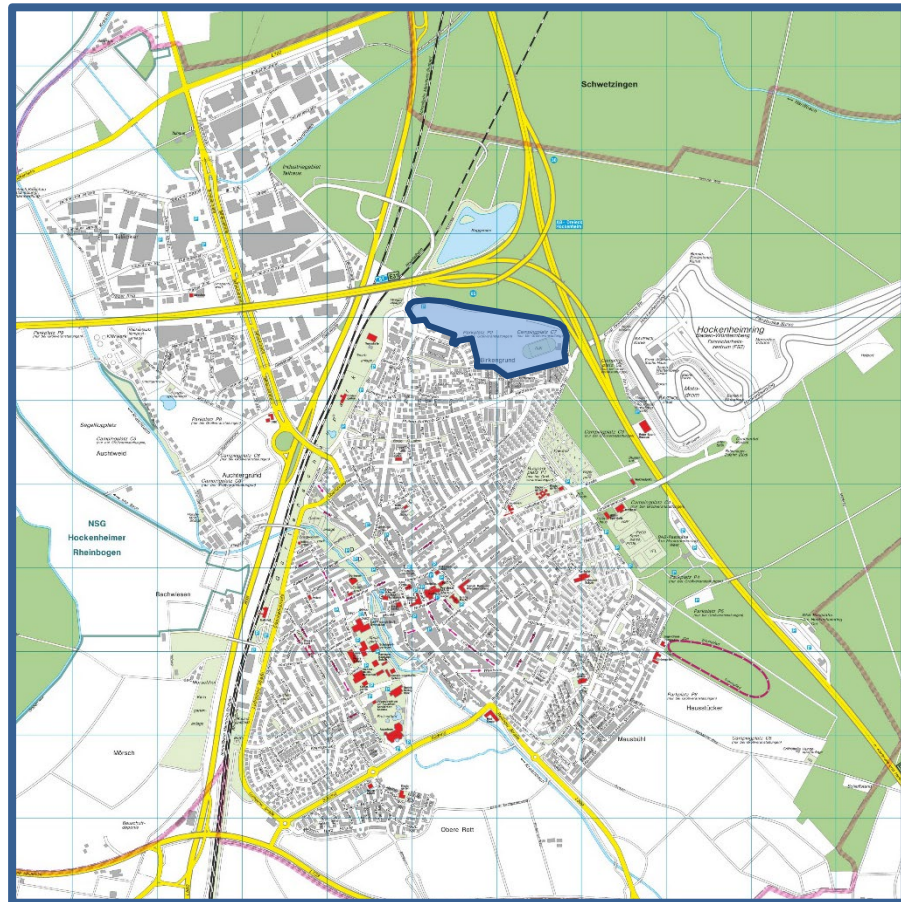




Große Kreisstadt **HOCKENHEIM**

Rhein - Neckar - Kreis

Bebauungsplan „Hausstücker“ (P2) mit örtlichen Bauvorschriften



Entwurf

Stand: 03. November 2025

Bearbeitung

Fachbereich Bauen und Wohnen
Sachgebiet Stadt- und Umweltplanung

Timo Riegel (B.Sc.) / Dipl.-Ing. Christian Engel

ENTWURF



VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 13.12.2023
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 27.03.2024
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 02.08.2025
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 11.08.2025 bis 12.09.2025
5. Frühzeitige Behördenbeteiligung
gemäß § 4 (1) BauGB (mit Frist bis zum 12.09.2025) am 21.07.2025
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am XX.XX.XXXX
7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am XX.XX.XXXX
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung sowie den örtlichen Bauvor-
schriften
in der Fassung vom xx.xx.xxxx in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum XX.XX.XXXX) am XX.XX.XXXX
10. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am XX.XX.XXXX



11. Ausfertigung:

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

Marcus Zeitler
Oberbürgermeister

Hockenheim, den _____.____.XXXX

12. Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

Christian Engel
Fachbereichsleiter Bauen und Wohnen

Hockenheim, den _____.____. XXXX

13. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 (3) BauGB

am _____.____. XXXX

Marcus Zeitler
Oberbürgermeister

Hockenheim, den _____.____. XXXX



RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „HAUSSTÜCKER“

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

A

Zeichnerischer Teil

Siehe Planzeichnung ([Stand 03. November 2025](#)) im Maßstab 1:1000

ENTWURF

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „HAUSSTÜCKER“

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils (A).

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB)

- 1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des bestehenden „P2“ ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet wird wie folgt gegliedert.

Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Parken / Kfz-Umschlag / erneuerbare Energien (Solarthermie / Photovoltaik)“

sowie

Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Parken / erneuerbare Energien (Solarthermie / Photovoltaik)“. Die Nutzung „Kfz-Umschlag“ ist hier unzulässig.

Die abgegrenzten Teile des Baugebietes ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen in Teil A „Planzeichnung“.

Abgegrenzt vom sonstigen Sondergebiet SO1 wird, entsprechend einem besonderen städtebaulichen Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, ein Be- und Entladebereich, welcher der Nutzung als Umschlagplatz dient.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die maximal zulässigen Trauf- sowie First- und Gebäudehöhen. Diese werden in Form von Nutzungsschablonen für die jeweiligen Baufenster der Sport- und Spielanlage zeichnerisch in Teil A „Planzeichnung“ festgesetzt.
- 2.2. Für die sonstigen Sondergebiete SO 1 sowie SO 2 gilt:
(Untergeordnete) Nebenanlagen dürfen eine Firsthöhe von 4,0 Metern nicht überschreiten.
- 2.3. Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Höhen gilt die Höhe der Schachtabdeckung (Kanalisation) mit der fortlaufenden Nummer 2830 auf der öffentlichen Parkfläche östlich der Sport- und Spielanlage. Der Standort ist in Teil A „Planzeichnung“ dargestellt.
Höhe: 102,83 m über NN.
- 2.4. Die **Firsthöhe** FH und die **Gebäudehöhe** GH bemessen sich am höchstgelegenen Punkt einer baulichen Anlage. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (Antennen, Satellitenschüsseln und vergleichbare Aufbauten).
- 2.5. Die **Traufhöhe** TH bemisst sich am Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3. Überbaubare / nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 und § 19 BauNVO)

- 3.1. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 3.2. Für die gesamte Sport- und Spielanlage gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5. Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird für die Anlage ausgeschlossen.
- 3.3. Für die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird eine maximale überbaubare Fläche von der Gesamtfläche (Grundflächenzahl) festgesetzt. Die gemeinsame Grundflächenzahl (GRZ) wird in Summe auf 0,12 (12% der Gesamtfläche) begrenzt. Es wird auf die Anlage 1 verwiesen. Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird für die sonstigen Sondergebiete ausgeschlossen.



- 3.4. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl innerhalb der sonstigen Sondergebiete ist **ausnahmsweise** für Nebenanlagen der erneuerbaren Energien – explizit Photovoltaikparkstände (PV-Überdachungen von Stellplätzen mit Ladesäulen) – bis zu 0,2 zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §14 Abs.1 BauNVO)

4.1. SO 1 und SO 2:

Temporäre untergeordnete Nebenanlagen sind in Verbindung mit dem Nutzungszweck des PKW-Umschlags (Bürocontainer, Toilettenhäuschen/-container, Pförtnerhaus etc.) ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten **Flächen für Nebenanlagen** innerhalb des Be- und Entladebereichs im Nordwesten des SO 1 unterzubringen.

4.2. Fläche für Sport- und Spielanlage:

Für die Sport- und Spielanlage sind, unter Berücksichtigung der neu angelegten Bauflächen, zeichnerisch auch **Flächen für Nebenanlagen** (hier Nebengebäude) festgesetzt. Verwiesen wird auf die Örtlichen Bauvorschriften.

Untergeordnete Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB)

5.1. **Boden**

Sondergebiete

- 5.1.1. Die gesamte Fläche der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist, sofern dem keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, als grünes Offenland zu erhalten.

- 5.1.2. Flächen dürfen nur im Ein- und Ausfahrtbereich des Be- und Entladebereiches des SO 1 sowie in dem Be- und Entladebereich selbst zusätzlich neu verdichtet bzw. asphaltiert werden, sofern es sich um eine Maßnahme zur besseren

Befahrbarkeit der entsprechenden Fahrgasse handelt oder der Unterbringung von Nebenanlagen dient.

5.1.3. Weitere Versiegelungen des Bodens über den Bestand hinaus sind ausschließlich in Verbindung mit der Umsetzung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zulässig, sofern aus technischen- / konstruktionsbedingten Gründen hierauf nicht verzichtet werden kann.

5.1.4. Betriebsbedingte Bodenbelastungen durch den Kfz-Umschlag im SO 1, wie z. B. Stoffeinträge oder Verdichtungen, sind zu vermeiden.

Ganzer Geltungsbereich

5.1.5. Bodenversiegelungen sind im ganzen Geltungsbereich auf das notwendige Maß zu begrenzen und generell zu vermeiden.

5.1.6. Bei neu entstehenden Grünflächen sind die Befestigungen zu entfernen und Bodenverdichtungen tiefenzulockern.

5.2. Flora

Sondergebiete

5.2.1. Innerhalb der Sondergebiete sind die im Grünordnungsplan dargestellten Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen innerhalb der Sondergebietsfläche zu ersetzen.

5.2.2. Die flächenhafte Grasvegetation (Rasenparkplatz, Wiese, Trittpflanzenbestand) ist zu pflegen und zu erhalten, sofern keine andere Festsetzung dem in einzelnen Arealen entgegensteht. Hiervon ausgeschlossen sind die schon vor Satzungsbeschluss bestehenden befestigten / asphaltierten Fahrgassen.

5.2.3. Als Fläche zum Anpflanzen wird in Teil A entlang des Siedlungskörpers eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese südliche Randeingrünung ist als durchgängige mind. 3,0 m breite Heckenpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Im Abstand von ca. 12 m ist ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, insgesamt mind. 55 Bäume. Vorhandene erhaltenswerte Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. (**Maßnahme 1**)



5.2.4. Als Ausgleichsmaßnahme für die Überdachung von Parkplätzen mit Photovoltaik-Modulen ist für je 5 überdachte Parkplätze ein Laubbaum im Plangebiet zu pflanzen. Sollten nachweislich nicht alle Baumpflanzungen im Plangebiet möglich sein, können diese auch an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen. Der erforderliche Ausgleich wird auf nachgelagerter Ebene im Rahmen des Bauantrags anhand der Berechnungsmethode im Kap. 7.1.2 des Umweltberichtes ermittelt und umgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist die Maßnahme des Ausgleichs durch den Vorhabenträger zu erfüllen.

Sport- und Spielanlage

5.2.5. Die Vegetationsbestände auf der Fläche der Sport- und Spielanlage, der Heckenzaun und der vorgelagerte Grasstreifen an der Außenseite sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölze entsprechend zu ersetzen. **(Maßnahme 2)**

Sonstiger Geltungsbereich

5.2.6. Das Feldgehölz im Bereich der Versickerungsbecken am westlichen Plangebietsrand und die Feldhecke in der südöstlichen Ecke des Plangebiets sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist der Bestand entsprechend zu ersetzen. **(Maßnahme 3)**

5.2.7. Auf der südlichen öffentlichen Grünfläche an der Schwetzingen Straße und auf den zwei kleinen öffentlichen Grünflächen der Flurstücke 11024 und 11023 an der Ernst-Brauch-Straße ist der bestehende Bewuchs durch Anpflanzungen zu ergänzen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. **(Maßnahme 4)**

5.2.8. Auf der öffentlichen Grünfläche der Flurstücke 4513/5 und 3660/5 in der Nordostecke des Plangebiets ist der bestehende Bewuchs zu erhalten und zu pflegen. Der Robinienbestand ist bei Abgang durch heimische Bäume zu ersetzen. **(Maßnahme 5)**

5.2.9. Der Grasstreifen entlang des Nordrings ist dauerhaft zu erhalten und nur einmal jährlich zu mähen (Ende September / Anfang Oktober). **(Maßnahme 6)**



5.3. Fauna

Es sind insekten- und fledermausfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - 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. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten, um nicht über die Nutzfläche hinaus zu beleuchten. Abschirmeinrichtungen können die Lenkung des Lichts unterstützen. Wechsel- und bewegtes Licht sind unzulässig. Verwendet werden dürfen ausschließlich vollständig geschlossene Leuchten. Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf maximal 40° C erreichen.

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

6.1. Öffentliche Grünflächen sind in dem Teil A „Planzeichnung“ festgesetzt.

7. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliches Parken und Fußweg (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

7.1. Straßenverkehrsflächen mit Aufteilungsvorschlag sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Öffentliches Parken und Fußweg) sind zeichnerisch in Teil A „Planzeichnung“ festgesetzt.

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr.14 + Nr. 16 BauGB)

8.1. Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Regelung des Wasserabflusses sind in Teil A „Planzeichnung“ festgesetzt.

9. Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

9.1. Für das Vereinsgelände wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlage“ festgesetzt.



10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sowie Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen im Sinne des Immissionsschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1. Es ist Sorge dafür zu tragen, dass kein Licht in Richtung bewohnter Siedlungsbereiche strahlt (insbesondere zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, in Bezug auf die Lichtimmissionen während der Nachtruhe gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB).

11. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1. Für die Ferngasleitung ist der gesamte Schutzbereich (5 m beiderseits) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. Auf die Hinweise zum Bebauungsplan wird verwiesen.



**Örtliche Bauvorschriften
Gemäß § 74 LBO**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „HAUSSTÜCKER“**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

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

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

**1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie Fassaden
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Sport- und Spielanlage

Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind zulässig und erwünscht. Bei geneigten Dächern sind sie grundsätzlich in gleicher Neigung zu errichten. Eine Aufständigung der PV-Anlagen ist nur bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0° – 5° [Grad]) zulässig. Bei einer aufgeständerten Errichtung der PV-Anlagen ist eine extensive Dachbegrünung (Unterpflanzung) zwingend herzustellen (s. angefügte Artenliste). Bei PV-Anlagen, die auf der äußersten Dachsicht (in gleicher Neigung) aufliegen, kann auf eine Begrünung verzichtet werden.

Für Nebengebäude im gesamten Geltungsbereich gilt

In einer auf Dauer gedachten Weise errichtete Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung (s. angefügte Artenliste) sowie einer witterungsbeständigen Holzverkleidung zu versehen. Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind zulässig und erwünscht. Bei geneigten Dächern sind sie grundsätzlich in gleicher Neigung zu errichten. Eine Aufständigung der PV-Anlagen ist nur bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0° – 5° [Grad]) zulässig. Bei PV-Anlagen, die auf der äußersten Dachsicht (in gleicher Neigung) aufliegen, kann ausnahmsweise auf eine Begrünung verzichtet werden.

Verwiesen wird auf Hinweise 11. Schutz von Luft und Klima (Solar Reflectance Index).

Für Nebengebäude innerhalb der sonstigen Sondergebiete gilt darüber hinaus

Dachneigungen sind bis maximal 15° (Grad) zulässig. Es dürfen ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer (0° – 5°) sowie Satteldächer mit mittiger Firstlage errichtet werden.

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

Die Verwendung von Stacheldraht und blickdichten (nicht lebendigen) Einfriedungen ist unzulässig.

Für die sonstigen Sondergebiete gilt

Einfriedungen innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind in Form von Doppelstabmattenzäunen bis zu einer Höhe von 0,8 Metern (80 cm) als Abgrenzung bzw. Umschließung der gesamten Parkplatzfläche „P2“ dauerhaft zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind bis zu einer Höhe von 2,5 Metern zulässig. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Baumheckenstreifen).

In Verbindung mit der Nutzung des SO 1 als Umschlagplatz ist eine Einfriedung zum Schutz des Lagergutes während der Lagerung in Form von (mobilen) Bauzäunen bis zu einer Höhe von 2,2 Metern zulässig.

Für die Sport- und Spielanlage gilt

Neu errichtete, in dauerhafter Absicht angedachte, Einfriedungen sind als blick- und luftdurchlässige Stabmattengitterzäune auszuführen und mit Hecken zu hinterpflanzen. Es wird eine maximale Höhe von 2,50 m festgesetzt. Für Ballfangnetze bzw. Erhöhungen der Einfriedungen bei Sportanlagen mit weitem / gestreutem Ballflug (bspw. Tennisanlagen / Baseballcourts / Golf Driving Range) gilt diese Begrenzung nicht.

3. Nutzung der unbebauten Flächen / Versiegelung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)Sport- und Spielanlage

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern keine zweckentsprechende Nutzung entgegensteht, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze, Wege und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen oder sonstigen Nebenanlagen sowie Flächen für Müllstandorte sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem maximalen Spitzenabflussbeiwert (Cs) von 0,4 sowie einem maximalen mittleren Abflussbeiwert (Cm) 0,25 auszuführen. Siehe hierzu DIN-1986 (Abflussbeiwerte / Tabelle 9).



Für die sonstigen Sondergebiete gilt

Die Fahrgassen sollen, entsprechend des aktuellen Bestandes, erhalten und gepflegt / bei Bedarf erneuert werden. Neue Versiegelungen sind zu vermeiden. Sofern Fahrgassen nicht bereits asphaltiert sind, so müssen sie bei Erneuerungen wasserdurchlässig ausgebildet werden (bspw. als wassergebundene Decke).

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)Sport- und Spielanlage

An den Fassaden der Hauptgebäude sind Werbeanlagen (flächig an der Fassade) bis zu einer Größe von 2 x 4 m am Ort der Leistung, zulässig. Die Werbung darf sich darüber hinaus auf Großsponsoren des betreibenden Vereins beziehen. Eine Gesamtfläche von 20 m² darf nicht überschritten werden (gilt nur für Hauptgebäude).

An den Einfriedungen angebrachte Werbebanner dürfen 1,0 m Höhe (gemeint ist nicht die Anbringungshöhe) nicht überschreiten. Insgesamt dürfen nicht mehr als 25 % der Einfriedungsfläche mit Bannern bedeckt sein, ebenso dürfen sie nicht übereinander angebracht werden. Die Werbebanner dürfen darüber hinaus nur auf der Innenseite der Einfriedung (ohne Außenwirkung) angebracht werden.

Sonstige Sondergebiete

Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

5. Verfahrensfreie Vorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Innerhalb der Sport- und Spielanlage ist, auch bei Verfahrensfreien Vorhaben im Sinne des § 50 LBO BW, außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, die Untere Baurechtsbehörde der Stadt Hockenheim in Kenntnis zu setzen, sofern deren Zweck nicht dem Betrieb der Sport- und Spielanlage dient.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der, hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hockenheim, den 03.11.2025

Fachbereich Bauen und Wohnen
Sachgebiet Stadt- und Umweltplanung
Bearbeitung: Timo Riegel (B.Sc.) / Dipl.-Ing. Christian Engel



**Hinweise****HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN****„HAUSSTÜCKER“ (P2)****1. Aufgehobene Vorschriften**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung (Bebauungsplan) treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften früherer Bebauungspläne außer Kraft, sofern diese nicht zum Teil dieser Satzung werden.

