



Bebauungsplan „Hausstücker“ (P2) mit örtlichen Bauvorschriften

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Sachstand

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist ordnungsgemäß vom 11.08.2025 bis 12.09.2025 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist ordnungsgemäß am 21.07.2025 mit Frist bis 12.09.2025 erfolgt.

Die vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Angeschrieben wurden:

Amprion GmbH	Rückmeldung ohne Hinweise	
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.	Keine Rückmeldung	
Erzbischöfliches Bauamt Heidelberg	Keine Rückmeldung	
Evang. Stiftung Pflege Schönau	Rückmeldung ohne Hinweise	
Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V.	Keine Rückmeldung	
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung	Keine Rückmeldung	
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde	Rückmeldung mit Hinweisen	
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Naturschutzbehörde	Rückmeldung mit Hinweisen	
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt	Rückmeldung mit Hinweisen	
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Straßenverkehrsamt	Rückmeldung ohne Hinweise	Keine Berührung durch das Vorhaben
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	Rückmeldung ohne Hinweise	
Naturschutzbund Deutschland e.V. – Gruppe Hockenheim	Keine Rückmeldung	
Pfälzer Kath. Kirchenschaffnei	Keine Rückmeldung	
Polizeipräsidium Mannheim	Keine Rückmeldung	

Regierungspräsidium Freiburg - Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Rückmeldung mit Hinweisen	
Regierungspräsidium Karlsruhe - Abt. 2, Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	Rückmeldung mit Hinweisen	
Regierungspräsidium Karlsruhe - Abt. 4, Referat 44 Straßenplanung, Sachgebiet Lärmschutz	Rückmeldung ohne Hinweise, aber mit Bitte um Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamts	
Regierungspräsidium Karlsruhe - Abt. 4, Referat 46 Verkehr	Rückmeldung ohne Hinweise, aber mit Bitte um Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamts	
Regierungspräsidium Karlsruhe - Abt. 5, Referat 56 Naturschutz und Landschaftspflege	Rückmeldung mit Hinweisen	
Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Südwest	Rückmeldung mit Hinweisen, Bitte um weitere Beteiligung im Verfahren	
Arelion Germany GmbH	Rückmeldung ohne Hinweise	
terranets bw GmbH	Rückmeldung ohne Hinweise	
Transnet BW GmbH	Rückmeldung ohne Hinweise	
Vodafone BW GmbH	Rückmeldung ohne Hinweise	
Netze BW Stuttgart	Rückmeldung ohne Hinweise,	Bitte um keine weitere Beteiligung am Verfahren
PLEdoc GmbH	Rückmeldung mit Hinweisen	Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren
Deutsche Telekom Technik GmbH	Rückmeldung mit Hinweisen	
Verband Region Rhein-Neckar	Rückmeldung mit Hinweisen	
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	Keine Rückmeldung	
Gemeinde Altlussheim	Keine Rückmeldung	
Gemeinde Neulussheim	Keine Rückmeldung	
Gemeinde Reilingen	Rückmeldung ohne Hinweise	
Gemeinde Ketsch	Rückmeldung ohne Hinweise	
Gemeinde Schwetzingen	Keine Rückmeldung	
Stadtverwaltung Speyer	Rückmeldung ohne Hinweise, Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren	
Fernstraßen-Bundesamt (nachträglich beteiligt)	Rückmeldung ohne Hinweise	Autobahn GmbH wurde bereits beteiligt.

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Angemerkt wird, dass i. d. R. nicht die gesamten Inhalte der Stellungnahmen aufgeführt werden, sondern ausschließlich die Inhalte aus welchen sich Anregungen / Hinweise ableiten lassen.

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 4 04.08.2025	Da durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hausstücker“ der Stadt Hockenheim keine Bundes- oder Landesstraße tangiert wird, werden die Belange, welche die Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe vertritt, nicht berührt. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Autobahn bitten wir jedoch um Beteiligung der Autobahn GmbH und des Fernstraßen-Bundesamtes, da seit dem 1. Januar 2021 die Aufgaben des Straßenbaulastträgers der Bundesautobahnen nicht mehr von den Ländern im Auftrag des Bundes ausgeübt werden.	Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf. Der Anregung wurde gefolgt Die Autobahn GmbH wurde bereits beteiligt, das Fernstraßen-Bundesamt wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung noch gehört. --> Beteiligung ohne Hinweise
PLEdoc GmbH 12.08.2025 Eine zweite Stellungnahme am 05.09.2025	Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf. Kenntnisnahme Planexterne Ausgleichsflächen sind nicht vorgesehen.
Deutsche Telekom Technik GmbH 27.08.2025	Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch, dass bei der Umsetzung des Vorhabens nachfolgende fachdienliche Hinweise beachtet werden:	Kenntnisnahme

