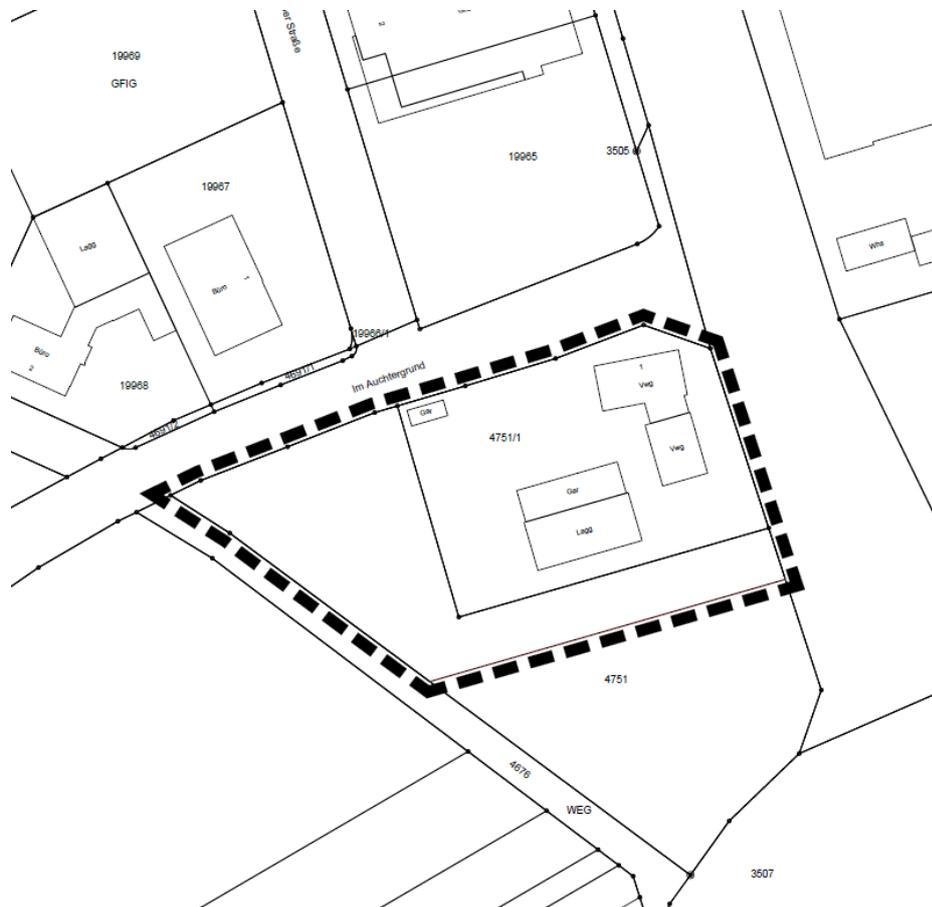


BEBAUUNGSPLAN

„IM AUCHTERGRUND“



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG | 11.01.2021

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 19.02.2020
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 28.07.2020
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 28.07.2020
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 05.08.2020 bis 21.08.2020
5. Frühzeitige Behördenbeteiligung
gemäß § 4 (1) BauGB (mit Frist bis zum 24.08.2020) am 23.07.2020
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am 30.09.2020
7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 15.10.2020
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.10.2020 bis 24.11.2020
9. Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (2) BauGB, mit Kenntnisschreiben und Plansatz informiert am 09.10.2020
10. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am 16.12.2020

Ziele des Bebauungsplans

Am 19.02.2020 fasste der Gemeinderat der Stadt Hockenheim den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Auchtergrund“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des DRK-Geländes für den Neubau einer Rettungswache mit aufgesetzter Unterkunft für Wohnungslose in Verbindung mit Quartier, Ortsverein, Blutspende, Tafel und anderen Angeboten zu schaffen.

Umweltprüfung / artenschutzrechtliche Prüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt und eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht bildet einen Teil der Begründung des Bebauungsplanes (§ 2a BauGB). Ziel der Umweltprüfung war, planungsrelevante Gesichtspunkte zu erarbeiten und für die Planung zur Verfügung zu stellen sowie umweltrelevante Abwägungsgesichtspunkte aufzubereiten.

Zusammen mit dem Umweltbericht wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt, in dem die voraussichtlichen Veränderungen von Natur und Landschaft erfasst und bewertet sowie mögliche Kompensationsmaßnahmen geplant wurden. Die zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Regelungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Da das Bestandsgrundstück mit der FlstNr. 4751/1 (3.189 m²) bereits bebaut ist und für dieses Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Mörscher Weg, 2. Änderung, 1. Teilbebauungsplan“ besteht, somit in diesem Bereich bereits Eingriffe im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig waren und weiterhin sind, wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nur für die Erweiterungsflächen, insgesamt rund 2.940 m², erforderlich.

