur Erschließungsstraße vorhanden. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Gutachten beauftragt, welches im Anhang vorzufinden ist.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft bildet den Bestand ab und stellt die Fläche als Hundesportanlage dar. Gem. § 13a Abs.2 S.2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Durch die kleinteilige Arrondierung des Gewerbegebiets bleibt weiterhin die geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

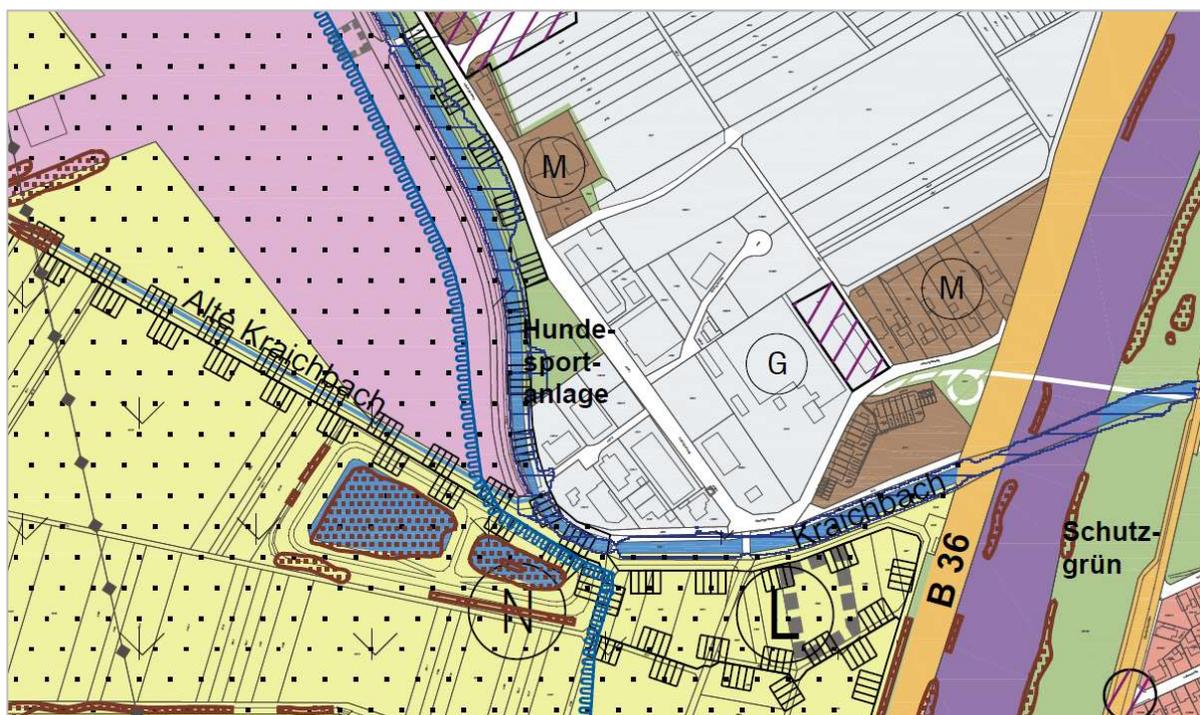


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan | Quelle: Stadt Hockenheim

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Altwingerten/Hinter den Bergen ist die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundesportanlage“ festgesetzt. Zulässig wäre die Errichtung eines Vereinsgebäudes mit max. 1 Vollgeschoss. Mittels Baugrenzen ist ein Baufenster mit einer Breite von 15 Metern und einer Länge von 25 Metern festgesetzt, welches damit das Bestandsgebäude umfasst. Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Nachnutzung der Fläche zu schaffen ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

