

# **BEBAUUNGSPLAN**

**GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET**

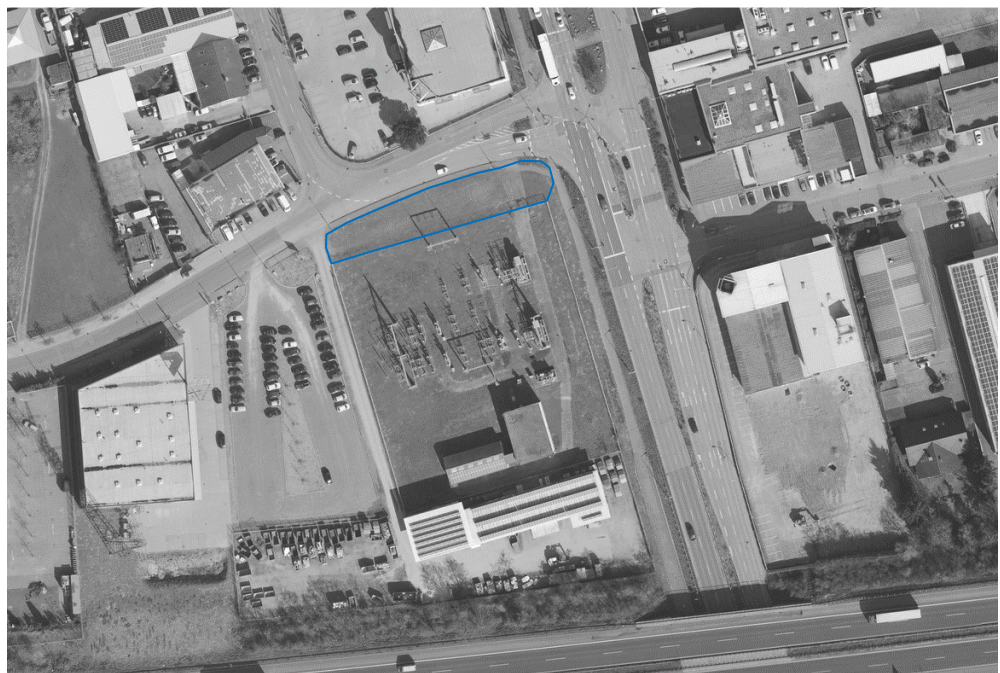
**„PFÄLZER RING“**

**(SCHLEIFWEG-TALÄCKER-VIEHTRIEB)**

**1. TEILBEBAUUNGSPLAN, 1. ÄNDERUNG**

**UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB**



**PLANSTAND:**  
**SATZUNG | 11.01.2019**

---

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

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

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

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

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

---

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat  
gemäß § 2 (1) BauGB am 27.06.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
gemäß § 2 (1) BauGB am 20.07.2018
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
gemäß § 3 (2) BauGB am 13.02.2019
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 (2) BauGB am 22.03.2019
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes  
gemäß § 3 (2) BauGB vom 01.04.2019 bis 03.05.2019
6. Beteiligung der Behörden  
gemäß § 4 (2) BauGB vom 20.03.2019 bis 03.05.2019
7. Satzungsbeschluss  
gemäß § 10 (1) BauGB am 22.05.2019
8. Ausfertigung:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  
  
gez. Dieter Gummer  
  
\_\_\_\_\_ Hockenheim, den 09.07.2019  
- Dieter Gummer -  
Oberbürgermeister
9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten  
gemäß § 10 (3) BauGB am 25.07.2019

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   |                                     |   |
|---|-------------------------------------|---|
| A | Zeichnerischer Teil                 | 1 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 3 |
| C | Örtliche Bauvorschriften            | 3 |
| D | Begründung                          | 4 |

# **A** ZEICHNERISCHER TEIL

Siehe Planzeichnung (Stand 08.01.2019)

## **B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **1 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen erhält die Zweckbestimmung Umspannwerk.

### **2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)**

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden Telekommunikationsleitungen wird zugunsten des für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungsträgers ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Versorgungsträgers die unterirdischen Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die Schutzzone umfasst dabei einen Meter beidseits der Leitungen. Innerhalb dieser ausgewiesenen Fläche sind die Herstellung baulicher Anlagen und die Anpflanzung von tiefwurzelnden Gehölzen nicht zulässig.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)**

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind landschaftspflegerisch bzw. -gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,2 m – gemessen ab Oberkante Straße – zulässig.

## **D BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **1. Planungsanlass | Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Stadtwerke Hockenheim beabsichtigen die Erweiterung der Umspannungsfläche im Pfälzer Ring, im Gewerbe- und Industriegebiet Talhaus Hockenheim und damit verbunden den Erwerb eines Teils des Flst.Nr. 10360.

Derzeit umfasst das bestehende Umspannwerk die zwei südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 4475/1 und 4475/2. Das Flst.Nr. 4475/2 befindet sich im Eigentum der Netze BW GmbH und das Flst.Nr. 4475/1 ist im Eigentum der Stadtwerke Hockenheim. Im Rahmen der geplanten Reinvestitionsmaßnahme des Umspannwerks und des damit einhergehenden Parallelbetriebs während der Bauausführung wird das Flst.Nr. 10360 für einen reibungslosen Ablauf benötigt, da zunächst die neue Anlage zu errichten ist und die bestehende Anlage erst nach Inbetriebnahme des Neubaus außer Betrieb genommen werden kann.