	<p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten 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.</p> <p>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.</p>	<p>Es werden keine neuen Gehwege, noch Straßen geplant, daher ist der Hinweis bezüglich der Telekommunikations-trassen irrelevant.</p> <p>Die Hinweise zu den TK-Linien werden als „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie betreffen die nachfolgende Planungsebene.</p> <p>Kenntnisnahme Übernahme in die „Hinweise“ im Bebauungsplan</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe</p> <p>Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p>	<p>Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung Teil eines sich von Hockenheim aus in nördliche Richtung erstreckenden Regionalen Grünzugs. Diese dienen gem. Plansatz 2.1.1 Z ERP als groß-räumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem</p>	<p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

<p>(höhere Raumordnungsbehörde)</p> <p>21.08.2025</p>	<p>Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung. Gem. Plansatz 2.1.3 Z ERP darf in Regionalen Grünzügen i. d. R. nicht gesiedelt werden.</p> <p>Der vorliegende Entwurf trägt dem grundsätzlich Rechnung. So wird eine umfassendere bauliche Verfestigung im Bereich des Sondergebiets durch die vorgesehene Festsetzung einer GRZ von 0,11 und die Beschränkung der Zulässigkeit baulicher Anlagen auf Nebenanlagen auf den eng begrenzten Be- und Entladebereich beschränkt. Für Photovoltaikparkstände kann die GRZ um bis 0,2 überschritten werden.</p> <p>Wir regen allerdings an, die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sondergebiet noch etwas klarer zu fassen. In diesem Zusammenhang regen wir die Ergänzung einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen im vorgesehen Be- und Entladebereich der Umschlagplatznutzung an. Weiterhin erscheint uns die angedachte Nutzung erneuerbarer Energien sowohl in den zeichnerischen als auch in den textlichen Festsetzungen bislang noch etwas unbestimmt, so dass wir eine dahingehende Konkretisierung anregen, bspw. hinsichtlich der vorgesehenen Bereiche für Geothermie.</p> <p>Daher nehmen wir zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Bewertung vor. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Planung aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung als Parkplatz, der sich daraus ergebenden eingeschränkten landschaftlichen, naturräumlichen und</p>	<p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt Flächen für Nebenanlagen im vorgesehen Be- und Entladebereich der Umschlagplatznutzung werden in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Grundsätzlich eignet sich das Areal nur für die oberflächen-nahe Geothermie (siehe ISONG des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung 9, LGRB). Ohne konkrete Untersuchung im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung sind genauere Aussagen nicht möglich. Eine Beschränkung auf die solarenergetische / -thermische Nutzung wird vorgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
---	---	---

	<p>erholungsbezogenen Wertigkeit sowie der Überschaubarkeit der geplanten baulichen Verfestigung unter raumordnerischen Gesichtspunkten mitgetragen wird und ein Zielkonflikt mit dem Regionalen Grünzug nicht vorliegt.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme Weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
<p>Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Südwest</p> <p>02.09.2025</p>	<p>Nach Durchsicht der bereitgestellten Unterlagen können wir mitteilen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplanten Änderungen der planungsrechtlichen Voraussetzungen bestehen.</p> <p>Wir möchten jedoch 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.</p> <p>Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Errichtung erneuerbarer Energien im Nachbargereich 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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die Ausführungen werden in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Ausführungen werden in die Hinweise aufgenommen.</p>