2. Vermeidung von Lichtimmissionen

Grundsätze (entsprechend „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz [LAI] Stand 08.10.2012):

1. Künstliches Licht darf nur eingesetzt werden, wo es begründet notwendig ist, z.B. zur Sicherung eines Arbeitsplatzes oder zur Vorbeugung vor Gefahren, etwa an Treppen. Ortsfeste Lichtquellen in der freien Natur sind, wo immer möglich, zu vermeiden.
2. Es darf nur die für den Bedarf notwendige Lichtmenge eingesetzt werden, Überbeleuchtung ist zu vermeiden. Sind sie unvermeidlich, dann müssen die Lichtquellen so niedrig wie möglich angebracht werden. Eine größere Lichtpunktzahl geringer Höhe und Leistung ist gegenüber wenigen Lichtpunkten großer Höhe und Leistung vorzuziehen. Dies gilt auch für alle Übergangsbereiche von dichter Bebauung in die offene Landschaft oder naturnahe Nutzung wie Garten- und Parkanlagen.
3. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung auf Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Es sollten möglichst niedrige Flutlichtmasten für Sportstätten und Lagerplätze installiert werden. Auf Beleuchtungseinrichtungen, welche nach oben bzw. in den Himmel abstrahlen wie aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren ist grundsätzlich zu verzichten. Dadurch wird Blendung effektiv reduziert, der Grad der Beleuchtungswirkung verbessert.

4. Zur Umsetzung des Schutzziels (Tierschutz) gibt es Leuchten sowohl für die Beleuchtung von Straßen, Wegen oder für ähnliche Zwecke als auch für große Flächen. Für die Beleuchtung häufig benutzter großer Flächen wie z. B. Lager- oder Trainingsplätze, worunter auch P2 sowie die Sport- und Spielanlage fällt, sollten nur Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden, die oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche. Leuchten, die nur in den für die Beleuchtungszwecke benötigten Richtungen abstrahlen, haben auch einen wesentlich höheren Wirkungsgrad und sind daher auf Dauer ökonomischer.
5. Verwendet werden dürfen ausschließlich vollständig geschlossene staubdichte Leuchten. Dadurch lässt sich vermeiden, dass die Insekten in die Leuchte gelangen und dort an der heißen Lampe verbrennen oder eingesperrt verhungern.

Hingewiesen wird im Zusammenhang auf folgende entsprechende Rechtsnormen:

§ 3 Abs. 2 BImSchG

Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

§ 13 BNatSchG

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden.

§ 21 Abs. 1 NatSchG BW

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

3. Altlasten

Im Altlasten-/Bodenschutzkataster (HISTE Fortschreibung Stand 2018) des Rhein-Neckar-Kreises ist die südlichste Fläche des Gewanns Hausstücker (Flurstücke 3636, 3637, 3638, 3639/1, 3639/2, 3639/3, 3639/4, 3640, 3642, 3643, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652 sowie die südliche Hälfte des Flurstücks 3660/2) als Altablagerung (AA Kiesgrube Hausstücker) aufgenommen.



Auf der Fläche „Altablagerung Hausstücker“ ist der Altlastenverdacht ausgeräumt. Bei Eingriffen in den Boden ist jedoch mit dem Anfall von entsorgungsrelevanten Bodenmaterialien zu rechnen.

Weitere Infos sowie das Formular zum Antrag für eine verbindliche Auskunft aus dem Altlasten- und Bodenschutzkataster ist auf der Internetseite des Landratsamtes zu finden:

<http://www.rhein-neckar-kreis.de/Lde/start/landratsamt/altlasten.html>



Bei Hinweisen auf sonstige bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen (auch aufsteigende Gerüche) sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen (Landratsamt - Rhein-Neckar-Kreis [Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises]). Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß §§ 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und 6 Abs.1 ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden und durch Rückhaltung des Wassers die Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Die erlaubnisfreie Entwässerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen über 1.200 m² ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vorher anzuzeigen.

5. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

6. Allgemeiner Schutz des Wassers und des Bodens

Während einer Bauphase soll der Baustellenverkehr - nach Möglichkeit - nur auf bereits befestigten Wegen oder auf den Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, stattfinden. Gleiches gilt für Baustelleneinrichtungen.

Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme tiefgründig zu lockern. DIN 18915 (Bodenarbeiten) ist anzuwenden. Die Vegetation ist entsprechend des Ausgangszustandes wiederherzustellen.

In der Bauphase sowie der, den Baugebieten entsprechenden, generellen Nutzung sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen, Baustellenabwässer werden aufzufangen und entsorgt. Das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge darf nur

auf geeigneten Flächen erfolgen. Die einschlägigen Sicherheitsvorschriften am Bau sind einzuhalten.

Bei anfallendem Bodenaushub ist generell mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar Kreises (Landratsamt - Rhein-Neckar-Kreis) abzustimmen, ob unter Umständen und in Abhängigkeit der Belastung das Bodenmaterial wiederverfüllt werden kann. Sofern für den Aushub keine Verwendungsmöglichkeiten bestehen, ist vor einer eventuellen Deponierung zu prüfen, ob sonstige Möglichkeiten der Wiederverwendung bestehen. Die DIN 19731 ist zu beachten. Bei höheren Belastungen ist eine geordnete Entsorgung in jedem Fall erforderlich.

Der Kfz-Umschlag auf der Sondergebietsfläche 1 (SO 1) ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte Bodenbelastungen (Stoffeinträge sowie unnötige Verdichtungen) vermieden werden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 35 Abs. 5 BauGB).

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird für derartige Vorhaben empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

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



Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Allgemeiner Schutz von Tieren und Pflanzen

Zum Schutz der Tierwelt ist es im Zeitraum vom 01. März bis zum 31. August verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG). Wird von diesem Zeitraum begründet abgewichen, so muss eine Kontrolle auf Besatzfreiheit erfolgen.

Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind in jeder Phase der Bauausführung vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtungen, Bodenauf- und -abtrag, chemische Verunreinigung etc.) zu schützen. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist anzuwenden.

8. Schutz der Menschen einschließlich Gesundheit und der Bevölkerung insgesamt

Lastkraftwagen (Autotransporter) sollten die Fahrgasse des Be- und Entladebereiches auf dem Gelände nicht verlassen. Diese Nutzung ist gezielt im Norden des Geltungsbereiches angedacht, sodass die angrenzenden Wohn- / Mischgebiete nicht gestört werden.

Bei Beleuchtungen (Immissionen) ist darauf zu achten, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der angrenzenden Baugebiete gewahrt bleiben.

9. Schutz von Luft und Klima

Zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Verbesserung der Luftqualität sollten die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie geprüft und auf dem Gelände symbiotisch und symbolisch (mit Vorbildcharakter) genutzt werden.

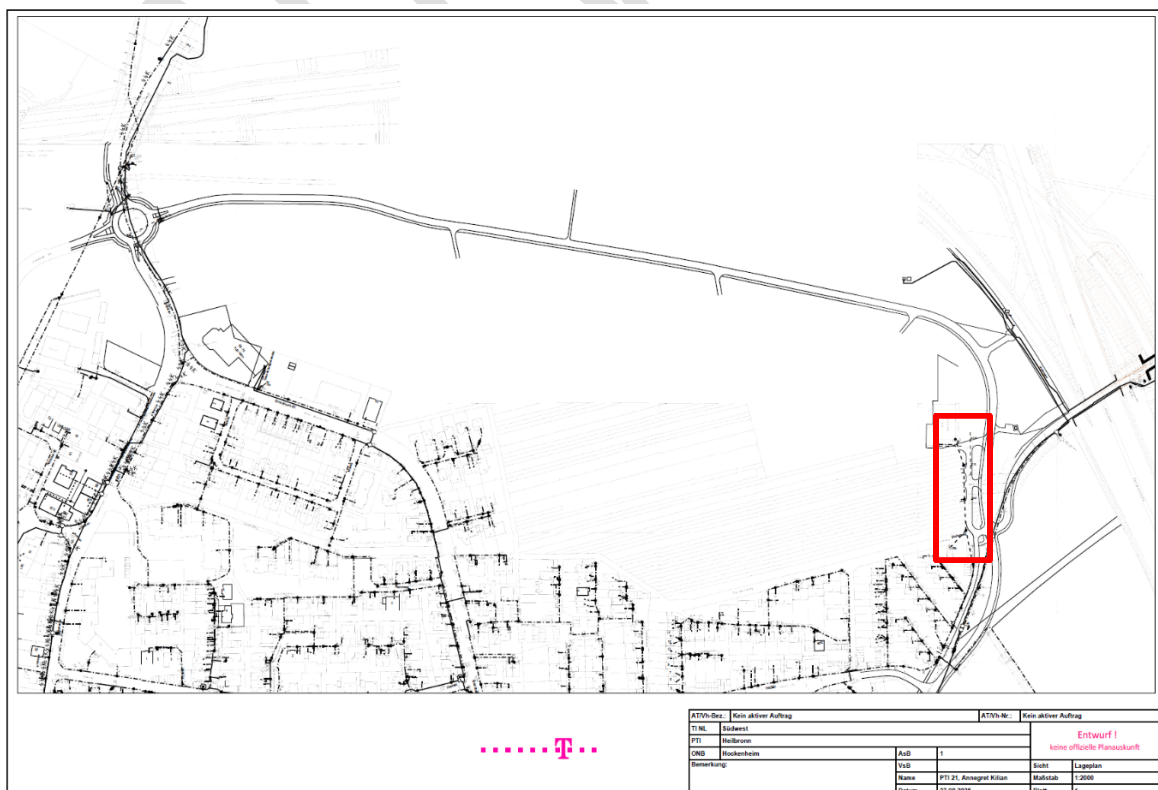
Wenn die Sonnenstrahlen mit einer Oberfläche in Kontakt kommen, wird ein Teil der Strahlen zurück in die Atmosphäre gestrahlt: Dies wird als Sonnenlichtreflexion bezeichnet. Je mehr eine Fläche reflektieren kann, desto weniger Energie absorbiert sie. Helle Oberflächen sind bessere Reflektoren als dunkle. Die solare Reflexion und Abstrahlung wird in einem sogenannten Solar Reflectance Index (SRI) kombiniert. Der SRI wird auf einer Skala von 100 - 0 gemessen, wobei einfach ausgedrückt 100 für weiß steht und 0 für schwarz. Bei der Gestaltung von

Flächen (Fassaden, Dächern, Bodenbelägen usw.) sollte bei der Material- / Farbwahl nach einem hohen SRI-Wert gestrebt werden. Durch hitzeoptimierte Rückstrahleigenschaften der Bau- und Gestaltungsmaterialien kann ein Betrag zur thermischen Entlastung in Siedlungsräumen geleistet werden.

10. Unterirdische Leitungen

Deutsche Telekom Technik

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigegefügteten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. (Kontakt: T-NL-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de)



Ferngasleitung

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs verläuft die Ferngasleitung in einem 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachse), siehe Teil A Planzeichnung.

Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig.

Bezüglich von Neuanpflanzungen weisen wir darauf hin, dass Neupflanzungen von Sträuchern/Hecken/Gebüsch und Bäumen nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen darf, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden. Um eventuelle Fehlanpflanzungen zu vermeiden, sollte ein Pflanzplan eingereicht werden. Dies dient dem Schutz der Versorgungsanlagen sowie dem Erhalt der Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Leitungstrasse. (Kontakt: Netzauskunft@pledoc.de)

11. Schutz der Autobahn

Wir möchten auf § 9 Abs. 2 FStrG hinweisen, nach dem die Errichtung baulicher Anlagen in einem Abstand von 100m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der benachbarten Autobahnen A6 und A61 die Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes bedürfen. Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen, die von der Autobahn aus sichtbar sind. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Errichtung erneuerbarer Energien im Nachbarbereich der Autobahn eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erforderlich ist. Dies betrifft z.B. mögliche Blendemissionen von Solaranlagen auf die Autobahn, die über den Nachweis eines Blendgutachtens ausgeschlossen werden müssen. Ebenso bedürfen Transportwege von Großbauteilen, wie Bohranlagenteile, Transformatoren oder Windkraftanlagenteile eine vorhergehende Abstimmung.

12. Aus dem Umweltbericht hervorgehende Hinweise

Auf die aus dem Umweltbericht hervorgehenden Hinweise (Kapitel 6.2) wird verwiesen.



Pflanzliste zum Bebauungsplan „Hausstücker“ (P2)

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische Arten zu wählen. Nadelgehölze / Koniferen jeglicher Art (Fichte, Scheinzypresse, Lebensbaum u. ä.) sind nicht zulässig. Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, 3x verpflanzt zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2x verpflanzt und 60/80 cm. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begründen.

Für Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 6, Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben) zu verwenden.

Nach Möglichkeit sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft gemäß § 40 BNatSchG zu verwenden (gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4.2, Sortiment der im Plangebiet (Naturraum 223) gebietsheimischen Gehölzarten nach LfU 2002. Für Obstbaumpflanzungen sind heimische Streuobstsorten zu verwenden.

Artenliste mit Vorschlagcharakter

Bäume:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Zitterpappel, Espe	(<i>Populus tremula</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Fahl-Weide	(<i>Salix rubens</i>)
Feld-Ulme	(<i>Ulmus minor</i>)

Sträucher:

Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Gewöhnlich. Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)

Alternativ können standortgerechte, klimatolerante Baumarten angepflanzt werden, die der GALK-Straßenbaumliste entnommen werden können. Die Liste wird vom Arbeitskreis Stadtbäume der 'Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz' (GALK) zusammengestellt und regelmäßig aktualisiert. Die Zusammenstellung beruht auf langjährigen Beobachtungen und es werden insbesondere Bäume gelistet, die mit den schwierigen innerstädtischen Standorten gut klar kommen. In der GALK-Liste nicht erwähnte, im Hinblick auf Klimafestigkeit und Biodiversitätsförderung aber vielversprechende Arten, wie z. B. die Flaum-Eiche nennt AUFDERHEIDE et al. (2024).

Rasen-Saatempfehlungen für die sonstigen Sondergebiete

Gemäß Bebauungsplan Birkengrund III Abschnitt B 3. Änderung und Erweiterung i.V. mit seinem Grünordnungsplan ergibt sich für den **Landschaftsrasen** folgende **Saatempfehlung**:

5% <i>Agrostis capillaris</i> (tenuis)	Rotes Straußgras
25% <i>Festuca ovina duriuscula</i>	Schafschwingel
30% <i>Festuca rubra commutata</i>	Roter Schwingel
15% <i>Festuca rubra rubra</i> (Maxima 1)	Roter Schwingel
5% <i>Festuca rubra trichophylla</i> (Borluna)	Roter Schwingel
5% <i>Lolium perenne</i>	Englisches Raygras, Ausdauernder Lolch
15% <i>Poa pratensis</i> (Miracle)	Wiesen-Rispengras

Gemäß Bebauungsplan Birkengrund III Abschnitt B 3. Änderung und Erweiterung i.V. mit seinem Grünordnungsplan ergibt sich für den **Parkplatzrasen** folgende **Saatempfehlung** (es wurden prozentuale Änderungen aufgrund neuer Erfahrungswerte vorgenommen):

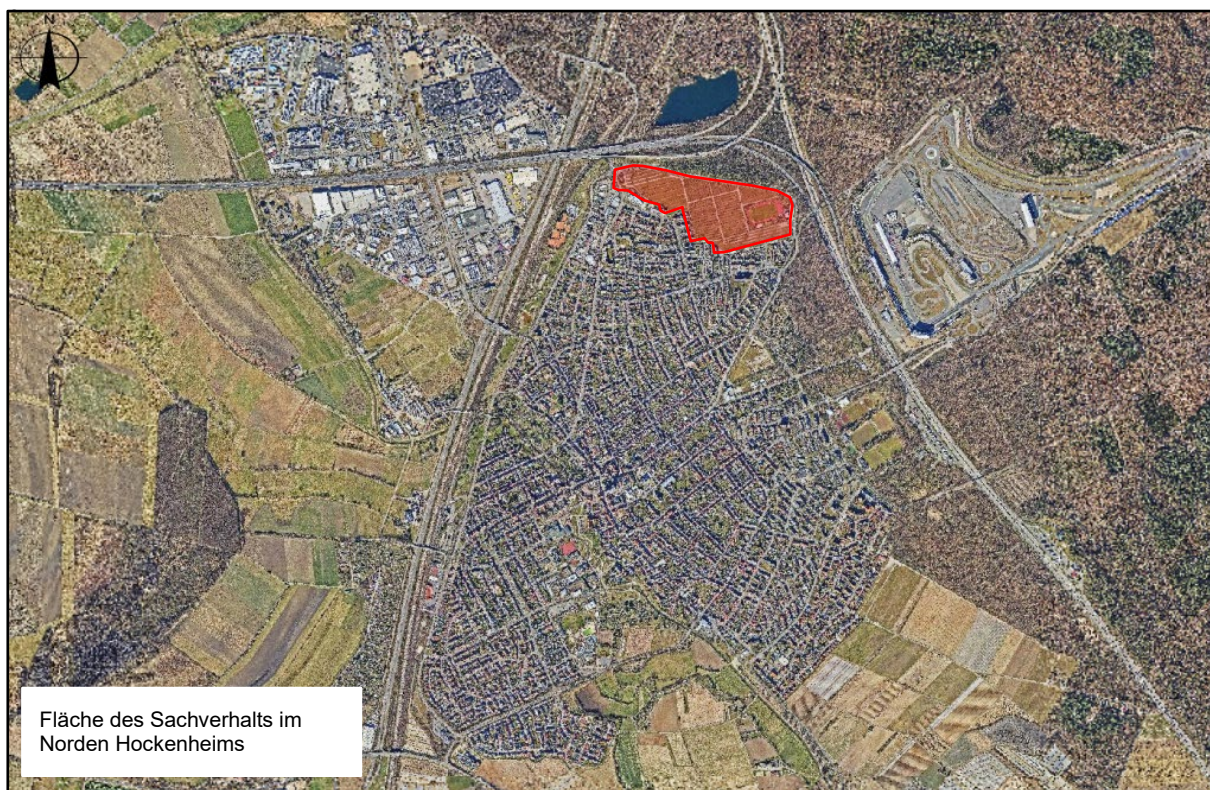
2 % <i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
15 % <i>Festuca rubra rubra</i> (Maxima 1)	Roter Schwingel
5 % <i>Festuca rubra trichophylla</i> (Borluna)	Roter Schwingel
48 % <i>Lolium perenne</i> (Esquire)	Englisches Raygras, Ausdauernder Lolch
20 % <i>Poa pratensis</i> (Miracle)	Wiesen-Rispengras
10 % <i>Poa pratensis</i> (Zeptor)	Wiesen-Rispengras