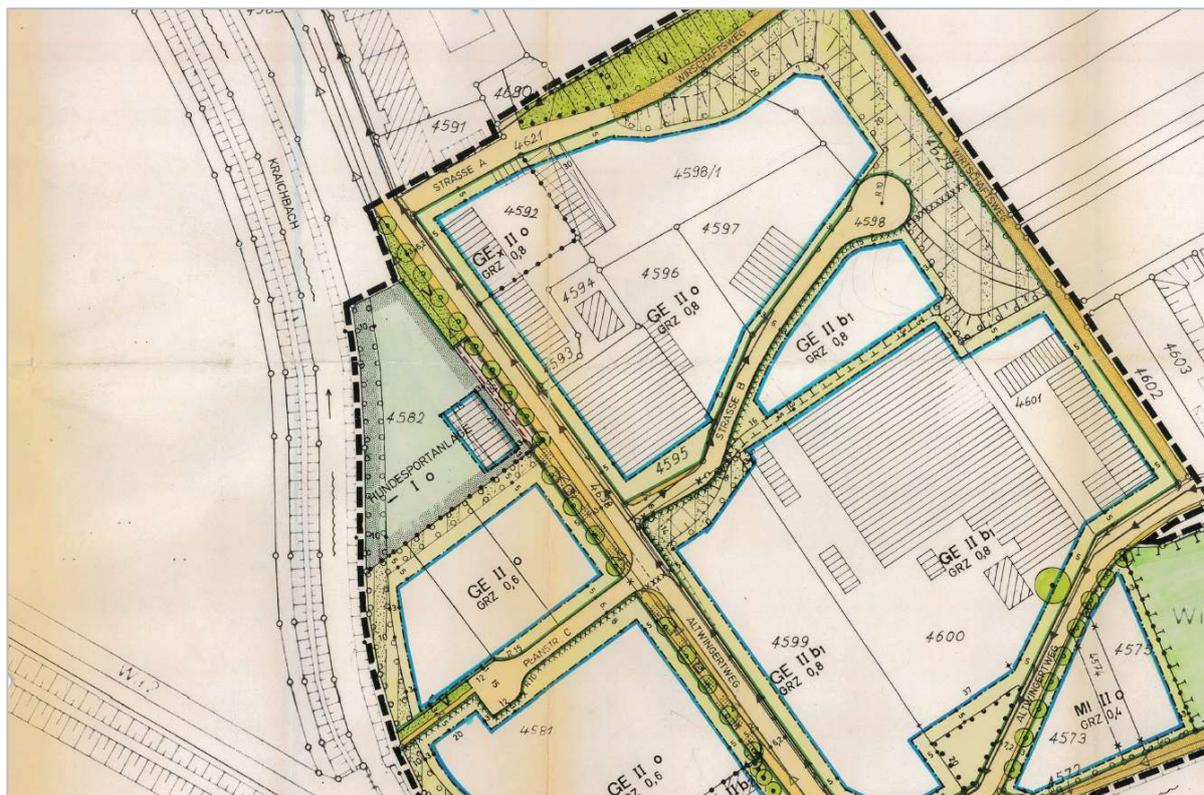


Abbildung: Auszug Bebauungsplan Altwingerten/Hinter den Bergen, Inkrafttreten 05./06.12.1992 | Quelle: Stadt Hockenheim

Da die Änderung des Bebauungsplans die Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt, kann sie im beschleunigten Verfahren erfolgen. Dementsprechend wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen. Des Weiteren ist ein landespflegerischer Ausgleich für die entstehenden Eingriffe nicht erforderlich. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Für das westlich an das Grundstück angrenzende FFH-Gebiet „Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim“ sowie das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Altlußheim – Mannheim“ wurden gem. § 34 BNatSchG eine Natura 2000-Vorprüfung erstellt, um zu prüfen, ob die Planung geeignet ist, die Erhaltungsziele und den Schutzzweck dieser Gebiete zu beeinträchtigen. Das Ergebnis ist unter Punkt 6a aufgeführt, das Gutachten im Anhang einsehbar.

Laut § 29 (1) WG BW i.V.m. § 38 WHG ist im Innenbereich zum Kraichbach hin ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern, ab Böschungsoberkante, einzuhalten. Die Böschungsoberkante befindet sich noch außerhalb des Plangebiets, um jedoch die Funktionen des Gewässerrandstreifens zusätzlich zu schützen, wird grundsätzlich ab der Grundstücksgrenze eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Bebauungsplangebiet innerhalb eines Ausdehnungsgebiets bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}) sowie der südliche Teilbereich im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) durch den Kraichbach. Gemäß § 9 (6a) BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und HQ_{extrem}-Gebiete dort vermerkt werden.

Bei der Bebauungsplanänderung sind daher in der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben..

Zielvorstellungen von weiteren städtebaulichen Planungen oder Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen, sind derzeit nicht bekannt.