	Transportwege von Großbauteilen, wie Bohranlagenteile, Transformatoren oder Windkraftanlageanteile eine vorhergehende Abstimmung.	
Regierungspräsidium Karlsruhe - Abt. 5, Referat 56 Naturschutz und Landschaftspflege 01.09.2025	Für Bebauungspläne sind zunächst die Unteren Naturschutzbehörden zuständig. Bei artenschutzrechtlichen Ausnahmefällen sind wir als höhere Naturschutzbehörde betroffen. Uns liegen keine Informationen für den Umweltbericht vor.	Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.
PLEdoc GmbH (OGE) 05.09.2025	<p>Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft die eingangs aufgeführte Ferngasleitung in einem 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachse).</p> <p>Die Darstellung der Versorgungsanlage ist in den beige-fügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. In der Planzeichnung haben wir den bereits eingetragenen Leitungsverlauf anhand der Leitungsdokumentation überprüft und den Leitungsverlauf angepasst, sowie die Schutzstreifengrenzen ergänzt. Wir bitten Sie, die korrigierte bzw. ergänzte Darstellung in das Originalplanwerk zu übernehmen. Außerdem möchten wir Sie bitten, die Ferngasleitung mit in die Begründung aufzunehmen.</p> <p>Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die Ferngasleitung mit Schutzstreifen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme Übernahme der Anregung in die „Hinweise“ des Bebauungsplanes.</p>

	<p>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.</p> <p>Zustimmend haben wir zu Kenntnis genommen, dass die Baugrenzen des Bebauungsplanes außerhalb der Schutzstreifengrenzen angelegt sind und somit eine nach den technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung des Schutzstreifens ausgeschlossen werden kann. Wir halten es außerdem für zweckmäßig, für die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Versorgungsanlagen Geh, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen, um den besonderen Schutz der Anlagen zu gewährleisten.</p> <p>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. Die Anforderungen und Vorkehrungen sind gem. DVGW Merkblatt GW 125 einzuhalten. Wir bitten Sie die Ausgleichsfläche dementsprechend anzupassen.</p> <p>Hinsichtlich der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen weisen wir darauf hin, dass sich bei diesen Maßnahmen keinerlei Nachteile für den Bestand und Betrieb der Ferngasleitung sowie keinerlei Einschränkungen oder</p>	<p>Kenntnisnahme Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Ferngasleitung ausschließlich durch öffentliche Flächen. Geh, Fahr- und Leitungsrechte werden daher als nicht notwendig erachtet.</p> <p>Kenntnisnahme Übernahme in die „Hinweise“ zum Bebauungsplan</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die „Fläche zum Anpflanzen“ wird vor der Ferngasleitung inklusive ihres Schutzstreifens (5 m je Seite) beendet.</p>
--	---	---

	<p>Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben dürfen. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich. Dieses gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb der Leitungsschutzstreifen. Zum Schutz der Leitungen führt der Instandhalter im regelmäßigen Abstand eine Pflege (Mahd) der Schutzstreifen durch, um Beschädigungen durch Baum- und Gehölzbewuchs vorzubeugen. Um eine ungehinderte Entwicklung der Flächen für die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu gewährleisten, empfehlen wir daher, diese nur außerhalb der Schutzstreifenflächen anzulegen.</p> <p>Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.</p> <p>Wir möchten Sie bitten uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz</p> <p>04.09.2025</p>	<p>Sollten im Rahmen der Umsetzung Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, so sollten diese möglichst innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Sofern in diesem Rahmen dennoch landwirtschaftliche Flächen einbezogen werden, so ist die untere Landwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen.</p> <p>Wir äußern darüber hinaus keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme Geplant ist die Umsetzung innerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Verband Region Rhein-Neckar</p> <p>22.09.2025</p>	<p>Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden.</p> <p>Mit Blick auf die Festlegung als Regionaler Grünzug wurde die Vereinbarkeit der angedachten Nutzung im Rahmen vorlaufender Abstimmungen zwischen der Stadt Hockenheim, der höheren Raumordnungsbehörde sowie dem Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) als Plangeber erörtert. Mit Schreiben vom 07.05.2024 teilten wir dahingehend folgendes mit: <i>„Unter der Voraussetzung, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine bauliche Verfestigung sowie flächige Versiegelung in diesem Bereich ausgeschlossen bleibt, würden wir die angedachte Nutzung im Sinne einer Beibehaltung des Status Quo unter dem Gesichtspunkt des Landschaftsbildes als mit dem Regionalen Grünzug kompatibel bewerten. Denkbar wären ausschließlich notwendige, bauliche Anlagen, die eine untergeordnete Funktion haben und bei denen hinsichtlich Größe, Lage und Kubatur Beeinträchtigungen des Grünzugs weitgehend vermieden werden (z.B. Pförtnerkabine). Wir regen darüber hinaus an, die Dauerstellplätze aus siedlungsstrukturellen Gründen möglichst nah an die bauliche Nutzung (z.B. GE im Westen) heranzurücken, um eine isolierte Lage im Außenbereich zu vermeiden und damit das durchaus weiträumige Gebiet zu gliedern.“</i></p>	<p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
--	--	---