Neben Maßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück selbst ist der Rückbau der bisherigen Obdachlosenunterkunft „Hofweg“ auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks mit der Flst.Nr. 5945/1 (Größe der Teilfläche ca. 1.600 m²) und die ökologische Aufwertung des dortigen Areals im LSG Hockenheimer Rheinbogen als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden Lebensstätten von Haussperling und Star an den Bestandsgebäuden festgestellt, vor deren gegebenenfalls unvermeidbarer Beseitigung eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich ist. Festsetzungen zum Schutz der Haussperling- und Starenkolonie wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.08.2020 bis 21.08.2020 durchgeführt; parallel dazu wurden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.07.2020 und Frist bis zum 24.08.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 16 Stellungnahmen ein, davon zwei mit bebauungsplanrelevanten Anregungen.

BUND, NABU und LNV begrüßten in ihrer gemeinsamen Stellungnahme die vorgesehenen Maßnahmen und stimmten diesen zu. Die Naturschutzverbände regten eine Begrünung der Freiflächen, der Fassaden und der Dächer zur Stärkung der Artenvielfalt und als Maßnahmen des Klimaschutzes an. Auch ein Verbot von Schottergärten in Übereinstimmung mit der aktuellen Gesetzesänderung wurde als notwendig erachtet. Desweiteren wurde angeregt, für das gesamte Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen mit dem Schwerpunkt auf das Vorkommen von Wildbienen, Zauneidechsen, Vögeln und Fledermäusen. Es wurde insbesondere auf das Vorkommen der Haubenlerche in Hockenheim hingewiesen.

Die Anregungen wurden insbesondere mit der Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern, den Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen von Bäumen und den Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung von unbebauten Flächen sowie dem Ausschluss von Schottergärten im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf weitgehend aufgegriffen. Photovoltaikanlagen wurden unter Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen nicht verpflichtend festgesetzt, sind jedoch möglich.

Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde erarbeitet. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind die Nistplätze von Haussperling und Star an den Bestandsgebäuden. Daher wurden entsprechende Festsetzungen zum Schutz dieser Vorkommen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH stellte fest, dass eine Glasfaserleitung mit einem „untypischen Leitungsverlauf“ auf dem Grundstück verlegt wurde. Daher wurde angeregt, die betreffende Fläche als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Bonn festzusetzen.

Die Anregung der Deutschen Telekom wurde aufgegriffen. Für die von der Glasfaserleitung betroffene Fläche wurde im Bebauungsplan eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Deutschen Telekom festgesetzt.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.10.2020 bis 24.11.2020 durchgeführt; parallel dazu wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.10.2020 und Frist bis zum 24.11.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 16 Stellungnahmen ein, davon eine mit bebauungsplanrelevanten Anregungen.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) stellte fest, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sachgerecht bewertet wurden und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachvollziehbar ist. Die Möglichkeiten an Maßnahmen im Bebauungsplangebiet wurden weitgehend ausgeschöpft, so dass hierzu keine weiteren Anregungen geäußert wurden.

Die planexterne Ausgleichsmaßnahme – Rückbau der Obdachlosenunterkunft „Hofweg“ inkl. Hoffläche (insgesamt ca. 770 m²) auf dem Flurstück Nr. 5945/1 – mit Entsiegelung und Umwandlung in eine Wiese wurde ausdrücklich begrüßt.

Zur Klarstellung wurde empfohlen, unter Festsetzung Nr. 4.7 als künftige Pflegemaßnahme eine extensive Wiesennutzung aufzunehmen.

Da städtebaulich nicht begründbare Festsetzungen (z.B. zweimaliges Mähen einer Wiese im Jahr) auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht zulässig sind und sich das Grundstück ohnehin im Eigentum der Stadt befindet, so dass diese auch ohne gesonderte Festsetzung Einfluss auf die künftige Pflege und Nutzung hat, wurde die Anregung im Hinblick auf künftige Pflegemaßnahmen nicht aufgegriffen.

Standortalternativen und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben gründet auf der Idee, den bestehenden Standort des DRK im Achtergrund zu erweitern mit dem Neubau einer zeitgemäßen Rettungswache, auf die eine neue Unterkunft für die vorübergehende Unterbringung von Obdachlosen aufgesetzt wird. Durch den Neubau der Rettungswache entstehen Möglichkeiten für die Umgestaltung der bestehenden Gebäude. Die Unterkunft soll im Kontext mit dem Tagestreff, der Tafel, einer vor Ort einzurichtenden Kleiderstube, Begegnungsräumen und vielfältigen weiteren Angeboten das Quartier Achtergrund darstellen. Für die Erweiterung und Bündelung der Einrichtungen des DRK sind am bestehenden Standort im Achtergrund noch entsprechende städtische Flächen verfügbar. Anderweitige Planungsalternativen kamen vor diesem Hintergrund nicht in Betracht.