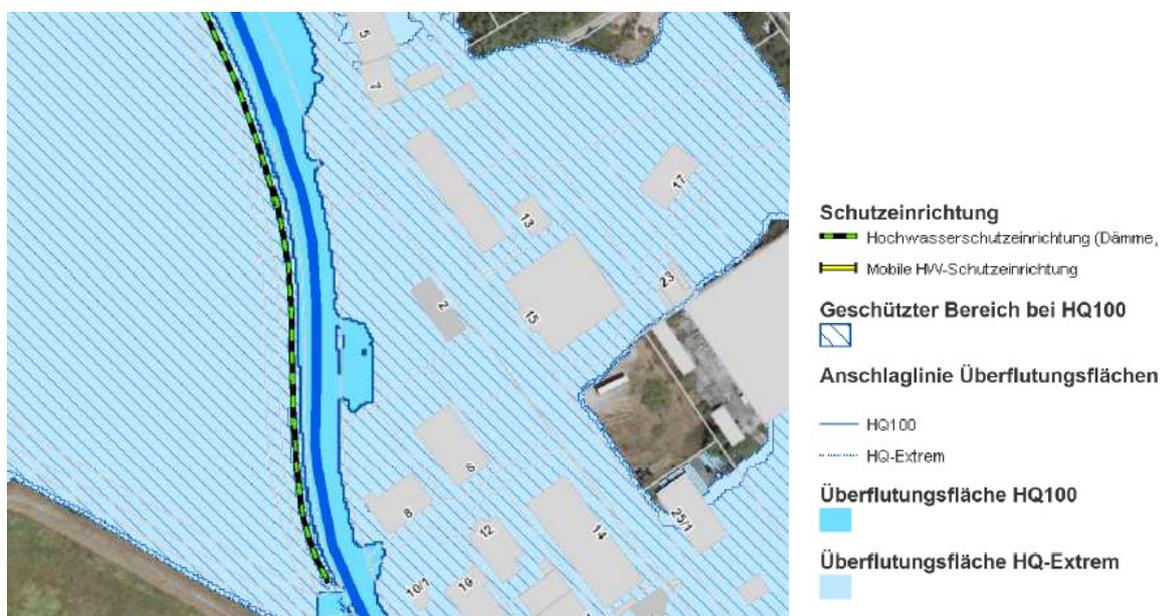


Abbildung: Überflutungsflächen | Quelle: www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Zugriff 10.06.2020

4. Ziel und Zweck der Planung

Die maßgebliche städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Nachnutzung des, ehemals vom Verein für deutsche Schäferhunde e.V. genutzten, städtischen Grundstücks.

5. Begründung der Planinhalte

Um eine Nachnutzung für das städtische Grundstück zu gewährleisten wird das Plangebiet entsprechend seiner Umgebung als Gewerbegebiet festgesetzt und hinsichtlich seines Störpotentials eingeschränkt. Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens soll das Konfliktpotential zwischen dem Gewerbegebiet und dem nördlich gelegenen Wohngebiet erreicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung und wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf höchstens 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse auf II bzw. die maximale Gebäudehöhe auf 7,0 m erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben. Bei der Festsetzung des Baufensters wird einschränkend auf das Überschwemmungsgebiet Rücksicht genommen. Ebenso wird auf eine Unterkellerung aufgrund des Hochwasserrisikos verzichtet.

Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

Um Niederschlagswasser weitestgehend zurückzuhalten sollen Flachdächer extensiv begrünt werden (Ausnahme: Photovoltaikflächen).

Wegen der Nähe zum Vogelschutzgebiet und aus Gründen des Artenschutzes sind nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung zulässig und großflächige Glasfronten unzulässig.

Für das Grundstück wird eine Mindestbegrünung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen vorgesehen.

Im Randbereich des angrenzenden Kraichbachs soll eine Wildblumenwiese ausgesät werden und neben der Förderung der Biodiversität den Schutz des Gewässerrandstreifens gewährleisten. Durch eine angepasste Mahd kann ein artenreiches Biotop entstehen, das vor allem Insekten, deren Lebensräume sich stetig verkleinern, als Nahrungshabitat dienen kann.

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

a. Belange des Umweltschutzes

Durch das Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH wurden ein Artenschutzgutachten sowie eine Natura 2000-Vorprüfung vorgenommen.

Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan „Altwingerten/Hinter den Bergen“, 2. Änderung in Hockenheim keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.