	<p>Im Grundsatz trägt der vorliegende Entwurf diesem Abstimmungsergebnis Rechnung. So wird eine umfassende bauliche Verfestigung im Bereich des Sondergebiets durch die vorgesehene Festsetzung einer GRZ von 0,11 und die Beschränkung der Zulässigkeit baulicher Anlagen auf Nebenanlagen auf den eng begrenzten Be- und Entladebereich beschränkt. Für Photovoltaikparkstände kann die GRZ um bis 0,2 überschritten werden.</p> <p>Wir regen allerdings an, die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sondergebiet noch etwas klarer zu fassen. In diesem Zusammenhang regen wir die Ergänzung einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen im vorgesehenen Be- und Entladebereich der Umschlagplatznutzung an. Weiterhin erscheint uns die angedachte Nutzung erneuerbarer Energien sowohl in den zeichnerischen als auch in den textlichen Festsetzungen bislang noch etwas unbestimmt, so dass wir eine dahingehende Konkretisierung anregen, insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung von Geothermie, die in der Regel mit landschaftsbildprägenden baulichen Anlagen verbunden ist.</p> <p>Eine abschließende Bewertung unsererseits kann erst nach Anpassung der o.g. Punkte erfolgen, wenngleich wir die angedachte Nutzung – auch aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung als Parkplatz – im Grundsatz mittragen und ein Zielkonflikt mit dem Regionalen Grünzug nicht gesehen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt Flächen für Nebenanlagen im vorgesehenen Be- und Entladebereich der Umschlagplatznutzung werden in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Grundsätzlich eignet sich das Areal nur für die oberflächen-nahe Geothermie (siehe ISONG des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung 9, LGRB). Ohne konkrete Untersuchung im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung sind genauere Aussagen nicht möglich. Eine Beschränkung auf die solarenergetische / -thermische Nutzung wird vorgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
--	---	---

<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Naturschutzbehörde</p> <p>12.09.2025</p>	<p>Der Umweltbericht ist noch nicht fertiggestellt und die artenschutzrechtliche Vorprüfung liegt den Unterlagen nicht bei. Insofern ist eine Bewertung aktuell nur bedingt möglich. Es können sich nach Vorlage der Gutachten daher weitere naturschutzrelevante Aspekte ergeben.</p> <p>Die Fläche wird aktuell nur temporär als Parkfläche bei Großveranstaltungen auf dem Hockenheimring genutzt (unseres Wissens 3 – 4 Mal pro Jahr, jeweils nur wenige Tage). Künftig kann mehr als die Hälfte der Fläche als Umschlagplatz für KFZ genutzt und mit einem Bauzaun abgesichert werden. Es wird zwar in der Begründung ausgeführt, dass der Betriebszeitraum auf die kühlen bzw. kalten Monate eines Jahres beschränkt wird, in die schriftlichen Festsetzungen ist diese Beschränkung jedoch nicht eingeflossen. Es bleibt damit offen, über welchen Zeitraum die Fläche genutzt werden darf – möglicherweise auch über den gesamten Zeitraum außerhalb der Großveranstaltungen.</p> <p>Zusätzliche Bauten wie z.B. Pförtnerhaus etc. sind zudem möglich. Des Weiteren wird künftig auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen (aufgeständerte Bauweise über den Stellplätzen) auf der gesamten Fläche möglich sein. Es wird mehrfach dargelegt, dass der Charakter der Fläche als Offenland (wie es sich derzeit darstellt) beibehalten werden soll u.a. um Beeinträchtigungen des regionalen Grünzugs zu vermeiden und weitere Funktionen im Hinblick auf den Naturhaushalt aufrecht zu halten. Unter</p>	<p>Kenntnisnahme Sowohl die artenschutzrechtliche Prüfung als auch der Umweltbericht werden der Offenlage als Anlage beigegeben.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Zeitraum der geplanten Nutzung als Kfz-Umschlagplatz lässt sich als „Winterhalbjahr“ definieren.</p> <p>Ein Zeitraum zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines entsprechenden Vorhabens kann aufgrund mangelnder Rechtsgrundlage in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p> <p>Aber: Es gibt die Möglichkeit die Nutzung als Auflage in der Baugenehmigung für ein einen bestimmten Zeitraum pro Jahr zu begrenzen.</p> <p>Eine Überschreitung der bisher bestehenden Versiegelung des Areals ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,2 zulässig. Diese Überschreitung über den Ist-Zustand (ca. GRZ von 0,11) hinaus begrenzt sich zudem ausschließlich auf Photovoltaikanlagen. D.h. die gesamte Fläche wird nicht betroffen sein. Schlussfolgernd wird der Offenlandcharakter größtenteils erhalten bleiben, sodass auch die Funktionen des Naturhaushaltes weitgehend erhalten bleiben. Die Zulässigkeit baulicher Nebenanlagen (Pförtnerhäuschen etc.) ist zudem in dem Sondergebiet auf den eng begrenzten Be- und Entladebereich beschränkt.</p>
--	---	---