E

Begründung mit Umweltbericht

ENTWURF

1. Aufstellungserfordernis



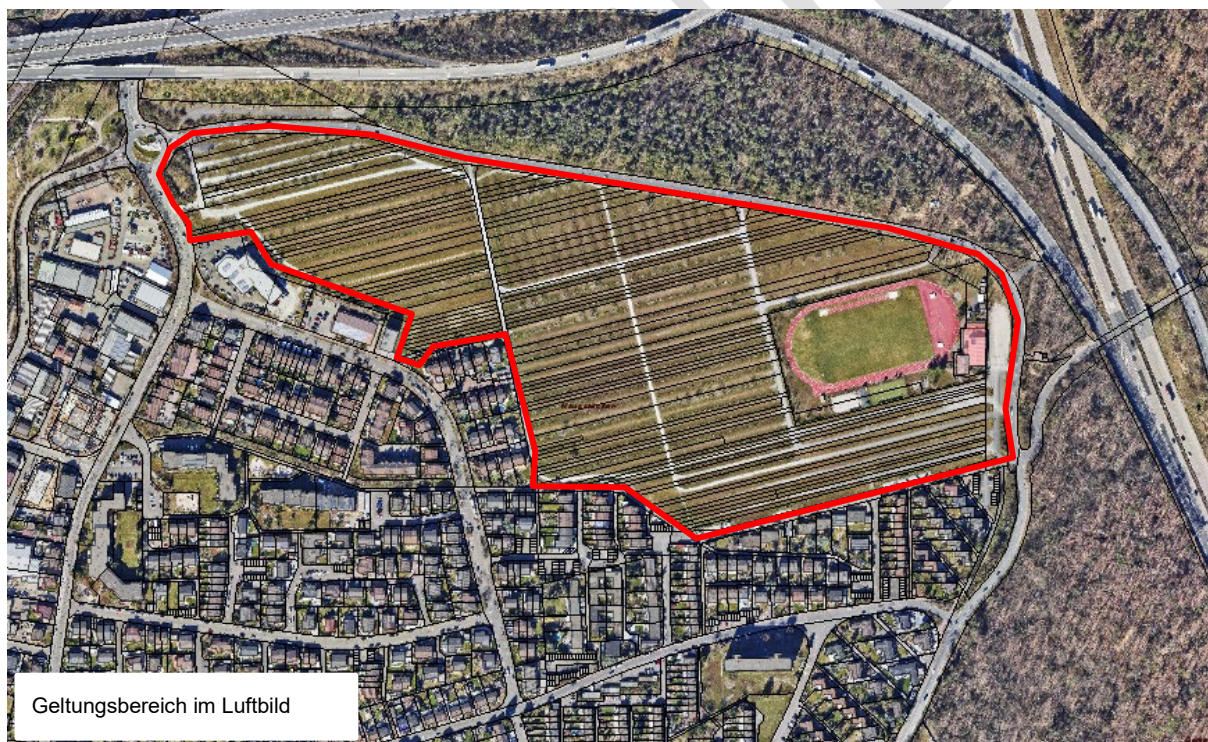
Der vorliegende Sachverhalt betrifft eine weiträumige, bereits heute für Großveranstaltungen auf dem Hockenheimring genutzte Parkfläche („P2“), die nördlich an das Stadtgebiet von Hockenheim angrenzt und sich in unmittelbarer Nähe des Hockenheimrings zwischen dem Autobahndreieck Hockenheim und der Bundesstraße 39 befindet. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende temporäre Nutzung des Parkplatzes für Großveranstaltungen als Umschlagplatz für Kfz (im Wesentlichen Neufahrzeuge) sowie als Potenzialfläche für die Erzeugung erneuerbarer Energien zu schaffen, soll ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für die vorgesehene Nutzungsmischung (Parken / Kfz-Umschlag / erneuerbare Energien) aufgestellt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ergänzende Nutzung des Parkplatzes als Kfz-Umschlagplatz zu schaffen, hat der Gemeinderat bereits am 13.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hausstücker“ beschlossen.

Die naturschutzfachliche Bedeutung der Parkrasenflächen (gemäß Grünordnungsplan Bebauungsplan Birkengrund III Abschnitt B 3. Änderung und Erweiterung [2001]) des Plangebietes wird aufgrund der intensiven Nutzung (geschotterte und asphaltierte Fahrgassen) und der starken Vorbelastungen durch die vergangenen Nutzungen als eher gering angesehen.

Die Nutzung als Lagerfläche auf dem sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) ist, aufgrund der konzeptionellen Beschränkung der Lagergüter auf Neufahrzeuge und junge Gebrauchtwagen, als weniger bedenklich zu betrachten, als die bisherige Nutzung der Parkplatzfläche im Sinne eines Bedarfsparkplatzes für unbestimmte Fahrzeuge (unabhängig vom Wartungsstand / Säuberungszustand) bei Großveranstaltungen. Die Wahrscheinlichkeit für Verschmutzungen bzw. Bodeneinträge durch Öle, sonstige Schmierstoffe oder andere Fahrzeugflüssigkeiten ist durch die konzeptionelle Beschränkung der Lagergüter auf Neufahrzeuge sowie junge Gebrauchtwagen, stark minimiert.

Der Bebauungsplan soll (der Gemeinde) zudem Gestaltungsspielraum für verträgliche Nutzungsmöglichkeiten in Form der regenerativen Energien eröffnen, sodass das Areal effektiver und vor allem somit auch nachhaltiger genutzt werden kann.

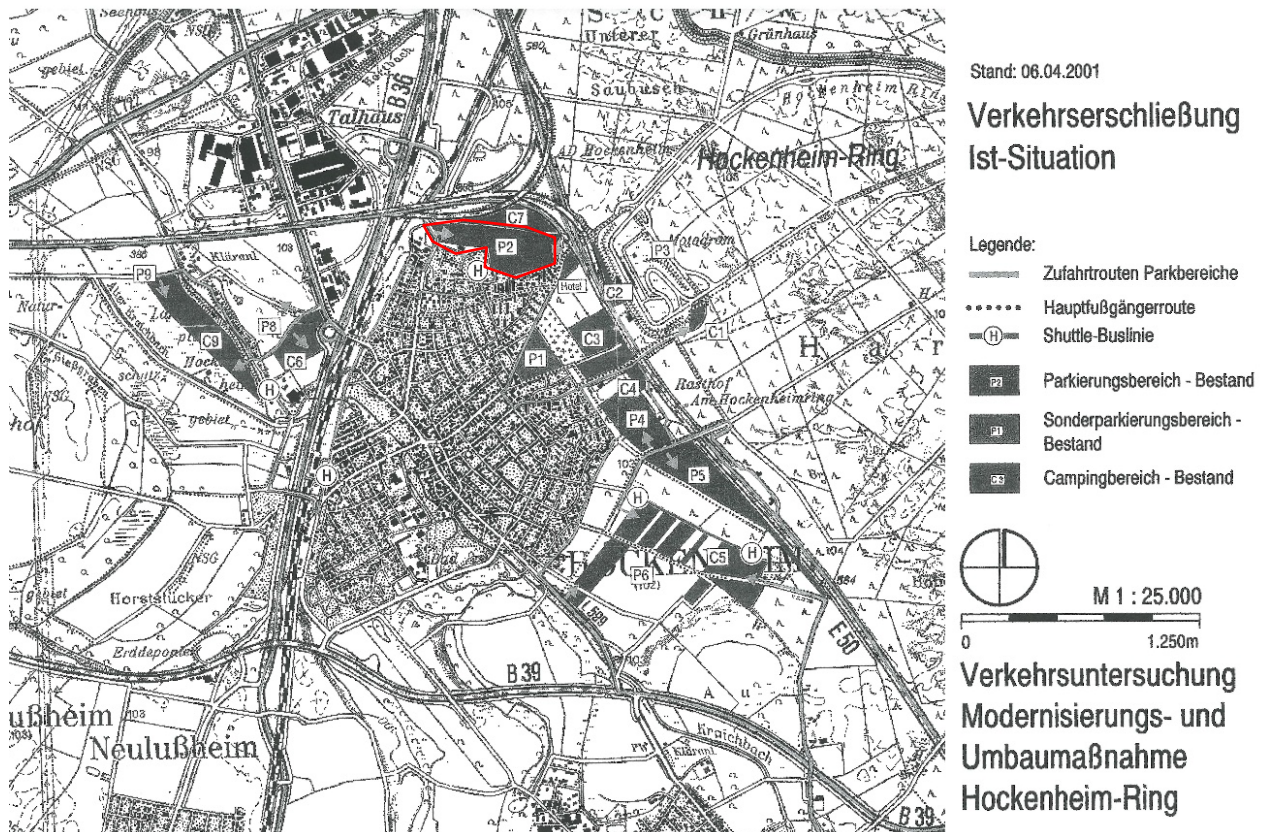


Darüber hinaus besteht ein Planungsanlass, um Planungsrecht für künftige Entwicklungsabsichten des DJK (Deutsche Jugend Kraft) Hockenheim e.V. zu schaffen, zumal bereits in der Vergangenheit einzelne Vorhaben lediglich durch Befreiung der Unteren Baurechtsbehörde genehmigt werden konnten. Die vegetativen Strukturen innerhalb der Vereinsanlage sollen erhalten werden.

Insgesamt soll der Charakter der Fläche als Offenland, wie er sich derzeit darstellt, zu großen Teilen beibehalten werden. Das Plangebiet ist mit seinen Zufahrtsmöglichkeiten über die Schwetzingen Straße und den Nordring an das übergeordnete Straßennetz (B 39 / A 6 / A 61) in alle Richtungen angebunden.

2 Historie

Bundesimmissionsschutzrechtlicher Antrag auf Betriebsgenehmigung 2001 der Ausweitung des möglichen Zuschaueraufkommens durch die Erweiterung des Motodroms



In der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ist das Gewann „Hausstücker“ als Bestands-Parkierungsbereich ausgewiesen. Diese Parkflächen sind für die Aufrechterhaltung des ordnungsgemäßen Betriebes unabdingbar. Einer Kapazitätsplanung aus dem Jahre 2017 ist zu entnehmen, dass die Bedarfsparkfläche P2 für eine Anzahl von 5.500 PKW-Stellplätzen ausgelegt ist. Darüber hinaus können dort zusätzlich 100 Busse abgestellt werden. Eine Einschränkung durch neue Nutzungen ist demnach weitestgehend zu vermeiden.

Geschehen der letzten Jahre

Über die Wintermonate 2022/ 2023 sowie 2023/2024, in denen in der Regel keine größeren Veranstaltungen auf dem Hockenheimring stattfinden bzw. stattgefunden haben, wurde ein Teilbereich (südlich) des Bedarfs-Parkplatzes „P2“ von der Hockenheim-Ring GmbH temporär als Lagerfläche für Elektroneufahrzeuge genutzt. Auch wenn in beiden Fällen die Nutzung nahezu ausschließlich durch abgestellte Kfz geprägt ist, besteht bei einer rechtlichen Betrachtung ein wesentlicher Unterschied. Bei der Nutzung als Parkplatz zu Veranstaltungen auf dem Gelände des Hockenheimrings werden ausschließlich zugelassene Kfz von den Veranstaltungsbesuchern über die Dauer der Veranstaltung auf der gepachteten Fläche des Hockenheimrings abgestellt. Bei der von der Hockenheim-Ring GmbH vorgesehenen temporären Nutzung handelt es sich hingegen ausnahmslos um nicht zugelassene Kfz, welche über entsprechende Transport-Lkw's (Autotransporter) und nur zum Zwecke der „Einlagerung“ sowie einem späteren Weitertransport auf das Gelände gefahren werden. In diesem Falle entsprechen die Kraftfahrzeuge der rechtlichen Qualität eines Lagergutes. Diese Nutzung ist baurechtlich als „Umschlagplatz“ zu betrachten und gilt somit als Unterfall einer gewerblichen Nutzung, weshalb die Fläche nach negativem Bauvorbescheid zwischenzeitlich wieder geräumt und die Nutzung untersagt wurde. Durch die „Erprobungszeit“ bzw. die Zeit der nicht genehmigten Nutzung konnten, besonders auch mit Hilfe der Beschwerden und Anregungen von ansässigen Bürgerinnen und Bürgern, viele Rückschlüsse über die Vereinbarkeit der Lagernutzung mit der angrenzenden Wohnnutzung gezogen werden. Abgeleitet werden konnte im Besonderen, auf welchen Flächen des Geländes eine Lagernutzung, in Bezug auf die Geräuschkulissen beim Ab- und Aufladen der Autotransport-Lastzüge, mit nachbarlichen Belangen (nicht) vereinbar ist. Darüber hinaus fand die reguläre Bedarfsparkplatznutzung bei Großveranstaltungen auf dem Gelände statt.

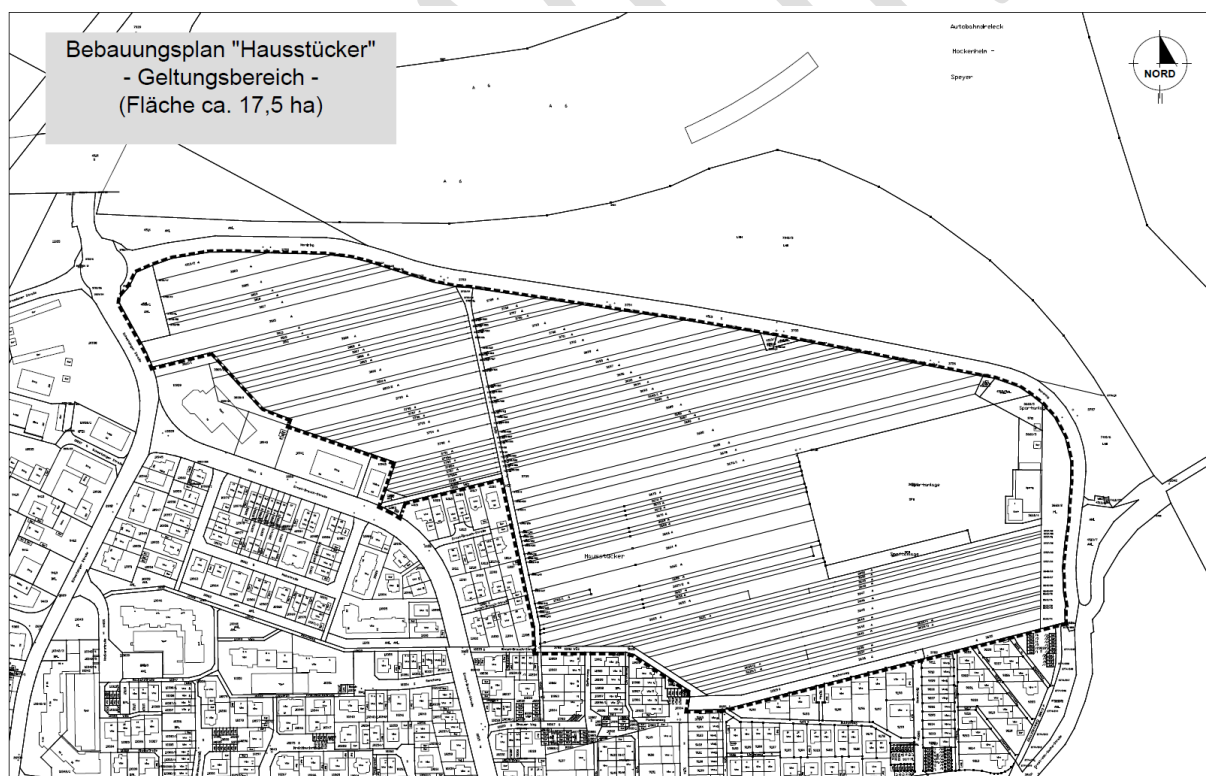
Reguläre Bedarfsparkplatznutzung des Gewanns





Die reguläre Bedarfsparkplatznutzung des „P2“ zeichnet sich durch eine enge Parkierung des Gewanns über die Dauer der Großveranstaltungen aus. Auch in den Bereichen entlang der angrenzenden Wohngebäude wird geparkt.