Zusätzlich möchten die Stadtwerke Hockenheim für die zukünftige Herausforderung der Stromversorgung (z.B. Ausbau von E-Mobilität, EEG-Anlagen) vorbereitet sein und einen zusätzlichen Bereich für einen Trafo erschließen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die im Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Pfälzer Ring“, 1. Teilbebauungsplan, öffentliche Verkehrsgrünfläche als Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Umspannwerk) umzuwidmen, wodurch eine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

### **2. Geltungsbereich | Bestandssituation**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und beinhaltet das Flst.Nr. 10360 und umfasst 896 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt zentral im Gewerbe- und Industriegebiet Talhaus im Nordwesten von Hockenheim, westlich der Talhausstraße und nördlich der Bundesautobahn A 61.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im östlichen Bereich die Grundstückszufahrt zum bereits bestehenden Umspannwerk sowie ein Fußweg und kleinere straßenbegleitende Grünflächen. Westlich der Grundstückszufahrt liegt eine größere Rasenfläche, auf der nun die Erweiterung des Umspannwerks geplant ist. Hier wurde bereits 2018 eine PoP-Station für die Telekommunikationsleitungen errichtet. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstruktur und der kleinteiligen Versiegelung kommt der Fläche für den Arten- und Biotopschutz eine nur geringe Bedeutung zu.



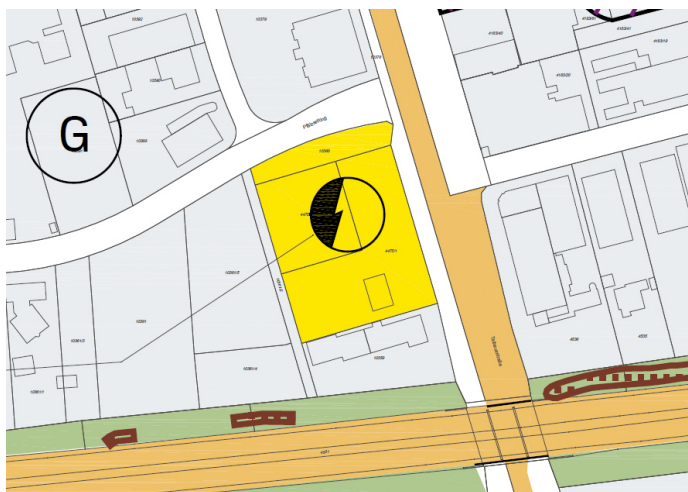
Abbildung: Luftbildaufnahme | Quelle: Google Earth, Zugriff 02.01.2019



Abbildung: geplante Erweiterungsfläche | Eigene Aufnahme Januar 2019



### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten

Verwaltungsgemeinschaft von 2014 stellt den für die Erweiterung des Umspannwerks vorgesehenen Bereich als Versorgungsfläche für Elektrizität dar. Damit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Abbildung: Auszug FNP 2014 | Quelle: Stadt Hockenheim

Derzeit existiert noch der rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Pfälzer Ring“, 1. Teilbebauungsplan, welcher die geplante Erweiterungsfläche des Umspannwerks als eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festsetzt.

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

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

### 4. Ziel und Zweck der Planung

Die maßgebliche städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erweiterung des Umspannwerks und damit verbunden die Sicherung und Verbesserung der Stromversorgung in Hockenheim.

### 5. Begründung der Planinhalte

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und zur Verwirklichung des Planungsziels, wird der Großteil der westlich gelegenen Verkehrsgrünfläche im Plangebiet als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannwerk ausgewiesen. Um zu verhindern, dass die im Plangebiet liegenden Glasfaserleitungen bebaut oder sonst

dauerhaft so genutzt werden, dass dem Betreiber der Ausübung seiner Pflichten nicht nachkommen kann, wird die Fläche entsprechend mit einem Leitungsrecht belegt. Die restlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich bleiben gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert und stellen den aktuellen Bestand dar.

Zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten, die ein homogenes Erscheinungsbild im Hinblick auf das bestehende Umspannwerk anstreben, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit stark einzuschränken.

## **6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

### **a. Belange des Umweltschutzes**

Im Rahmen einer Ortsbegehung konnten keine naturschutzrechtlich relevanten Biotopstrukturen oder Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind somit aufgrund der anstehenden Planungsänderung nicht zu erwarten.

### **b. Belange der Ver- und Entsorgung**

Durch die geplante Änderung wird die Energieversorgung der Stadt Hockenheim nachhaltig verbessert.

### **c. Belange des Verkehrs**

Belange des Verkehrs werden nicht beeinträchtigt, die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Grundstückszufahrt zum Umspannwerk.

Weitere Auswirkungen der Planung auf andere Belange sind nicht zu erwarten.

## **7. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des § 45 BauGB sind nicht notwendig. Der für die Erweiterung des Umspannwerks benötigte Teil des Flst.Nr. 10360 wird von der Stadt Hockenheim an die Stadtwerke Hockenheim veräußert. Die künftige Grundstücksgrenze verläuft 10cm westlich der neuen PoP-Station (siehe Planzeichnung).

## **8. Kosten**

Die Kosten für die Erweiterung des Umspannwerks werden vom Betreiber getragen.