	<p>Zugrundelegung der möglichen Nutzungen bei der Bewertung ist u.E. nicht von einer Wahrung des Offenlandcharakters auszugehen. Es wird zu einer erheblichen Änderung des Landschaftsbildes und zu einer eingeschränkten Funktionserfüllung kommen (z.B. Kalt-/Frischluffentstehung, ortsnahe Grünfläche zur Naherholung außerhalb der Großveranstaltungen etc.). Eine Neubewertung dahingehend ist im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung zu empfehlen.</p> <p>Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Auf dem Parkplatz stehen bereits einige Dutzend Bäume, die bei den Festsetzungen bisher nicht berücksichtigt wurden. Da Bäume diverse Funktionen im Hinblick auf den Naturhaushalt erfüllen, ist zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen eine Festsetzung zu deren Erhalt und Ersatz zu empfehlen.</p>	<p>Zur Naherholung steht das nahegelegene Gartenschau-Gelände sowie der angrenzende Wald zur Verfügung. Die nicht beanspruchten Teilflächen stehen weiterhin zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um private / gepachtete Flächen handelt und die Nutzung als „Hundewiese“ demzufolge durch den Pächter nur geduldet wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt Es wird eine flächige Erhaltungsbindung für die Bäume innerhalb des Sondergebietes festgesetzt.</p>
<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt</p> <p>10.09.2025</p>	<p>Es sind keine Belange des Grundwasserschutzes durch den B-Plan Hausstücker betroffen. Für allgemeine Hinweise ist unser Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ dieser Mail angehängt.</p> <p>Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u></p> <p>2. 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 ortsnah 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.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:</p> <p>a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,</p>	<p>Die Hinweise (2. - 5.) werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
--	--	--

	<p>b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,</p> <p>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.</p> <p>d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.</p> <p>5. Die erlaubnisfreie Entwässerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen über 1.200 m² ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vorher anzuzeigen.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Hausstücker“ - Frühzeitige Beteiligung in Hockenheim gibt es von Seiten der Gewässeraufsicht (HWGK und Gewässerrandstreifen) keine Bedenken.</p> <p>Für das Plangebiet weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen hin (Bodenschutz- und Altlastenkataster, HISTE-Fortschreibung Stand 2018):</p> <table border="1" data-bbox="600 1252 1299 1348"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Fläche</th><th rowspan="2">Lage</th><th>Wirkungspfadbezogene Bewertung</th></tr> <tr> <th>Boden – Grundwasser</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Altablagerung Kiesgrube Hausstücker (Flächen-Nr. 03906-000)</td><td>Flst. Nm. 3636 bis 3652, z.T. Flst. 3660/2</td><td>B - Entsorgungsrelevanz</td></tr> </tbody> </table>	Fläche	Lage	Wirkungspfadbezogene Bewertung	Boden – Grundwasser	Altablagerung Kiesgrube Hausstücker (Flächen-Nr. 03906-000)	Flst. Nm. 3636 bis 3652, z.T. Flst. 3660/2	B - Entsorgungsrelevanz	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Altlast- bzw. Altlastenverdächtige Fläche ist in dem Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits enthalten.</p>
Fläche	Lage			Wirkungspfadbezogene Bewertung					
		Boden – Grundwasser							
Altablagerung Kiesgrube Hausstücker (Flächen-Nr. 03906-000)	Flst. Nm. 3636 bis 3652, z.T. Flst. 3660/2	B - Entsorgungsrelevanz							