3. Geltungsbereich

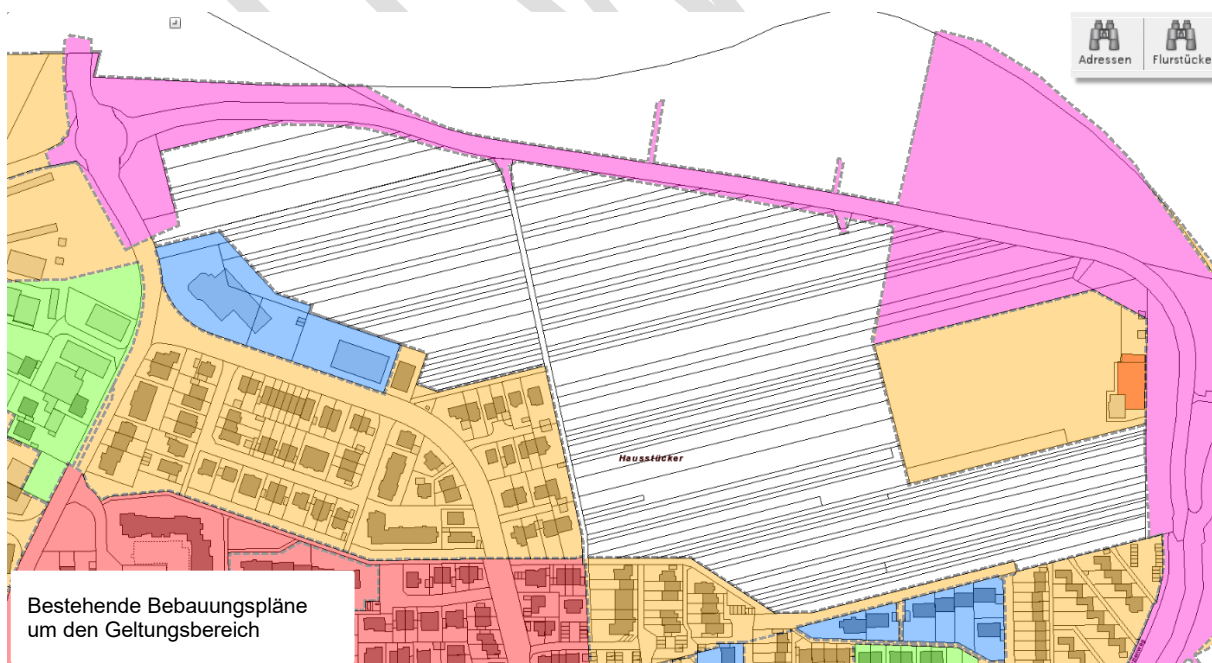


Das Plangebiet (ca. 17,5 ha) befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (gemäß §35 BauGB) und grenzt nördlich an das Stadtgebiet von Hockenheim. Umschlossen ist das Gewann Hausstücker im Norden und Osten vom Nordring, im Süden durch den Buchenweg und die Ernst-Brauch-Straße, im Westen grenzen die Baugrundstücke entlang der Ernst-Brauch-Straße, der Kreisverkehr am Nordring und ein kleiner Teil der Schwetzingen Straße an den

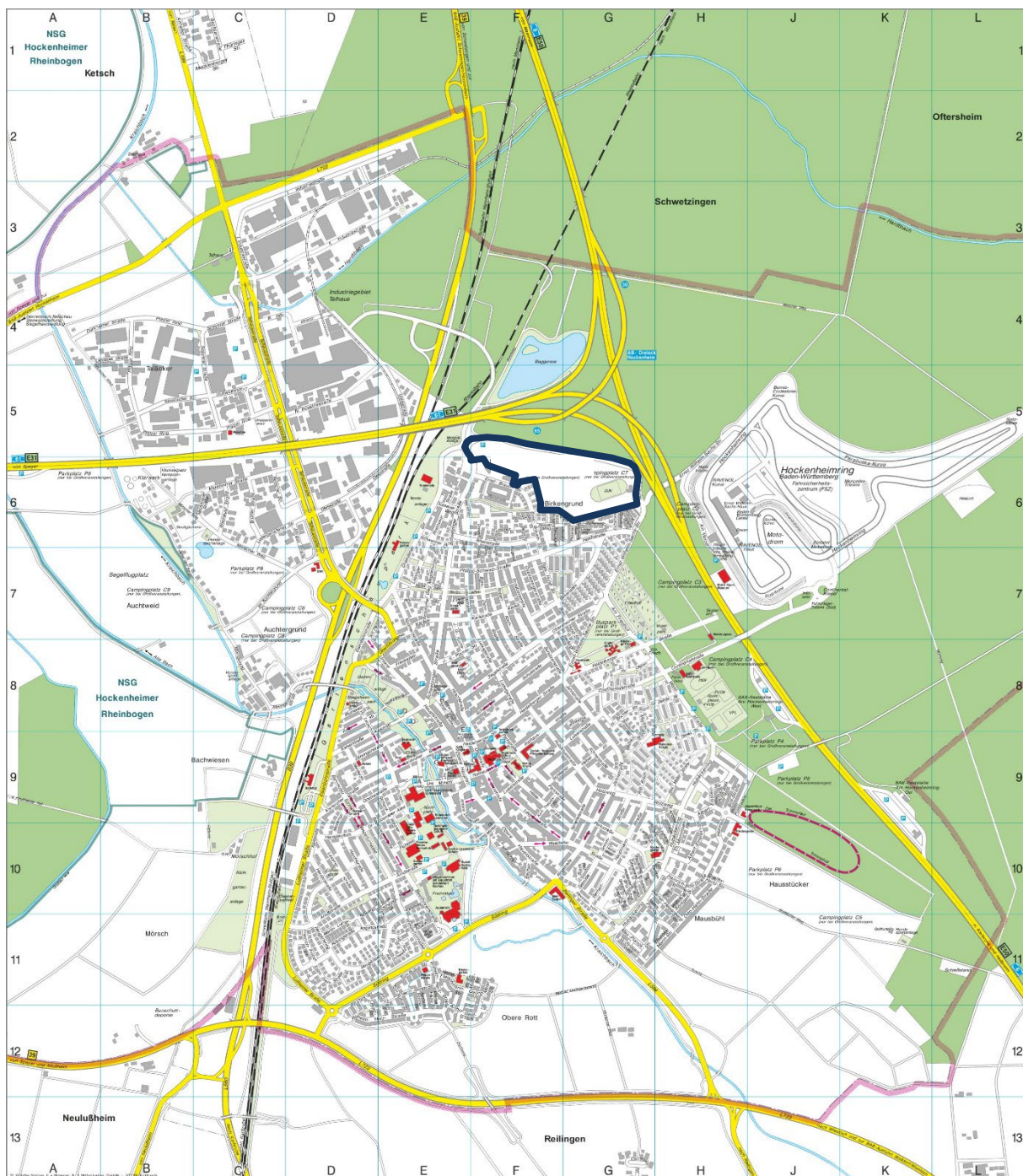
Geltungsbereich an. Die Sport- und Spielanlage wurde in den Geltungsbereich eingeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke. Nr.: 3450, 3635, 3636, 3637, 3638, 36, 3639/1, 3639/2, 3639/3, 3639/4, 3640, 3642, 3643, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652, 3653, 3653/1, 3655, 3656, 3657, 3657/2, 3658, 3660, 3660/1, 3660/2, 3660/3, 3660/4, 3660/5, 3660/2, 3664, 3666, 3668, 3669, 3670, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676/1, 3678, 3680, 3682, 3686, 3687, 3688, 3689, 3692, 3692/1, 3693, 3694, 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3706, 3707, 3708, 3709, 3783, 3785, 3786, 3787, 3788, 3789, 3790, 3791, 3792, 3794, 3795, 3796, 3797, 3798, 3799, 3800/2, 3801, 3802, 3803, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3815, 3817, 3818, 3819, 3820, 3823, 4512/1, 4512/2, 4513/3, 4513/4, 4513/5, 4513/8, 10919, 11022, 11023, 11024 mit einer Fläche von insgesamt ca. 175.400 m².

Teile des neu gewählten Geltungsbereiches sind bereits durch andere Satzungen überplant (Birkengrund III Abschnitt B Ursprungsplan [1977] | Birkengrund III Abschnitt B 3. Änderung und Erweiterung [2001] | Birkengrund IV [1982]). Diese verlieren, in den Überschneidungsbereichen mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, ihre rechtlichen Wirkungen und werden durch den Bebauungsplan „Hausstücker“ (P2) ersetzt.



Lage in der Gemarkung Hockenheim



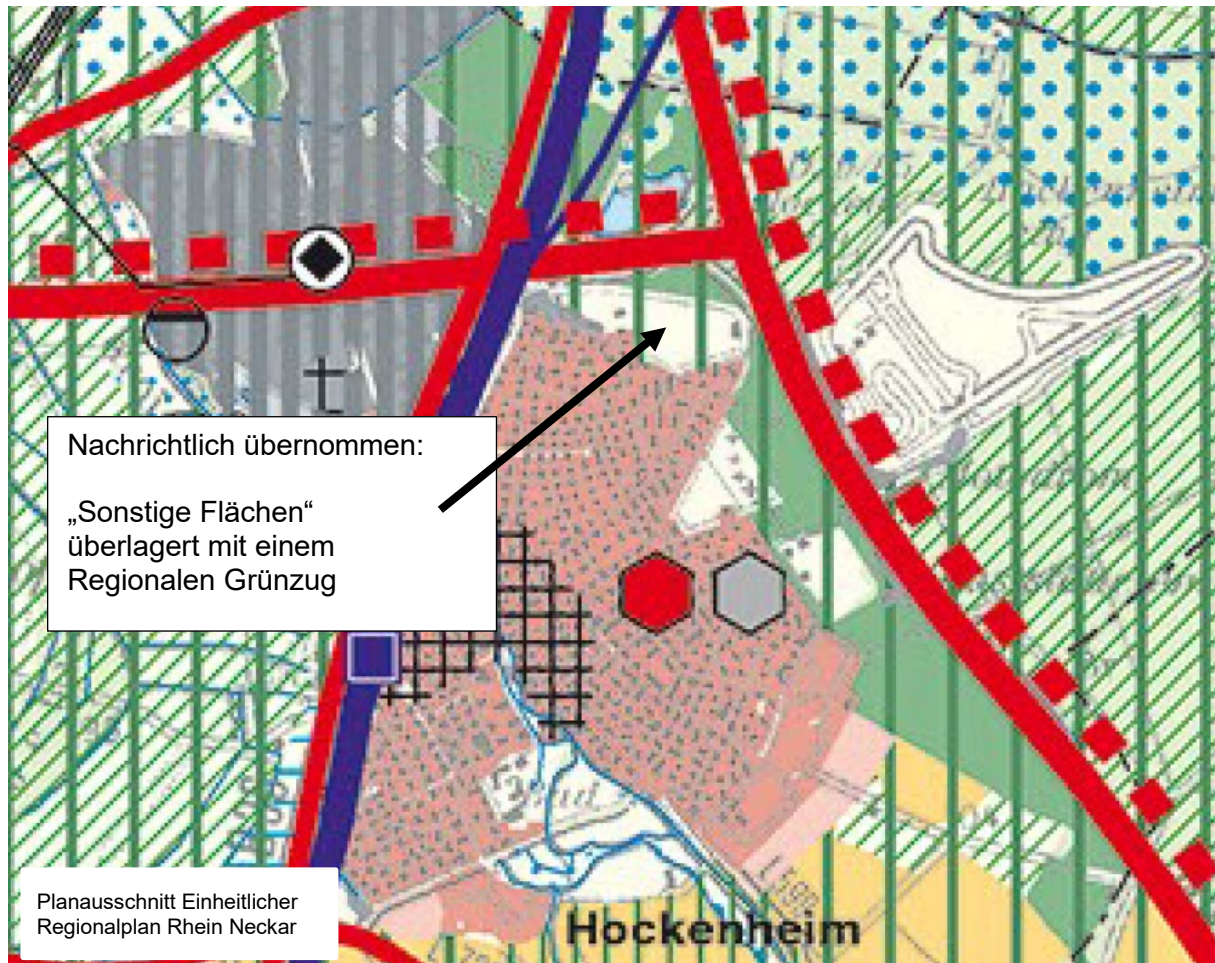
4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

a) Raumordnung

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Regionalplan Rhein-Neckar (2014)



Legende:



Geltungsbereich des B-Plans
„Hausstücker“



Regionale Freiraumstruktur →
Regionaler Grünzug

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar vom 15.12.2014 ist der abgegrenzte Geltungsbereich als Regionaler Grünzug festgelegt.

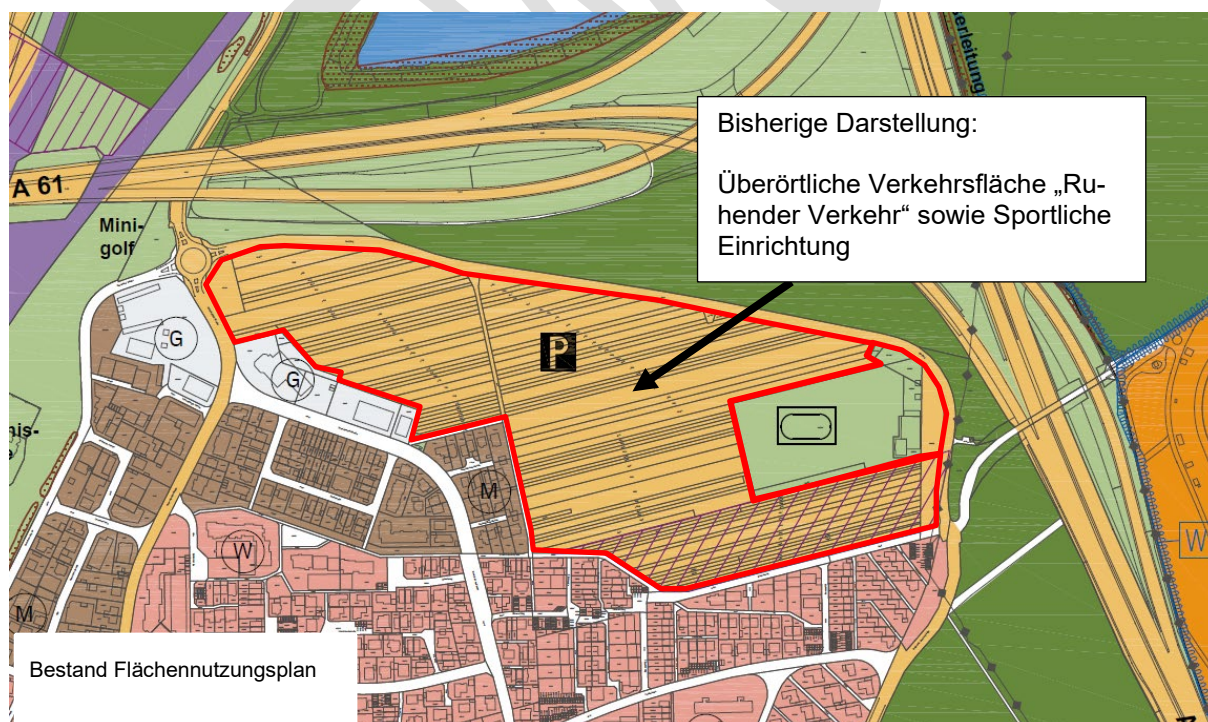
Der Charakter der Fläche als Offenland, wie es sich derzeit darstellt, soll zu großen Teilen beibehalten werden, um eine Vereinbarkeit mit dem raumordnerischen Ziel „Regionaler Grünzug“ weiterhin zu gewährleisten.

b) Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

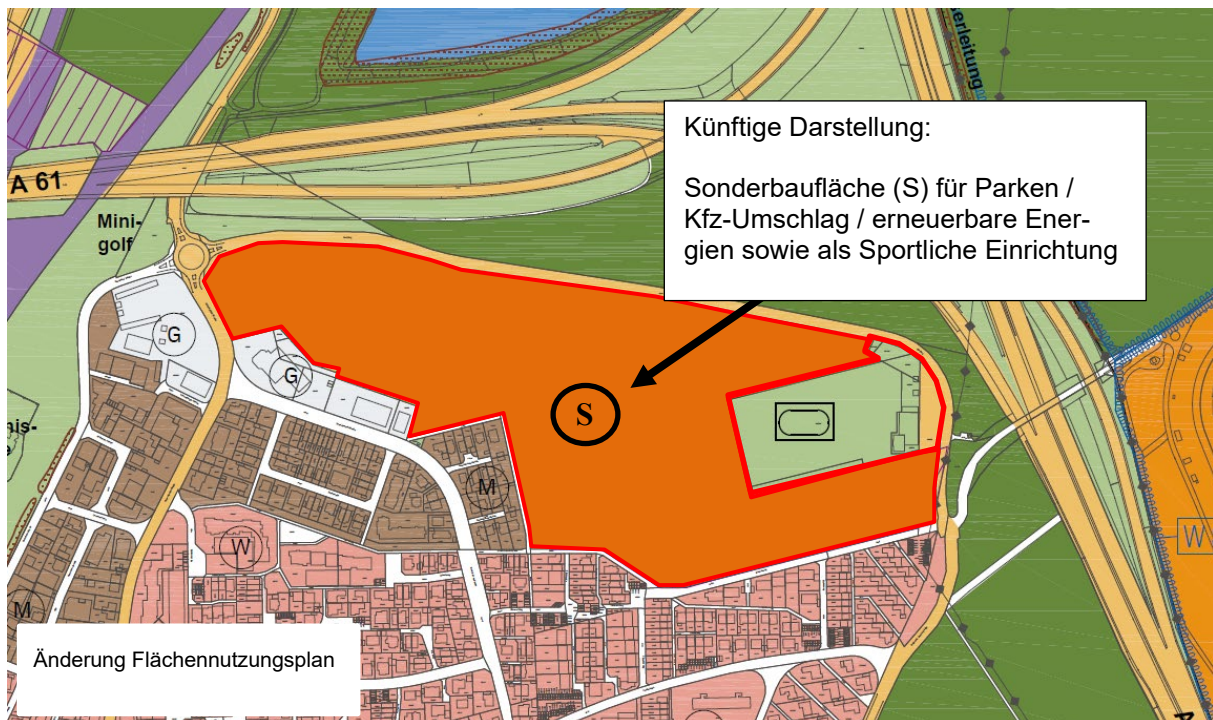
1. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim

In der Fassung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft HoRAN (vVG HoRAN), der am 17.12.2015 bekanntgemacht wurde und seitdem rechtswirksam ist, ist das Areal als „Fläche für den ruhenden Verkehr“ sowie als „Sportliche Einrichtung“ dargestellt.



Um die planungsrechtlich nötigen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) für die Aufstellung des Bebauungsplans „Hausstücker“ zur Realisierung der Vorhaben im bisherigen Außenbereich zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan demensprechend geändert.

Änderung des Flächennutzungsplanes



Die Parkfläche „P2“ wird entsprechend der zukünftigen Nutzungsvielfalt im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S) für Parken / Kfz Umschlag / Erneuerbare Energien dargestellt.

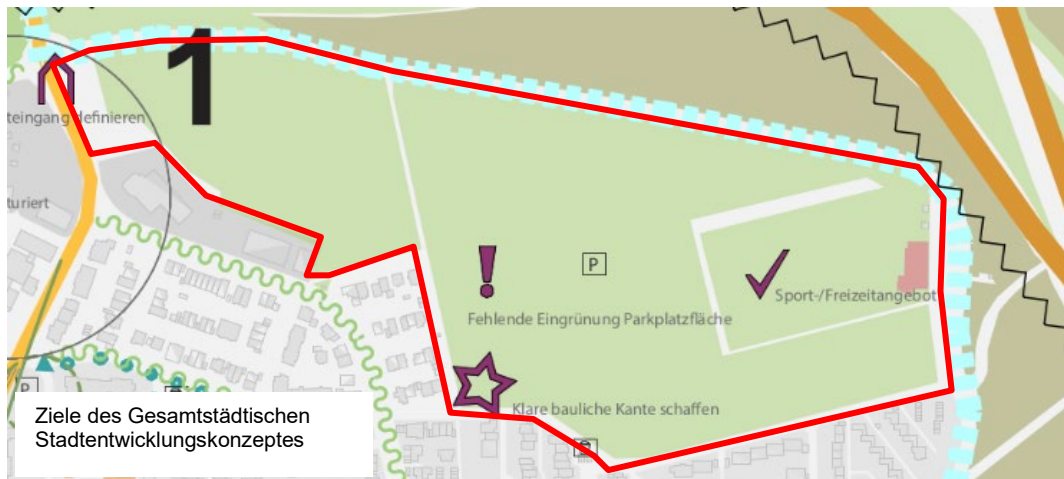
Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend angepasst.

5. Weitere planerische Rahmenbedingungen

a) Gesamtstädtisches Stadtentwicklungskonzept

Aus dem Gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzept Hockenheim (2021) geht hervor, dass das gegenwärtige Sport- und Freizeitangebot erhalten werden soll.