Empfohlen werden eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung sowie ggf. Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag an Glasflächen.

Die Natura 2000-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan verträglich mit den Erhaltungszielen der maßgeblichen Bestandteile sowohl des angrenzenden FFH-Gebietes als auch des angrenzenden Vogelschutzgebietes ist. Es ist weder eine Verschlechterung von Lebensräumen noch eine erhebliche Störung von Arten zu befürchten.

Das Artenschutzgutachten und die Natura 2000-Vorprüfung befinden sich im Anhang.

Des Weiteren werden durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Wildblumenwiese keine negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet sowie den Gewässerrandstreifen erwartet.

Ebenso werden durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets keine negativen Auswirkungen auf die nordöstlich gelegene Wohnbebauung hervorgerufen.

b. Belange der Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen. Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Strom, Gas sowie die Entwässerung erfolgen über die bisher zur Verfügung stehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

c. Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Altwingertweg.

Entlang des Altwingertwegs sind bereits vor dem ehemaligen Vereinsgebäudes einige öffentliche Stellplätze vorhanden. Falls notwendig, besteht darüber hinaus für die Stadt die Möglichkeit außerhalb des Bebauungsplans entlang des Altwingertwegs, einen Teil des Verkehrsgrüns für weitere öffentliche Stellplätze umzugestalten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Planes negative Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrssituation entstehen.

7. Bodenordnung

Die Stadt Hockenheim ist Eigentümerin von dem Flurstück Nr. 4582.

F ANHANG

ARTENLISTE

Große Laubbäume (20 - 30 m)

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Betula pendula* (Sandbirke)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

Mittelgroße Laubbäume (10 - 20 m)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Juglans regia* (Walnuß)
- *Malus sylvestris* (Wildapfel)
- Obstbäume als Hochstämme (altsortig)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- *Pyrus communis* (Mostbirne)
- *Pyrus pyraister* (Wildbirne)
- *Salix alba* (Silberweide)
- *Sorbus aria* (Mehlbeerbaum)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche, Vogelbeere)
- *Sorbus domestica* (Speierling)

Sträucher

- *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne)
- *Berberis vulgaris* (Berberitze)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Cytisus scoparius* (Besenginster)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehdorn)
- *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)
- *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Rosa gallica* (Essig-Rose)
- *Rosa glauca* (Hecht-Rose)
- *Rosa rubiginosa* (Weinrose)
- *Rubus fruticosus* (Brombeere)

- *Rubus idaeus* (Himbeere)
- *Salix aurita* (Ohrweide)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Salix cineria* (Grauweide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Taxus baccata* (Gemeine Eibe)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

Kletter-, Klimm-, Rank- und Schlingpflanzen

- *Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde)
- *Clematis vitalba* (Waldrebe)
- *Hedera helix* (Efeu)
- *Lonicera periclymenum* (Geißblatt)
- *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein)
- *Polygonum aubertii* (Knöterich)

Pflanzen zur extensiven Begrünung von Dächern

- *Adonis aestivalis* (Adonisröschen)
- *Antennaria dioica* (Katzenpfötchen)
- *Anthericum liliago* (Graslilie)
- *Anthyllis vulneraria* (Wundklee)
- *Aster amellus* (Kalkaster)
- *Bromus eructus* (Aufrechte Trespe)
- *Campanula rotundifolia* (Glockenblume)
- *Carex praecox* (Früh-Segge)
- *Dianthus plumarius* (Federnelke)
- *Dianthus carthusianorum* (Karthäusernelke)
- *Gentiana cruciata* (Kreuzenzian)
- *Helianthemum nummularium* (Gemeines Sonnenröschen)
- *Hieracium* (Kleines Habichtskraut)
- *Hieracium auranticum* (Rotes Habichtskraut)
- *Hippocrepis comosa* (Hufeisenklee)
- *Linum tenifolium* (Zarter Lein)
- *Lotus corniculatus* (Gemeiner Hornklee)
- *Muscari racemosum* (Traubenhyaizinte)
- *Ornithogalum* (Milchstern)
- *Potentilla* (Fingerkraut)
- *Pulsatilla vulgaris* (Küchenschelle)
- *Sedum acre* (Scharfer Mauerpfeffer)
- *Teucrium* (Gamander)
- *Thymus serpyllum* (Feldthymian)
- *Verbascum* (Königskerze)