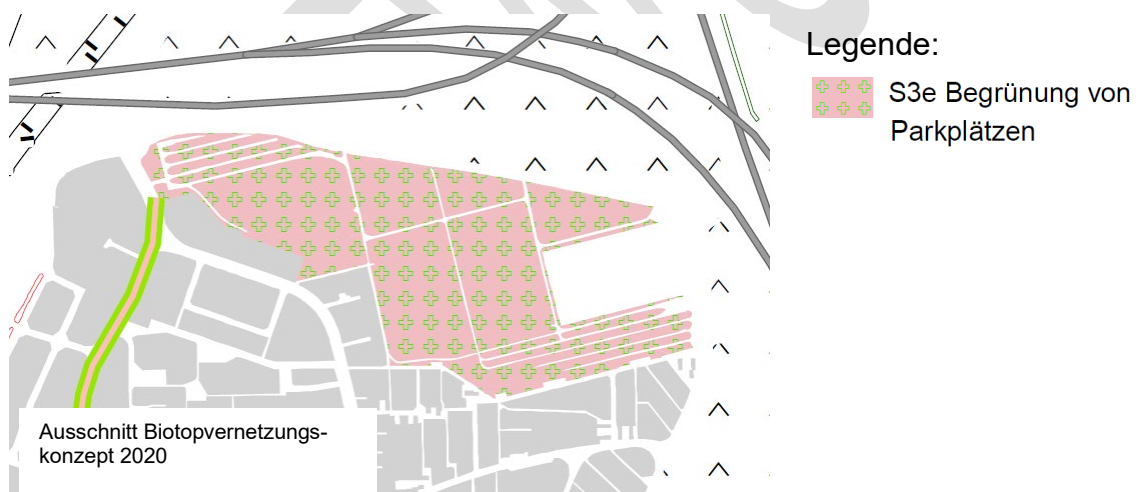
Darüber hinaus soll eine klare „bauliche“ Kante hin zur Wohnbebauung der Ernst-Brauch-Straße sowie des Buchenweges geschaffen werden. Sinnvoll ist es daher den dort gelegenen Weg von jeglichem Kfz-Verkehr freizuhalten und für eine verstärkte Nutzungstrennung zu sorgen (Flurstück 3450 bis Höhe Flurstück 11022).



Ziel ist es einen, die Nutzungstrennung verfestigenden, Baumheckenstreifen auszubilden, welcher zusätzlich das Landschaftsbild aufwertet.

Die Fläche ist im Stadtentwicklungskonzept als Grünfläche dargestellt. Es soll daher eine einheitlich hochwertige Ein- bzw. Begrünung der Parkplatzfläche erhalten sowie ausgebaut werden.

b) Biotopvernetzung Hockenheim 2007 und 2020 (vVG HoRAN)

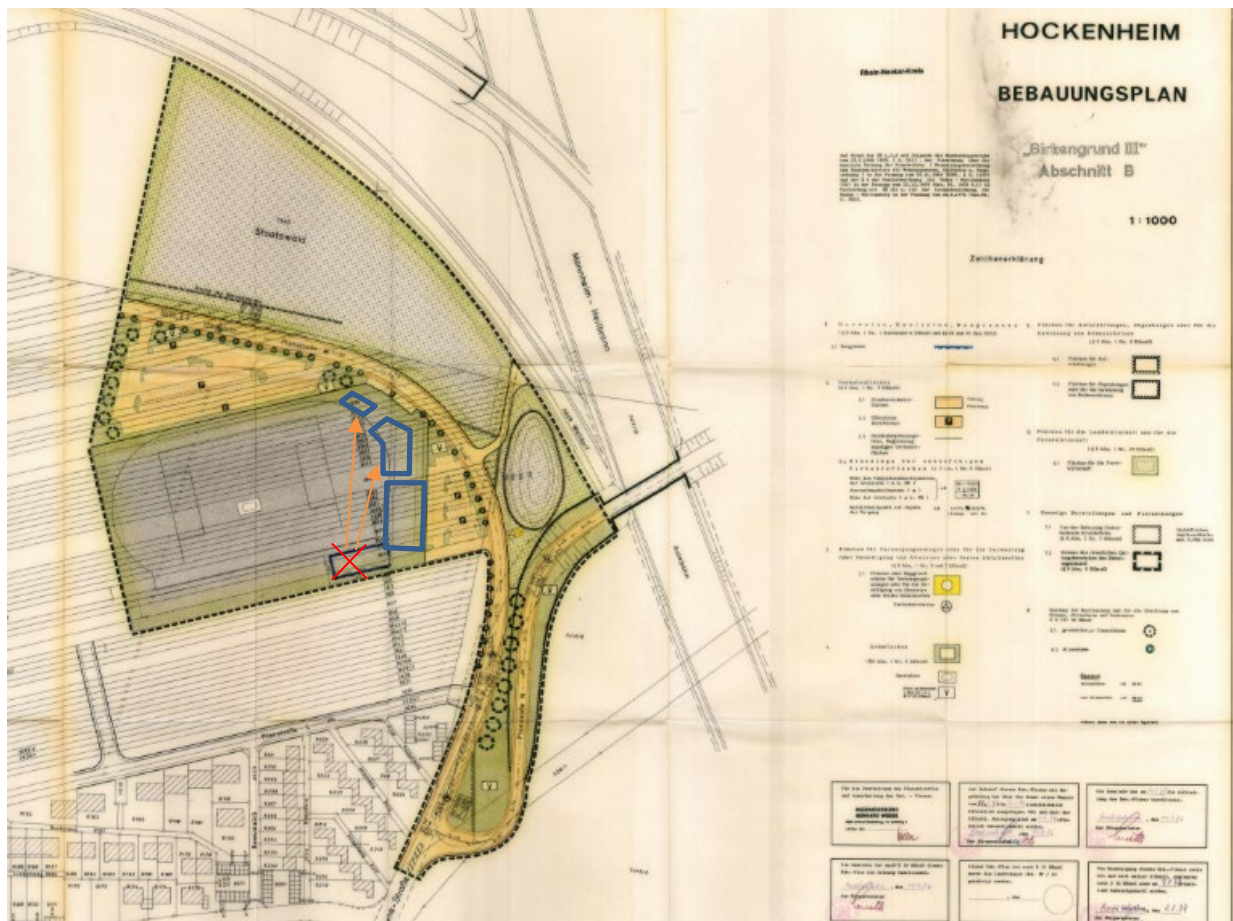


Aus dem Konzept zur Biotopvernetzung aus dem Jahre 2007 sowie der Neufassung 2020 geht hervor, dass die Parkplatzfläche nachhaltig begrünt werden soll. Näheres wird hierzu nicht beschrieben.

6. Den Geltungsbereich betreffende rechtskräftige Satzungen

a) Birkengrund III Abschnitt B Ursprungsplan (1977)

Das bisherige Baufenster auf der Sport- und Spielanlage soll neu angeordnet werden, da sich an dem bestehenden Platz eine Spielplatzanlage befindet und daher keine Erweiterung der Baukörper seitens des DJK Hockenheim e.V. vorgesehen ist. Für den Verein ergeben sich so neue Entwicklungschancen.



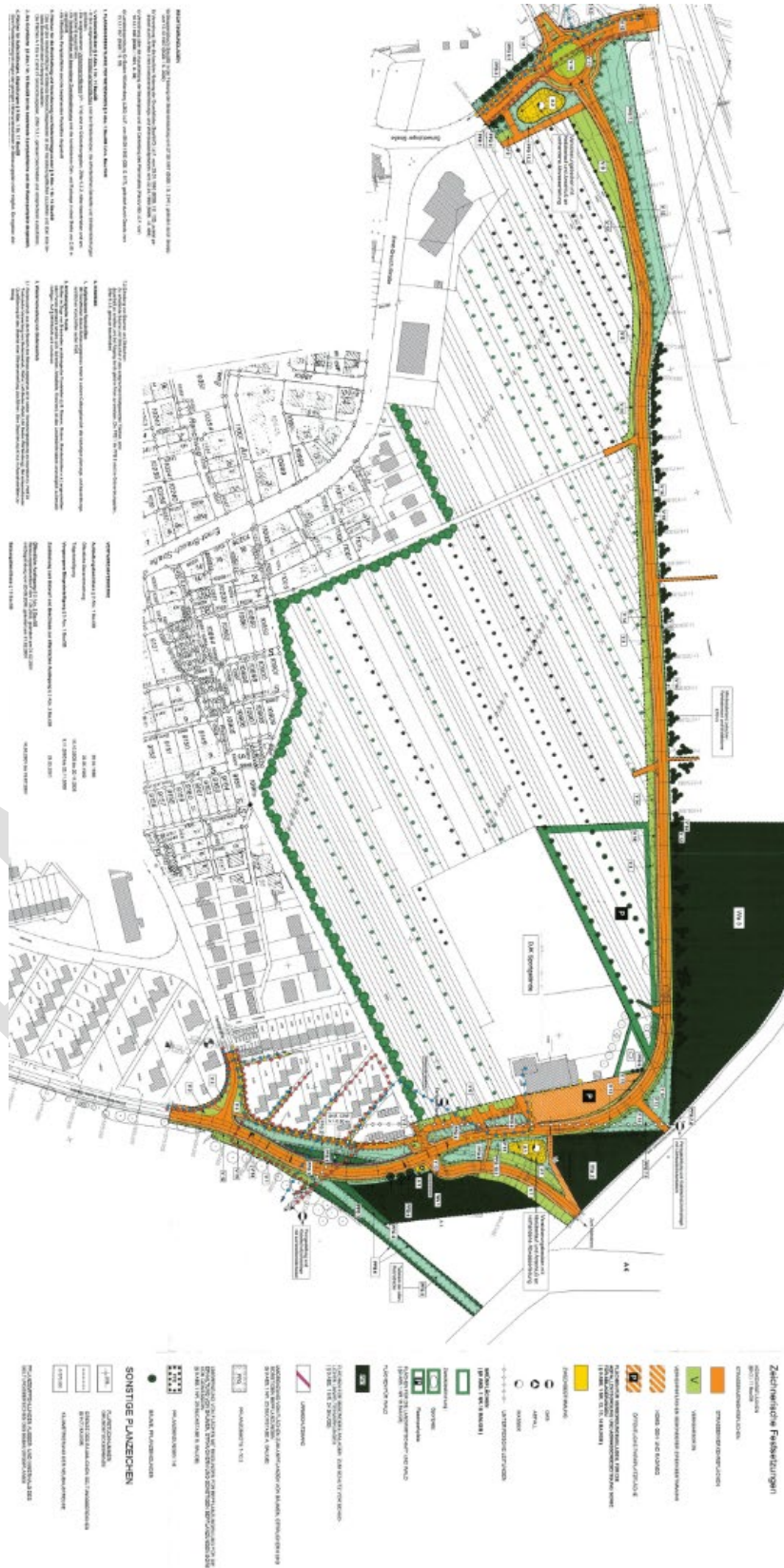
 Zukünftige Baufenster (schemenhaft) X Wegfall Baufenster

Der Bestand soll ebenfalls mit Baurecht in Form von Baufenstern gefestigt werden. Neben den Baufenstern für Hauptgebäude ist eine Regelung für bauliche Nebenanlagen (insbesondere Nebengebäude) sinnvoll und nötig, damit einer Zersplitterung der Sport- und Spielanlage entgegengewirkt werden kann.

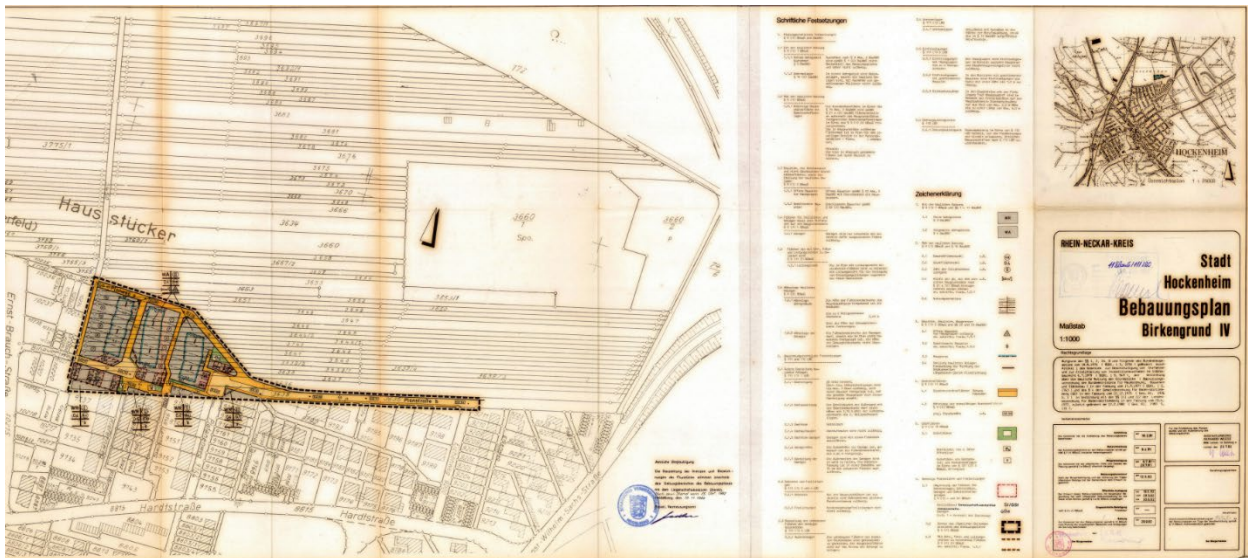
b) Birkengrund III Abschnitt B 3. Änderung und Erweiterung (2001)

Festsetzungen der 3. Änderung werden entsprechend des Geltungsbereiches nach Aktualität und Relevanz übernommen. Ein besonderes Augenmerk gilt hierbei den Verkehrsgrünflächen V6, V8, V9, V12, V14 und der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von

Niederschlagswasser A1. Für den neuen Geltungsbereich gab es nur wenige verbindliche Festsetzungen, da sich die 3. Änderung insbesondere auf den Straßenverlauf bzw. den Bau des Nordrings bezieht und das Gewann Hausstücker nur zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich liegt.



c) Birkengrund IV (1982)



Aus dem Bebauungsplan Birkengrund IV werden lediglich Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen übernommen, da weitere Teilflächen nicht im Geltungsbereich liegen.

7. Bestandsaufnahme Parkfläche „P2“

a) Generelle Ausgestaltung

Die Parkplatzfläche ist gegenwärtig zum größten Teil durch Parkplatzrasen (nach Grünordnungsplan des Bebauungsplans Birkengrund III Abschnitt B 3. Änderung und Erweiterung 2001) geprägt. Anhand dieser Saatauswahl ist klar zu erkennen, dass der Rasen eigens für eine Nutzung als Parkfläche, also dem Abstellen von Kraftfahrzeugen, angelegt wurde. Das ganze Areal ist mit einem ca. 65 cm hohen Doppelstabmattenzaun eingefriedet und an den Ein- und Ausfahrten mit Toren sowie teilweise starren Höhenkontrollen versehen.

b) Ausgestaltung der Fahrgassen

Allgemeine Fahrgassen

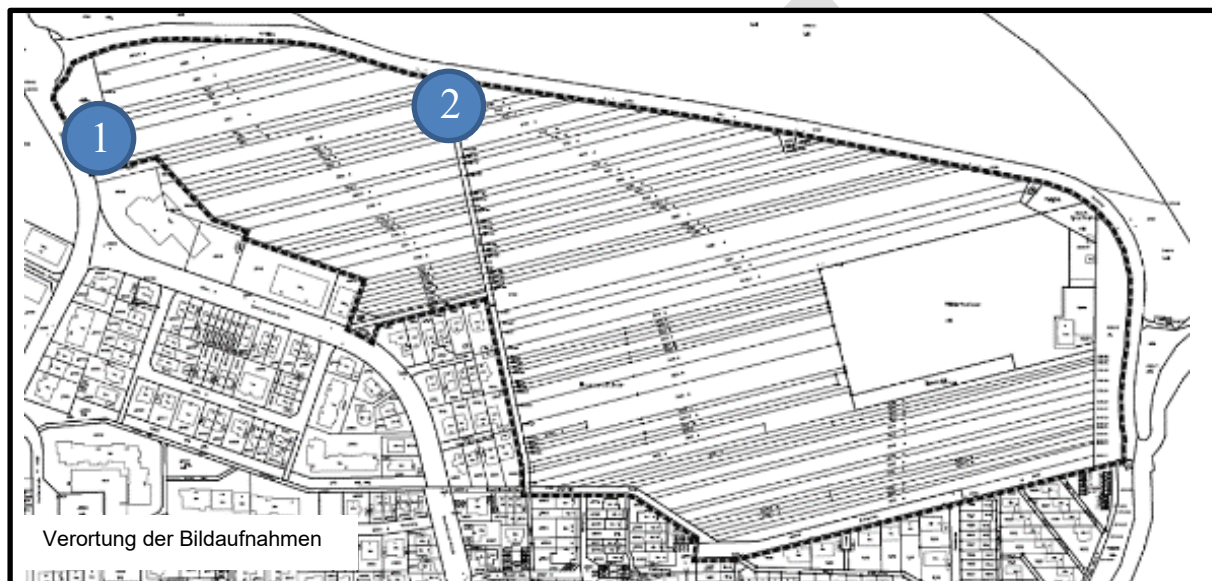
Die Fahrgassen bestehen zum größten Teil aus verdichtetem bzw. über die Jahre festgefahrenen grauem Schotter oder sind als wassergebundene Decke ausgebildet. Die prozentuale geschotterte bzw. asphaltierte Fläche ist im Vergleich zu der Rasenfläche recht gering. Eine Versickerung des Niederschlages in den Boden wird durch die leichten Befestigungen verlangsamt bzw. an den nächstgelegenen versickerungsfähigen Boden abgeleitet, sodass dieser dennoch nahe der tatsächlich berechneten Flächen in den Boden versickert. Zu großen Teilen bildet die Rasenfläche selbst die Fahrgasse, da die Gräser mit der Zeit in diese hineingewachsen sind.

Ein- und Ausfahrtsbereiche

In wenigen Bereichen, insbesondere bei einigen Ein- und Ausfahrten, sind die Fahrgassen asphaltiert und somit stärker befestigt. Auf den Bestandplan des Umweltberichtes wird verwiesen.

Eine Versickerung des Niederschlages im Nordwesten des Gebietes wird durch das Versickerungsbecken realisiert. An den übrigen, stärker befestigten Flächen, versickert der anfallende Niederschlag entsprechend in die umliegenden Parkplatzzrasenflächen.

Beispielhafte Bildaufnahmen aus dem Geltungsbereich



Die folgenden Aufnahmen /Ansichten werden verortet und sind daher nummeriert.

Fahrgassen-Übergängen sowie die Parkleitplanken auf dem „P2“



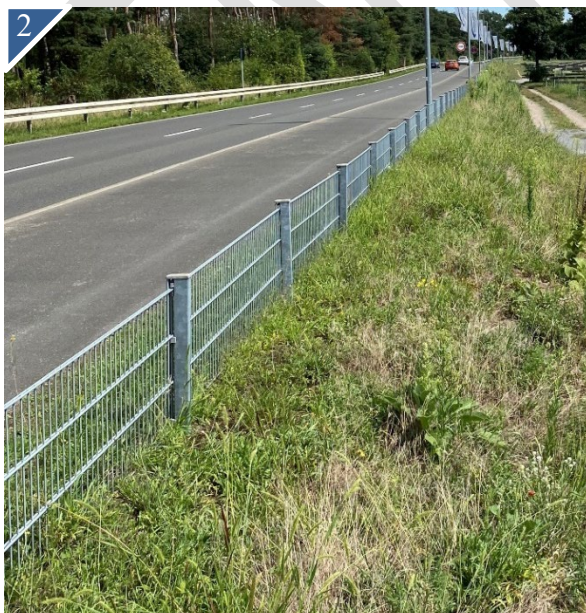
Hier dokumentiert ist der Übergang von dem asphaltierten Teilstück in den Bereichen 1 und 2 hin zu den nicht umfänglich befestigten Fahrwegen, in denen Schotter / eine wassergebundene Decke die Fahrgasse bildet.



Die Parkplatzstruktur wird zum größten Teil durch Park-Leitplanen gegliedert, die im 90 Grad Winkel Schrägparken organisieren. Die anderen Teilbereiche kommen ohne geregelte Stellplätze aus. Die Struktur des Geländes soll weitestgehend

gewahrt bleiben. Entlang des Nordrings wurde, angrenzend an den Rad- und Fußweg, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Birkengrund III Abschnitt B 3. Änderung und Erweiterung (2001) i.V.m dem Grünordnungsplan ein ca. 2 - 3 Meter breiter Landschaftsrasenstreifen angelegt, welchen es zu erhalten gilt (nur zu kleinen Teilen im neuen Geltungsbereich).

Einfriedungen und Höhenkontrolle

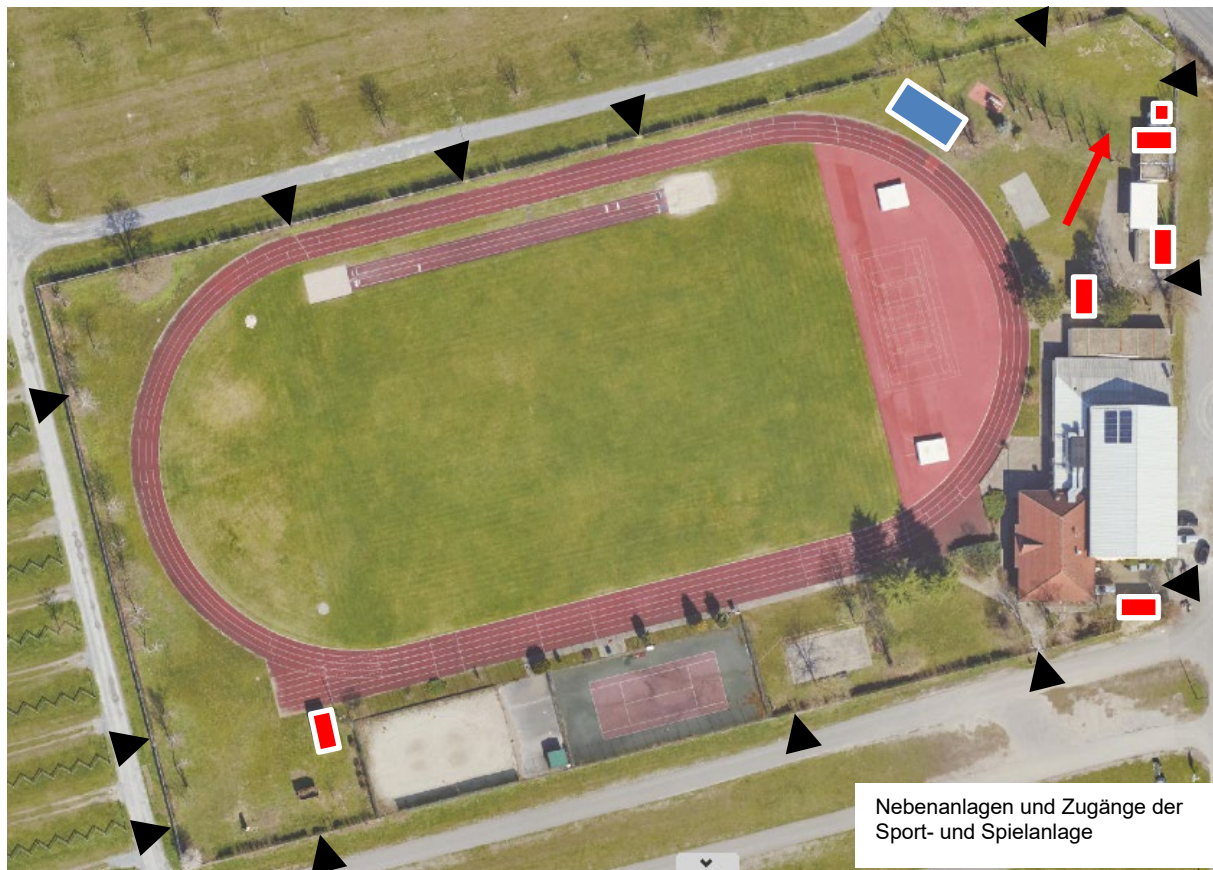


Die Einfriedung sowie die Tore grenzen das Areal hin zum Nordring umfänglich ab. Von der Schwetzingen Straße ist der Zugang auf das Gelände durch eine Höhen- und Breitenkontrolle eingeschränkt.



Die Kontrolleinrichtung zur Bemaßung der Fahrzeuge ist mit einem Betonfundament in den Boden eingelassen und dementsprechend nicht flexibel aufzustellen bzw. abzubauen. Für die Nutzung des geplanten Be- und Entladebereiches muss diese Anlage in einer flexiblen (bspw. schwenkbaren) Variante neu errichtet werden.

8. Bestandsaufnahme der Sport- und Spielanlage



Legende:

- Nachträglich genehmigte Nebenanlagen ■ Container mit Baugenehmigung
- ↗ Blickrichtung des Bildes auf die Garagen ▲ Zugänge Sport- und Spielanlage



Der Außenbereich des Vereinsgeländes ist geprägt durch eine große Sport- und Spielanlage (u.a. Langlaufbahn, Sprintbahn, Hoch- und Weitsprung, einen Tennisplatz, ein Volleyballfeld und ein Boccia-Feld). Die weitere Außenfläche ist, ebenso wie der Innenbereich der Langlaufbahn, begrünt. Viele Bäume in dem Gelände sowie Sträucher und Bäume entlang der, die Fläche einschließenden, Einfriedung bieten einen nahezu umfassenden Sichtschutz und gestalten eine grüne Sport- und Freizeit Oase. Die Bäume und Sträucher auf dem Gelände befinden sich zu großen Teilen in einem erhaltenswerten Zustand

(Roter Pfeil in der Übersicht gibt die Blickrichtung der Aufnahme vor).

Auf dem Gelände befindet sich darüber hinaus eine Sporthalle, eine Vereinsgaststätte sowie einige untergeordnete Nebenanlagen. Im Zuge der letzten, die Flurstücke 3660/1, 3660/3 und 3660/5 der Vereinsanlage betreffenden, Baugenehmigung wurden neue bzw. noch nicht bekannte Nebenanlagen (in Rot dargestellt), zusätzlich zu dem eigentlichen neu geplanten Container (in Blau dargestellt), genehmigt bzw. erfasst.

9. Verkehrliche Erschließung/ sonstige Infrastruktur/ Örtliche Gegebenheiten

a) Verkehrliche Erschließung

Das Gelände ist verkehrlich durch die Schwetzingen Straße, den Nordring, die Ernst-Brauch-Straße und den Buchenweg erschlossen und kann über mehrere Zufahrten/Abfahrten befahren werden. Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen Zu- bzw. Abfahrtsbereiche mittels im Plan festgesetzter Einfahrtbereiche.

Über die B 39 ist die Anschlussstelle Schwetzingen / Hockenheim und somit auch die A 6 zu erreichen (ca. 3 - 4 km), welche die Verkehrsachse zwischen Frankfurt und Heilbronn bildet. Die A 61 verläuft im Grunde an dem Geltungsbereich vorbei, jedoch ist diese nur durch Umwege über die A 6 (Dreieck Hockenheim) oder das Gewerbe- und Industriegebiet Talhaus in Verbindung mit der L722 zu erreichen. Die großräumige Anbindung an die überörtlichen Verkehrsverbindungen kann durchaus als gut bezeichnet werden.

b) Entsorgung anfallendes Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser versickert, wie auch im bisherigen Bestand, über die unbefestigten Parkrasenflächen in den Boden. Von befestigten bzw. asphaltierten Flächen wird anfallendes Niederschlagswasser an die nächstgelegenen versickerungsfähigen Flächen abgeleitet und versickert dort ebenfalls ortsnahe oder verdunstet. Bei überdurchschnittlich starken Regenfällen kann der Oberflächenabfluss über die, das Areal umgebende, Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

c) Topographie und (Hoch-)Wasser

Topographie



Das Gelände weist keine wesentlichen Differenzen in Bezug auf die Höhenlagen auf. Das gewählte Höhenlinienprofil beträgt 1 Meter. Die gemittelte Höhe des Areals beträgt ca. 102,5 Meter über Normal Null (NN). Der Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist entsprechend passend gewählt.

(Hoch-) Wasser

Der Geltungsbereich ist von keinen Hochwassergefahrenkarten als gefährdet dargestellt. Es handelt sich um kein Überschwemmungsgebiet, ebenso wenig, wie um ein Wasserschutzgebiet.

d) Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete (§ 23 und 26 BNatSchG)

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder sonstige naturschutzrechtlich geschützte Strukturen sind von der Fläche P2 bzw. dem Gewinn „Hausstücker“ nicht betroffen und haben somit keinen Einfluss auf den Bebauungsplan / die Nutzung des Areals.

Natura 2000 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB i.V.m. § 31 ff. BNatSchG)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“. Belange der Gebiete der Vogelschutzrichtlinie, ebenso wie der FFH-Gebiete werden dementsprechend nicht berührt.

e) Waldflächen/ Forstwirtschaft

Die Waldflächen, welche im Norden und Osten an das Plangebiet angrenzen, liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hausstücker“ und sind durch den Nordring räumlich abgegrenzt. Wechselwirkungen bzw. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

f) Altlasten

Im **Altlasten-/Bodenschutzkataster** des Rhein-Neckar-Kreises ist die südlichste Fläche des Gewanns Hausstücker (heutige Flurstücke 3636, 3637, 3638, 3639/1, 3639/2, 3639/3, 3639/4, 3640, 3642, 3643, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652 sowie die südliche Hälfte des Flurstücks 3660/2) als Altablagerung (AA ehemalige Kiesgrube Hausstuecker Fa. Gebr.



Suess) aufgenommen. Diese Angabe beruht auf dem Stand einer flächendeckenden historischen (Nach-) Erhebung altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 1996.

Der Altlastenverdacht wurde zwischenzeitlich ausgeräumt.

10. Planungskonzeptionen

Allgemeine Planungskonzeption

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Geländes als Parkfläche für Großveranstaltungen / Kfz-Umschlagplatz sowie als Fläche zur Erzeugung regenerativer Energien. Die Flächen werden derzeit von der Hockenheim-Ring GmbH gepachtet, ausschließlich als Bedarfsparkplatz für Großveranstaltungen genutzt und das ganze Jahr gepflegt bzw. als Parkfläche nutzbar gehalten. Der Bebauungsplan soll Gestaltungsspielräume für unterschiedliche weitere verträgliche Nutzungsmöglichkeiten (auch für die Gemeinde in Form der regenerativen Energien) eröffnen, damit das Areal effektiver und vor allem somit auch nachhaltiger genutzt werden kann.

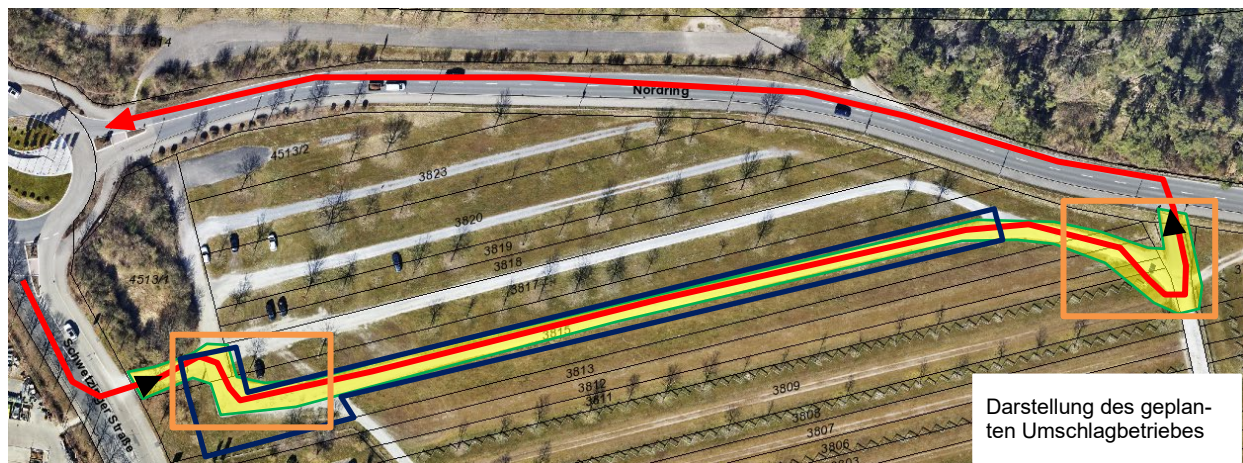
Die im bisherigen Flächennutzungsplan als Öffentliche Parkfläche ausgewiesene Fläche „P2“, im Gewann „Hausstücker“ im Norden Hockenhems wurde schon seit mehreren Jahrzehnten

als Bedarfsparkfläche genutzt. Daher wird seitens der Stadt Hockenheim diese Nutzung als priorisiert angesehen.

Damit immissionsbedingte Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden können, sollte das Umladen der Kfz's von den Autotransportern, wie auch das reine Autotransporter-Aufkommen, möglichst weit entfernt von den, an den Geltungsbereich angrenzenden, bewohnten Grundstücken erfolgen. Damit fiel die Entscheidung auf den Nord-Westen des Geltungsbereiches, da dieser ohnehin durch eine gewerbliche Nutzung geprägt ist (Autohändler, Supermarkt und Bauhof / Stadtwerke Hockenheim).

Der Betriebsbereich für die Umschlag- / Lagernutzung umfasst rund 7,7 ha des Geltungsbereiches und schafft, entsprechend der Abgrenzung des SO 1, maximal 3.000 temporäre Stellplätze für die zu lagernden Fahrzeuge. Der Betrieb als Umschlagplatz soll keineswegs dauerhaft das ganze Jahr aufgenommen werden. Mit dem Lagerbetrieb soll vorrangig im Winterhalbjahr geplant werden. Die begrünte Parkplatzfläche soll unter anderem durch die zeitliche Eingrenzung in seiner Bestandsvegetation (Rasenparkplatz, Wiese, Trittpflanzenbestand) geschützt werden. Von einer Beeinträchtigung der anzunehmenden Funktion als Kalt- / Frischluftschneise kann in diesen kalten bzw. kühlen Monaten eines Jahres durch eine Luftherhitzung über den Fahrzeugdächern nicht ausgegangen werden. Eine Verunreinigung durch die abgestellten Fahrzeuge wird nicht befürchtet, da es sich vorwiegend um Neufahrzeuge und junge Gebrauchtwagen der Klasse „New Energy Vehicles (NEVs)“ handelt. Durch die zeitlich beschränkte Nutzung als Umschlagplatz im Winterhalbjahr bzw. die lediglich sporadische Nutzung als Bedarfsparkfläche kann sich die Vegetation regelmäßig erholen. Damit das Landschaftsbild durch die Umsetzung der Vorhaben nur in einem verträglichen Maße beeinträchtigt werden kann, wird der Baum- und Heckenbestand um das Gelände erhöht sowie die bestehenden vegetativen Bestände erhalten. Dieser Baumheckenstreifen insbesondere entlang der angrenzenden Wohnbebauung, zur Stärkung der Nutzungstrennung vorgesehen.

Geplant ist für die Autotransporter eine Einfahrt von der Schwetzingen Str. über die entsprechend markierte Fahrgasse. Der Be- und Entladebereich hat eine Länge von ca. 170 Metern, sodass zeitgleich mehrere Autotransporter das Gelände befahren können. Der Be- und Entladebereich der Autotransporter dient nicht als Stellplatz für die Einhaltung der gesetzlichen Ruhepausen. Das Befahren anderer Fahrgassen durch Lastkraftwagen soll vermieden werden, um ungewünschten Bodenveränderungen vorzubeugen. Die Autotransporter verlassen das Gelände über die erweiterte Ausfahrt auf den Nordring.



Legende: Bereich der geplanten asphaltierten Fahrgassenerweiterung ▲ Ein-/ Ausfahrt
→ Fahrtrichtung der Anlieferfahrzeuge Vorgesehene An-/ Abtransportgasse
 Be- und Entladebereich sowie Bereich für mobile Nebenanlagen (Büro, Toiletten etc.)

Die zur Lagerung bestimmten Fahrzeuge werden auf der geschotterten, zur Ab- und Aufladung vorgesehen Fläche (Be- und Entladebereich) auf die eigenen vier Räder gestellt und fahren von hier aus auf die Stellplätze aus eigener Kraft sowie zum Weitertransport wieder zum Be- und Entladebereich. Die Anlieferungen und Weitertransporte sind im Wesentlichen auf die Betriebszeit 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr von Montag bis Freitag bestimmt (ursprüngliche Betriebsbeschreibung zur Bauvoranfrage). Aufgrund unterschiedlicher Verkehrssituationen auf den Autobahnen sind in Einzelfällen auch Abweichungen davon möglich. Von dem Umschlagbetrieb (Ab- und Aufladen) nach 22.00 Uhr sowie vor 06.00 Uhr ist, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen und zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse, Abstand zu nehmen.

Als Nebenanlagen für die Nutzung als Umschlagplatz sind ein Pförtnerhäuschen, ein Bürocontainer sowie ein Toilettencontainer angedacht. Diese teilmobilen Nebenanlagen sind innerhalb der großzügigen Fläche für Nebenanlagen unterzubringen, damit unnötige Verdichtungen vermieden werden können. Die möglichen Nebenanlagen werden in ihrer Höhe sowie Fläche begrenzt.

Die Abstellfläche der Kraftfahrzeuge kann zum Schutze dieser jeweils eingezäunt (mobile Bauzäune) werden. Es findet kein direkter Verkauf ab Lager auf dem Gelände statt, Fahrzeuge werden lediglich zwischengelagert und von dort aus an die jeweiligen Autohäuser etc. verteilt.

Über die temporäre Nutzung der Fläche als Umschlagplatz hinaus, wird diese über das Sommerhalbjahr weiterhin als Bedarfsparkplatz für Großveranstaltungen auf dem Hockenheimring genutzt.

Insgesamt wird der Charakter des Gebietes im Wesentlichen nicht verändert. Durch eine Aufstockung der Vegetation entlang der Wohnbebauung kann eine Aufwertung des Gewanns erzielt werden. Nachteiligen Veränderungen für das Landschaftsbild kann so überwiegend vorgebeugt werden. Ebenso wird das nächtliche Landschaftsbild durch eine strikte Regelung der Beleuchtungsmaßnahmen erhalten.

Über die öffentliche Parkfläche „P2“ hinaus, wird die Sport- und Spielanlage im Bebauungsplan „Hausstücker“ gesichert und teilweise überplant. Ziel ist es für die Stadt Hockenheim, dass die bisherigen Bestandsgebäude baurechtlich gesichert und neue Entwicklungschancen ermöglicht werden. Die städtebauliche Gestalt der Anlage soll, weitestgehend gleichbleibend, erhalten werden. Der Bebauungsplan führt die vorhandenen Gebäudehöhen auf dem Gelände als Maßstab für eine künftige Bebauung/ für künftige Gebäude bzw. zur Sicherung der Bestandsgebäude fort.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nutzung als Kfz-Umschlagplatz kann, in der vorgesehenen Größenordnung aufgrund mangelnder Ausweichmöglichkeiten nur auf dem Gewinn „Hausstücker“ stattfinden. Hierfür wurde seitens der Stadt Hockenheim, zwischen einigen Alternativen auf dem Gewinn selbst, abgewogen. Für die Lagernutzung wird nicht die ganze Parkfläche in Anspruch genommen, sondern nur der nördliche Teilbereich. Die Lärmverursachenden Betriebselemente (Autotransporte sowie das Auf- und Abladen) wurden in den nördlichsten Teilbereich, hin zum Gewerbegebiet, gerückt. Nachhaltige Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse sind hierdurch sowie auch durch die geplanten Betriebszeiten von 07.00 – 20.00 Uhr in einem deutlich reduzierten Maße zu erwarten.

Seitens der Stadt Hockenheim wurden grundsätzlich auch andere Flächen auf der Gemarkung in Erwägung gezogen. Aufgrund der besonderen Eignung in Bezug auf die Erzeugung und Nutzung der Erneuerbaren Energien im direkten Umfeld des Siedlungskörpers, fiel die Entscheidung auf den festgelegten Geltungsbereich.

Es wurden alle, der Stadt Hockenheim bekannten, Belange in die Abwägungen während der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Hausstücker“ eingestellt und gleichermaßen berücksichtigt. Das Resultat bilden die (bodenrechtlich) miteinander abgewogenen Lösungsansätze bzw. die untereinander verträglichsten Varianten.

11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

a. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) festgesetzt, da die Zweckbestimmung diverse Nutzungen bedingt und diese Nutzungsmischung in keinem der anderen Baugebietstypen nach den §§ 2-10 BauNVO zulässig wäre.

Durch die „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen 15.14. PlanZV“ wird das Sondergebiet in zwei Bereiche (SO 1 und SO 2) unterteilt. Eine weitere Abgrenzung in Verbindung mit dem besonderen städtebaulichen Nutzungszweck (15.4. PlanZV) bildet der „Be- und Entladebereich“, welcher für die Nutzung des Umschlagplatzes vorgesehen ist.

In den abgegrenzten Bereichen des Sondergebietes (SO 1+ SO 2) sind folgende Nutzungen festgesetzt:

- Nutzung der Fläche als Bedarfsparkplatz für Großveranstaltungen der Hockenheim-Ring GmbH (aktuell 5500 PKWs | 100 Busse). Die Kapazitäten können sich bei neuen diesbezüglichen Berechnungen ändern.

Diese Nutzung wird besonders unter Betrachtung der langjährigen Nutzungsvorgänge und den Regelungen in der Immissionschutzrechtlichen Betriebsgenehmigung (Motodrom) als zwingend notwendig für den Betrieb des Hockenheimrings erachtet. Die Betriebsgenehmigung verpflichtet zur Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze bei Großveranstaltungen.

- Anlagen der erneuerbaren Energien (Solarthermie / Photovoltaik) vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Entsprechend der aufgedeckten Potentiale durch die Wärmeplanung möchte die Stadt Hockenheim die Flächen für mögliche Vorhaben (der Gemeinde) für diesen Nutzungszweig sichern. In Betracht kommende Nutzungen beziehen sich insbesondere auf die solare Energiegewinnung. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen in Verbindung mit dem Parken / der Lagerung von Kfz's (aufgeständerte Bauweise der Anlagen über den Kfz-Stellplätzen) scheint darüber hinaus auf Teilflächen sinnvoll. So kann der Naturhaushalt zu großen Teilen aufrechterhalten und die Potenziale dennoch genutzt werden.

In Unterscheidung zu SO 2 ist die Nutzung in SO 1 um die gewerblich genutzte Kfz-Lagerung (temporäre Zwischenlagerung bis zum Weitertransport), den sogenannten „Kfz-Umschlag“,

erweitert. Die Nutzung als Fläche für den Kfz-Umschlag ist ausschließlich in SO 1 zulässig. Eine Lagerung der Fahrzeuge in SO 2 ist nicht möglich. Die temporäre Nutzung als Kfz-Umschlagplatz soll lediglich im Winterhalbjahr erfolgen, da die Flächen im Sommerhalbjahr für das Parken bei Großveranstaltungen benötigt werden und sich die Flächen in der Vegetationszeit von den Beanspruchungen erholen können sollen.

b. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bestimmen die maximal zulässigen Gebäudehöhen in dem Geltungsbereich, welche nicht überschritten werden dürfen und regeln den entsprechenden Bezugspunkt für die Höhenermittlung. Ziel ist es, das Landschaftsbild weitestgehend zu bewahren und nicht über ein verträgliches Maß hinaus einzugreifen.

c. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Sport- und Spielanlage:

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baufenstern regeln die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für Hauptgebäude auf dem Gelände. Die Bestandsbebauung wird gesichert. Damit die Anlage mit ihrem durchaus grünen und offenen Charakter erhalten bleibt, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese darf nicht überschritten werden.

SO 1 +SO 2:

Für die Sondergebiete wird eine gemeinsame (in Summe verrechnete) Grundflächenzahl von 0,12 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Hierdurch sollen die bestehenden Fahrgassen gesichert und geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne der Zweckbestimmungen geschaffen werden. Ziel ist es, das Gewann im Wesentlichen als grünes Offenland zu bewahren. Für die Unterbringung von Photovoltaik-Überdachungen über Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur wird der Spielraum **ausnahmsweise** bis auf eine Gesamt-GRZ von 0,2 aufgeweitet. So können in Verbindung mit den bisherigen Nutzungen die Potentiale vielfältig und nachhaltig ausgeschöpft werden. Ausgleichsmaßnahmen sind hierfür vorgesehen und bestimmen sich aus dem Umweltbericht.

d. Nebenanlagen

SO 1 und SO 2:

Ziel ist es, dass das Areal nicht durch etliche (untergeordnete) Nebenanlagen zerfurcht wird. Nebenanlagen sollen nur errichtet werden, wenn diese zwingend nötig sind (beispielsweise

aufgrund des Arbeitsrechts | wenn diese dem Schutz des Gebietes / der Lagergüter dienen | wenn diese der Nutzungsmischung entsprechend den Zweckbestimmungen dienen).

Die temporären untergeordneten Nebenanlagen, welche in Verbindung mit dem Nutzungszweck des Pkw-Umschlags (Bürocontainer, Toilettenhäuschen/-container, Pförtnerhaus etc.) errichtet werden, sind ausschließlich in den Flächen für Nebenanlagen innerhalb dem „Be- und Entladebereich“ im Nordwesten des SO 1 unterzubringen. Hierdurch sollen mögliche Auswirkungen auf den Boden räumlich stark begrenzt werden, darüber hinaus wird einer Zersiedelung entgegengewirkt und das Landschaftsbild kann weitestgehend erhalten werden.

Sport- und Spielanlage:

Durch die räumliche Begrenzung baulicher Nebengebäude sollen diese auf dem Gelände konzentriert werden. Die städtebauliche Gestalt soll gesichert und die Grün- und Freiflächen sollen erhalten werden. Für Anlagen, die dem Zwecke des Sporttreibens / Spielens dienen gilt lediglich die einzuhaltende Grundflächenzahl, hierzu zählen keine Lager / Abstellräume.

- e. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB)**

Boden

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder nicht anderweitig zur Befestigung geplanten / bereits befestigte Teilbereiche der Sondergebiete sind als Grünfläche zu gestalten / sind mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, damit die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten werden können.

Bei den Kraftfahrzeugen, welche im Zuge des Kfz-Umschlags auf der Fläche gelagert werden, wird es sich im Wesentlichen um Neufahrzeuge der Klasse New Energy Vehicles (NEVs) sowie junge Gebrauchtwagen derselben Klassifizierung handeln. So kann die Wahrscheinlichkeit für Stoffeinträge (Schmierstoffe und andere Betriebsmittel) durch einen neuwertigen /sehr gepflegten Zustand in den Boden stark minimiert werden.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete handelt es sich bei der flächigen Grasvegetation insbesondere um Parkplatzrasen gemäß Bebauungsplan Birkengrund III Abschnitt B 3. Änderung und Erweiterung i.V. mit seinem Grünordnungsplan. Dieser weist dem Rasenparkplatz bzw. der belebten Bodenschicht aufgrund der bestehenden Nutzung und des generellen Zustandes



(vergangene landwirtschaftliche Nutzungen) bereits 2001 einen ökologischen Wert von mittel bis gering aus.

Flora

Ziel ist es, eine nachhaltig andauernde Bepflanzung weiterer Teilflächen zu schaffen und den Bestand weitestgehend zu erhalten. Somit wird dem Biotopvernetzungs-konzept, sowie auch dem Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept Rechnung getragen. Es sollen standortheimische und, den zukünftig zu erwartenden klimatischen Veränderungen entsprechende, hitze-resilientere und somit klimagerechte (mind. 30 %) Pflanzenarten gemäß der Pflanzliste gepflanzt werden.

Durch einen Baumheckenstreifen soll eine räumliche Trennung zwischen der Parkfläche bzw. den Sondergebietsnutzungen und den umliegenden Baugrundstücken (Wohn- und Mischnutzung) gewährleistet werden. Der Baumheckenstreifen wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Festsetzungen verankert.

Für den Baumheckenstreifen wird eine Tiefe von 3 m geplant. Die Pflanzen sollen mittig gesetzt werden. Bäume, Hecken und Sträucher entwickeln in einer aufeinanderfolgenden Anordnung eine Barrierewirkung im Sinne einer Einfriedung sowie eines Sichtschutzes. Hierdurch kann eine Aufwertung des Landschaftsbildes in Verbindung mit einer zusätzlichen Verschattung (Mikroklimapositiv) erzielt werden. Die Pflanzungen sollten in einem zeitlichen Zusammenhang mit den Nutzungen stehen.

Der festgesetzte Landschaftsrasenstreifen entlang des Nordrings sollte aus Gründen des Insektenschutzes sowie zur Aufrechterhaltung ihrer Habitate nur einmal pro Jahr (Ende September / Anfang Oktober) gemäht werden. Der Wildblumen- und Gräserwuchs soll so dauerhaft erhalten werden, da die meisten Samen zu diesem Zeitpunkt zu ihrer Reife gekommen sind und sie so durch den mechanischen Eingriff zur Vermehrung verteilt werden.

Die festgesetzten Maßnahmen werden teilweise in Teil A „Planzeichnung“ (1-6) zum leichteren Verständnis verortet.

Fauna

Abweichungen von den, in den Festsetzungen genannten Anforderungen an Beleuchtungsanlagen, führen zu Negativauswirkungen der Ökofunktion vor Ort (Erhalt Dunklräume). Mit Hinblick auf die geplante Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (Insektenschutzgesetz), das mit § 41 a explizit den Lebensraum von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen zum Ziel haben soll, ist eine Abweichung nicht zu empfehlen. Die Festsetzungen werden gestützt durch die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012.

Weniger Licht bedeutet im Übrigen Energie- und Ressourceneinsparung, auch unter Berücksichtigung der langen Standzeiten von Beleuchtungsanlagen (= Klimaschutz).

Verwiesen wird auf die Grundsätze in den Hinweisen zum Bebauungsplan.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Überdachung von Parkplätzen mit Photovoltaik-Modulen ist für je 5 überdachte Parkplätze ein Laubbaum im Plangebiet zu pflanzen. Sollten nachweislich nicht alle Baumpflanzungen im Plangebiet möglich sein, können diese auch an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen. Der erforderliche Ausgleich wird auf nachgelagerter Ebene im Rahmen des Bauantrags anhand der Berechnungsmethode im Kap. 7.1.2 des Umweltberichtes ermittelt und umgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist die Maßnahme des Ausgleichs durch den Vorhabenträger zu erfüllen.

f. Grünflächen

Generell ist es das Ziel, das Gewann zu großen Teilen als Offenland zu bewahren. Hierzu sollen alle nicht überbaubaren Flächen als Grünfläche ausgebildet werden, damit dem Ziel der Raumordnung „Regionaler Grünzug“ auf dem Gewann Rechnung getragen wird.

Die im Geltungsbereich liegenden Grünflächen gemäß „Bebauungsplan Birkengrund III Abschnitt B 3. Änderung und Erweiterung“ wurden im Wesentlichen übernommen und teilweise ergänzt.

Ehemalige (Verkehrs-)Grünflächen werden erhalten. Teilweise werden die Grünflächen im Bebauungsplan aufgrund ihrer Qualität als „erhaltenswert“ festgesetzt.

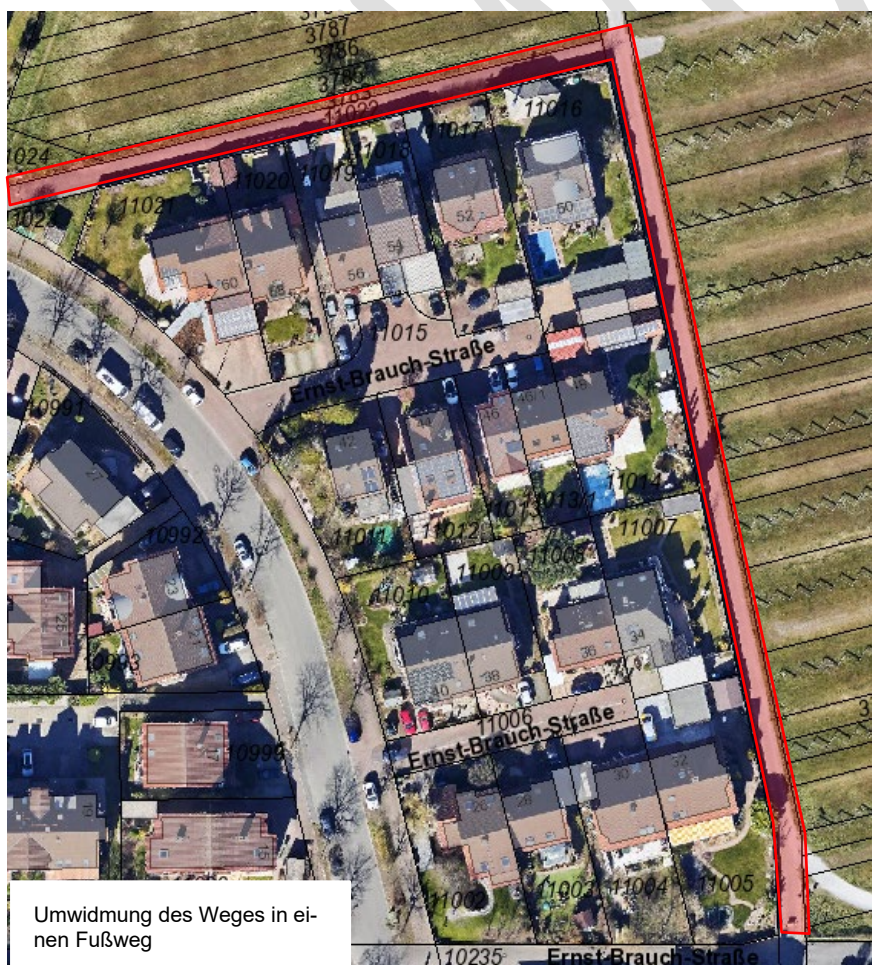
Das Öffentliche Parken (auf Flurstück 3660/2) wird, aufgrund einer dauerhaften teilweisen Nutzung, in den ungenutzten Teilen in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ umgewidmet.

Darüber hinaus ist die Entsiegelung der Parkflächen entlang des Buchenweges sowie der Rasensteinfläche auf Flurstück 3660/2 vorgesehen. Diese müssen tiefgründig gelockert (auf die Ferngasleitung wird verwiesen) und eingegrünt werden. Die Erweiterung der Verkehrsgrünfläche, östlich der Sport- und Spielanlage ist nicht tiefgründig zu lockern, die Rasenfläche hat sich auf den bestehenden Boden von selbst ausgeweitet.

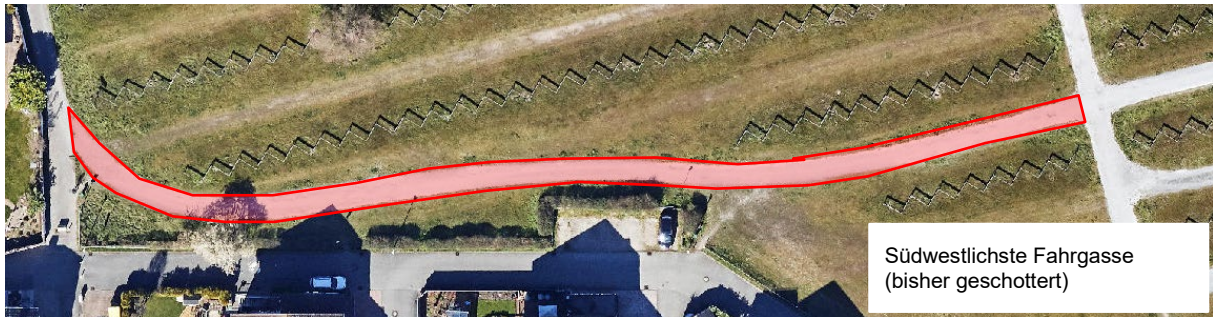
Alle neuen, sowie bisher bestehenden Rasenflächen sind bei (Ersatz-)Pflanzungen entsprechend der Pflanzliste auszuführen.

**g. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier:
Öffentliches Parken und Fußweg**

Die Flurstücke 3450 (zu Teilen) sowie 11022 werden in eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ umgewidmet und fallen so für die Parkplatznutzung als Fahrgasse weg. Ziel ist es hiermit, die Trennungswirkung, zwischen den ansonsten kollidierenden Nutzungen, in Verbindung mit dem festgesetzten Baumheckenstreifen entlang des Weges zu verstärken. Das Flurstück 3450 ist in dem Kataster des Katasteramtes (Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsbehörde (080120)) mit der Nutzung „Weg“ deklariert.



Im Zuge dessen soll die, ursprünglich an den Weg anschließende, geschotterte Fahrgasse in eine Parkrasenfläche umgewandelt werden, da deren Funktion wegfällt.



Dazu soll der Schotterbelag entfernt, neuer Boden verfüllt und neuer Rasen entsprechend der Empfehlung für Parkplatzrasen gepflanzt werden. Für die Aufrechterhaltung der Nutzung der vorhandenen Stellplätze wurden mögliche Konzepte erarbeitet.

Die Verkehrsflächen und begleitenden Fußwege innerhalb des Geltungsbereiches wurden aus den früheren Bebauungsplänen flurstücksgenau übernommen, lediglich die öffentliche Parkfläche auf Flurstück 3660/2 wird räumlich durch eine Grünfläche eingeschränkt. Der entsprechende Teilbereich der Parkfläche wurde offensichtlich kaum / gar nicht beparkt und durch umliegende Flächen kompensiert werden.

h. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der Ausgestaltung des Kreisverkehrs (Schnittpunkt Schwetzinger Str. und Nordring), besonders durch die Innenneigung bedingt, wurde ein Versickerungsbecken angelegt. Dieses wurde im Bebauungsplan Birkengrund III Abschnitt B 3. Änderung und Erweiterung i. V. mit seinem Grünordnungsplan festgesetzt, ausführlich beschrieben und dementsprechend ausgeführt. Das Becken und die Böschungen wurden entsprechend dem Grünordnungsplan naturnah ausgebildet. Innerhalb des Beckens wurden in lockerer Anordnung Sträucher gepflanzt sowie Landschaftsrassen eingesät. Nähere Informationen sind dem entsprechenden Grünordnungsplan (Birkengrund III Abschnitt B 3. Änderung und Erweiterung) zu entnehmen.

Da der Untergrund des Gewanns Hausstücker im Wesentlichen nicht verändert wird, kann anfallendes Niederschlagswasser über den Parkplatzrasen, sowie die nur leicht befestigten Fahrgassen weiterhin problemlos verrieselt und versickert werden.

Verwiesen wird auf D (Hinweise) 4. Niederschlagswasserbeseitigung.

i. Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Vereinsanlage soll durch die Überplanung in ihrem Bestand gesichert und neue Chancen zur Entwicklung sollen ermöglicht werden.

j. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sowie Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen im Sinne des Immissionsschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es besteht die generelle Vermeidungs- und Minimierungspflicht aus der Zielbestimmung des Bundesimmissionsschutzgesetzes heraus; und speziell in Bezug auf gewerbliche Anlagen sowie zur Sicherung und dem Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (auch gesunder Schlaf und Anblick des Sternenhimmels als Beitrag zur Lebensqualität), zu denen Kunstlicht je nach Art, Dauer und Ausmaß dazuzählt. Lichtimmissionen sind gleichwertig zu anderen schädlichen Umwelteinwirkungen abzuwägen und in diesem Falle nicht zu priorisieren.

Ziel ist es daher ebenfalls, keine Verschlechterung des nächtlichen Landschafts- und Ortsbilds für Anwohner/Nachbarn auszulösen. Regelungen zur Beleuchtung dienen überdies der Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten vor dem Hintergrund zunehmender Lichtnutzung und Leistungssteigerung moderner Leuchtmittel.

12. Örtliche Bauvorschriften**a. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie Fassaden**

Zu Dachformen sowie den Neigungen werden für die Baufenster keine Festsetzungen getroffen, da hierfür keine städtebaulich begründete Notwendigkeit besteht, somit kann Freiraum für experimentelle Formen / Lösungen mit Vorbildcharakter geschaffen werden.

Zum Schutze des (Mikro-)Klimas sowie zum Zwecke der Klimaanpassung (u.a. Niederschlagsrückhaltung) sollen Dachflächen (auch von Nebengebäuden) begrünt werden. Zusätzlich sind bei Nebengebäuden Holzverschalungen anzubringen bzw. eine Fassade aus Naturmaterialien zu errichten, damit das Landschaftsbild naturräumlicher erhalten bleibt. Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind erwünscht. Aufgrund symbiotischer Effekte ist eine Errichtung in Verbindung mit einer Dacheingrünung zu befürworten.

b. Einfriedungen

Die bestehende Einfriedung des (nahezu) gesamten Gewanns soll bauordnungsrechtlich gesichert werden. Blickdichte, tote Einfriedungen sind zur Aufrechterhaltung des lokalen Luftaustausches nicht zulässig.

Zum Schutze der lagernden Kraftfahrzeuge können mobile Bauzäune verwendet werden. Diese müssen luftdurchlässig ausgestaltet sein, damit die lokalen (Boden-)winde weiterhin den Siedlungsbereich erreichen können und ein Frischluftaustausch möglich bleibt.

Ballfangnetze bzw. Vorrichtungen mit ballabweisender Funktion, zählen nicht zu den Einfriedungen, sofern diese innerhalb der Sport- und Spielanlage angebracht werden (auch entlang der Grundstücksgrenze).

c. Nutzung der unbebauten Flächen / Versiegelung

Das Gewann soll im Wesentlichen als grünflächiges Offenland erhalten bleiben. Versiegelungen sind in größerem Ausmaß nur im Bereich der Ausfahrt für das Autotransporteraufkommen, aufgrund der Scherkräfte, vorgesehen. Weitere Versiegelungen sollten entsprechend den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nur in einem nötigen Maße entstehen. Es sollen Möglichkeiten der teilweisen Versiegelung wie z.B. Rasengittersteine mit entsprechenden Fugenteilen / Schotterbelag bevorzugt verwendet werden. Ziel ist es, den Grundwasserhaushalt sowie generell eine ausgeglichene natürliche Bodenfunktion zu erhalten.

d. Werbeanlagen

Werbeanlagen sollten sich auf ein sinnvolles und untergeordnetes Maß beschränken, daher werden maximale Flächen festgesetzt. Die dargestellte Werbung sollte sich im Wesentlichen auf den Verein bzw. dessen Großsponsoren beschränken.

Werbebanner an den Einfriedungen sind auf die Innenseite (innerhalb der Sport- und Spielanlage) beschränkt. Eine Außenwirkung auf das Offenland (P2) ist, mit Rücksicht auf das Landschaftsbild, städtebaulich nicht erwünscht.

e. Verfahrensfreie Vorhaben

Durch den Einbezug der Unteren Baurechtsbehörde auch bei verfahrensfreien Vorhaben soll einer weiteren baulichen Zersplitterung der Sport- und Spielanlage entgegengewirkt werden.

13. Umweltschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden einige Festsetzungen und Maßnahmen getroffen, welche das Gebiet, mit einer umweltschützenden / klimaschützenden Wirkung oder durch eine Klimaanpassung, nachhaltig bewahren oder den Bestand sogar stärken.

Entsprechend der Festsetzungen ist für die, zur Pflanzung auf dem Gewinn vorgesehene, Vegetation, eine Mischung aus heimischen sowie klimagerechten Arten (Hohe Resilienz in Bezug auf Witterungs-/ Klimaveränderungen) vorgesehen. Die zukünftigen Pflanzungen werden dementsprechend in einer klimaangepassten Weise und somit nachhaltig ausgeführt.

Der Parkplatzrasen sowie der gleichwertige Ersatz, entsprechend der Saatempfehlung, entspricht einem sehr resilienten Bodendecker, der durch das Befahren mit und Lagern von Kfz's in einem ihm verträglichen Maße beansprucht wird.

Die Beleuchtung des Geländes (im Betrieb) wird, entsprechend den Festsetzungen in einer umweltschützenden Weise eingerichtet, sodass Insekten und andere Lebewesen in ihrem Dasein nicht nachhaltig gestört werden.

Auf dem Gelände des „P2“ muss, für die Befahrbarkeit im Sinne der Planungskonzeption, eine zusätzliche Versiegelung des Ausfahrtbereiches vorgenommen werden. Im Süden des Gewinns kann im Gegenzug eine Fahrgasse sowie Parkplätze entsiegelt werden. So kann neuer versickerungsfähigerer Boden geschaffen werden.

Bisher teilweise versiegelter Boden (festgefahrter Schotterbelag) kann so entsiegelt und mit standorttypischer Vegetation (Parkplatzrasen) entwickelt werden. Durch die Entsiegelung und die tiefgründige Lockerung können die natürlichen Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Filter- und Puffer für Schadstoffe und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Standort für natürliche Vegetation“ wieder hergestellt werden.

Die öffentliche Parkplatzfläche östlich der Sport- und Spielanlage (auf Flurstück 3660/2) wird zu Teilen in eine Verkehrsgrünfläche umgewidmet. Hierdurch wird die aktuelle Bestandsnutzung nicht berührt, da auf dem nördlichen Teil der Fläche, anhand von vielen Luftbildaufnahmen erkennbar, nicht (regelmäßig) geparkt wird. Die Fläche soll dementsprechend als Verkehrsgrünfläche gesichert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches müssen für nichtöffentliche Wege Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen verwendet werden. Hierdurch soll eine nachhaltige Versickerungsfunktion des Bodenbelages auch auf baulich befestigten Wegen gesichert werden.

Aus Gründen des Umweltschutzes, der Klimaanpassung sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes sind bei allen Nebengebäuden innerhalb des Geltungsbereiches, wie auch auf allen Hauptgebäuden, extensive Dachbegrünungen anzulegen. Ausnahmen werden in den

Festsetzungen geregelt. Zusätzlich sind für dauerhafte Nebengebäude Holzverschalungen bzw. Holzfassaden vorgesehen.

Da der Betriebszeitraum für die Lagerung der Fahrzeuge im Wesentlichen auf die kühlen bzw. kalten Monate eines Jahres („Winterhalbjahr“) konzeptionell beschränkt wird, kann das Gewann im Wesentlichen als Kalt- / Frischluftentstehungsgebiet erhalten werden.

Mit der konzeptionellen Beschränkung des Lagerbetriebes auf Neufahrzeuge und junge Gebrauchtwagen der NEV-Klasse ist von „Umweltbeeinträchtigungen“ nicht auszugehen. Bodeneinträge (Öle etc.) können hierdurch minimiert werden, da diese Fahrzeuge in einem sauberen (dichten) Zustand ausgeliefert werden müssen. Die sonstigen Beeinträchtigungen bestehen im Wesentlichen aus Verdichtungen des Parkplatzrasens bzw. der oberen Bodenschicht. Die vegetative Bodenschicht „Parkplatzrasen“ in einem engen Rahmen zu schützen, ist aufgrund des geringen Umweltwertes (über Jahrzehnte, ganzjährig bewirtschaftete Rasenfläche auf einer bisherigen öffentlichen Parkfläche) nicht gerechtfertigt und wäre unbegründet.

Da das Gewinn „Hausstücker“ eine einmalige Chance bietet, siedlungsnah die Potenziale der solaren Energie zu nutzen, ist es das Ziel der Stadt Hockenheim, diese Flächen und somit Potenziale unter den Gesichtspunkten der Klimaanpassung und somit auch der Nachhaltigkeit zu sichern. Eine nachhaltige Energiebeschaffung kann durch die Vermeidung von fossilen Energiequellen überaus klimaschützend wirken.

14. Bodenordnung



Die Eigentumsverhältnisse des Gewanns „Hausstücker“ erweisen sich als verstreut, einige Eigentumsrechte liegen jedoch bei der Stadt Hockenheim. Bei Flurstücken in städtischem Eigentum ergeben sich für die verbindliche Bauleitplanung leichter umzusetzende Möglichkeiten als auf denen anderer Institutionen bzw. Privater.

Das städtische Eigentum umfasst die Grundstücke 3450, 3635, 3637, 3639/4, 3642, 3645, 3652, 3653, 3653/1, 3656, 3657, 3660, 3660/2, 3660/3, 3660/5, 3666, 3669, 3672, 3675, 3676/1, 3678, 3682, 3686, 3689, 3692/1, 3697, 3700, 3703, 3783, 3791, 3796, 3797, 3803, 3808, 3809, 3815, 3820, 4513, 4513/1, 4513/2, 4513/3, 4513/4, 4513/5, 4513/8, 10910, 10919, 11022, 11023, 11024. Dies entspricht einer Fläche von ca. 109.086 m².

Eine Bodenneuordnung / Umlegung ist für die vorgesehenen Nutzungszwecke nicht erforderlich.

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hausstücker“

Die obligatorische Umweltprüfung wurde durchgeführt und der Umweltbericht in der Folge erstellt. Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Bebauungsplan „Hausstücker“ (P2) ist erfolgt. Diese ergab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Es wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

ENTWURF

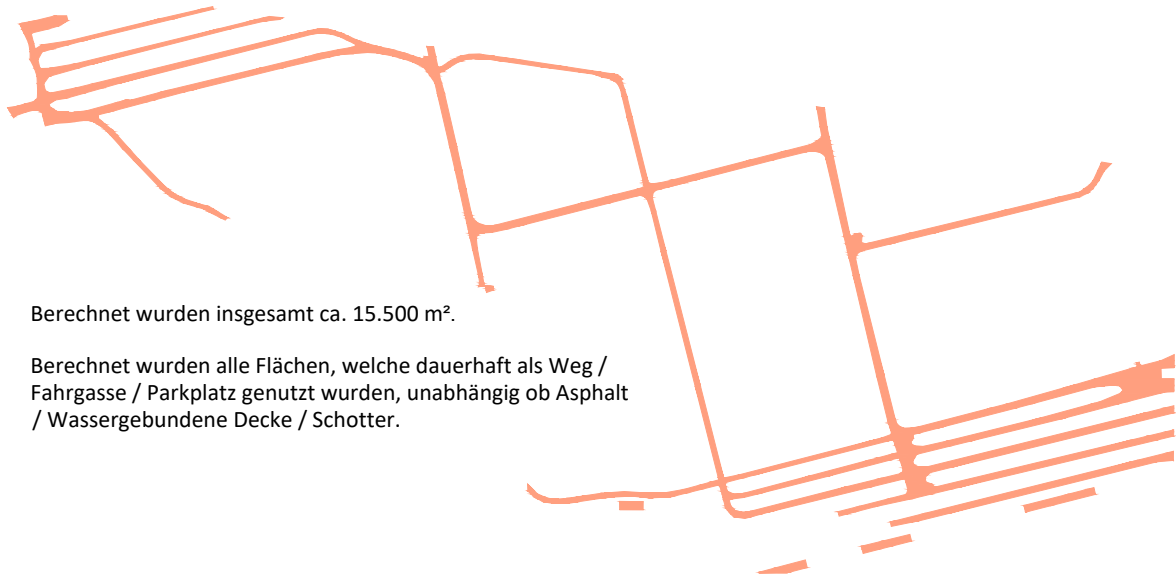


Anlage 1
Berechnung der Grundflächenzahl des Sondergebietes

ENTWURF

Berechnung der Ursprungs-GRZ des "P2"

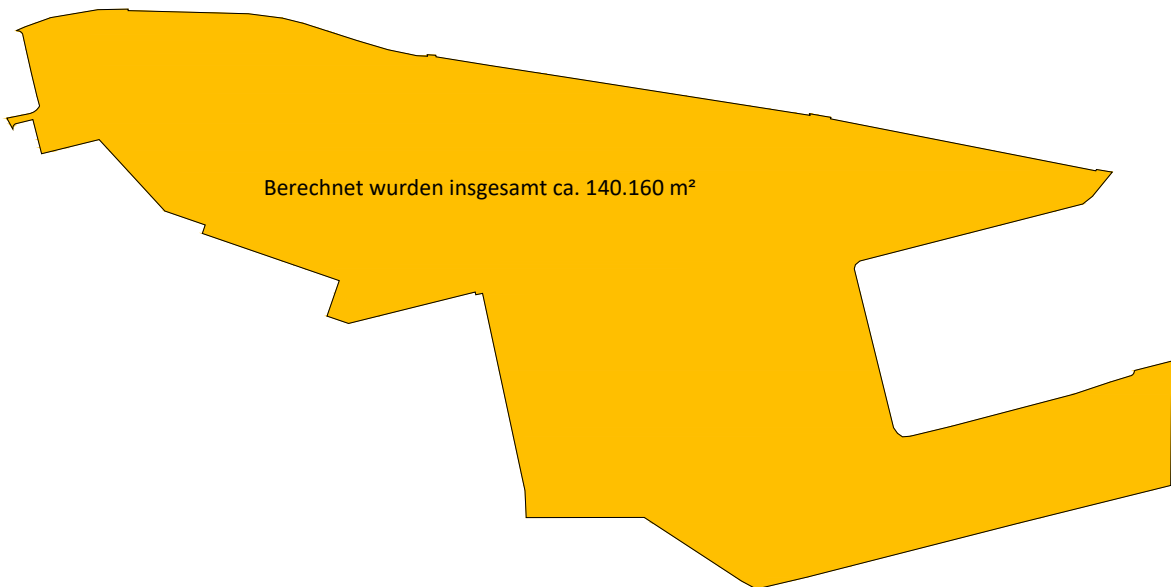
Dauerhaft befestigte Wegeflächen, welche als Grundstücksversiegelung angenommen wird



Berechnet wurden insgesamt ca. 15.500 m².

Berechnet wurden alle Flächen, welche dauerhaft als Weg / Fahrgasse / Parkplatz genutzt wurden, unabhängig ob Asphalt / Wassergebundene Decke / Schotter.

Sondergebietsfläche



Berechnet wurden insgesamt ca. 140.160 m²

Für das Sondergebiet ergibt sich daher ein Versiegelungsgrad von ungefähr 11 % bzw. eine Bestands-GRZ von ungefähr 0,1106.



Angenommene dauerhaft befestigte Flächen des "P2"