	<p>Auf der Fläche „Altablagerung Hausstücker“ ist der Altlastenverdacht ausgeräumt. Bei Eingriffen in den Boden ist jedoch mit dem Anfall von entsorgungsrelevanten Bodenmaterialien zu rechnen.</p> <p>Für die in Anspruch genommenen Böden bitten wir in der weiteren Planung eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den Vorgaben der Arbeitshilfe der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durchzuführen. Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Bodenverbesserungen) sollten in Erwägung gezogen werden.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Hausstücker.</p>	<p>Die Hinweise werden dahingehend angepasst.</p> <p>Eine Bilanzierung wird im Zuge des Umweltberichtes erarbeitet, diese wird zur Offenlage des Bebauungsplanes bereitgestellt.</p> <p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg - Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>09.09.2025</p>	<p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Betrifft nachgeordnete Planungsebene, wird in Hinweise aufgenommen.</p>

	<p>weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird empfohlen.</p> <p>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.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungs-</p>	<p>Kenntnisnahme Wird in die „Hinweise“ des Bebauungsplans aufgenommen</p> <p>Kenntnisnahme Betrifft nachgeordnete Planungsebene, wird in Hinweise aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt Die genannten Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf (unter Hinweisen) aufgenommen.</p>
--	--	--

	<p>verhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>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.</p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaubereich.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt Die Empfehlung wird in den Bebauungsplan unter „Hinweise“ aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
--	---	---

	von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	
--	---	--

Anregungen aus der Öffentlichkeit:

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Öffentlichkeit 1	<p>Wir sind Anwohner im (Straße und Hausnummer), und haben den LKW-Verkehr bei der letzten KFZ-Umschlagsplatzphase täglich erleben dürfen. Bis zu 17 LKWs waren parallel zur selben Zeit am Be- und Entladen, bzw. am Warten. Im Schnitt ca. 10 LKWs von morgens um 6:30 bis abends um 20:00.</p> <p>Wenn wir unsere Haustür verlassen haben, war das eine Szenerie wie auf einer Autobahnraststätte. Der Lärm war unerträglich. Das kann man nur verstehen, wenn man direkt an der Zufahrt wohnt und die LKWs in 10m Entfernung vom Hauseingang aufgereiht abgefertigt wurden. Das kann man nicht verstehen, wenn man in anderen Straßen im Stadtgebiet wohnt.</p> <p>Sie können sich vorstellen, dass wir einer erneuten Nutzung des P2s als KFZ-Umschlagplatz äußerst ablehnend gegenüberstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p>Kenntnisnahme Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

	<p>1) Generelles Feedback</p> <p>Warum wird der Hockenheimring selber nicht als KFZ-Umschlagsplatz in den Wintermonaten genutzt? Während dieser Monate finden keine Veranstaltungen statt. Es wäre genug Platz.</p> <p>Vermutung: die Nutzung des P2 als KFZ-Umschlagplatz ist über die Wintermonate hinaus angedacht zumindest bis in den Mai hinein entgegen der Formulierung im Vorentwurf des Bauplanes.</p> <p>Gibt es keine Flächen außerhalb des Stadtgebietes wie zum Beispiel hinter dem Talhaus Richtung Speyer?</p> <p>2) Feedback zum Vorentwurf des Bauplanes Hausstücker</p> <p>a) positiv: die Zufahrt und Abfahrt ist nördlich auf dem P2 geplant. Damit würde sich die oben geschilderte LKW-Belästigung nicht oder geringer wiederholen.</p> <p>b) positiv: nicht der ganze P2 wird als KFZ-Umschlagsplatz ausgelegt.</p> <p>Beim letzten Mal hatten angereiste Besucher von Großveranstaltungen kein Verständnis dafür, dass die Parkfläche nicht zur Verfügung stand. Und das lange nach den Wintermonaten wo es eigentlich keine KFZ-Umschlagnutzung geben sollte.</p>	<p>Rennveranstaltungen sowie kleinere Veranstaltungen finden das gesamte Jahr statt. Durch viele diverse Nutzungen ist eine Unterbringung der Nutzung auf dem Hockenheim-Ring nicht möglich.</p> <p>Nein, ab dem Gewerbe- und Industriegebiet „Talhaus“ bis nach Speyer werden die Flächen zum Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Hockheimer Rheinbogen“. Die Nutzung ist hier ausgeschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p>Der Zeitraum der geplanten Nutzung als Kfz-Umschlagplatz lässt sich als „Winterhalbjahr“ definieren. Ein Zeitraum zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines entsprechenden Vorhabens kann aufgrund mangelnder Rechtsgrundlage in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p>
--	--	---

	<p>Die Nutzungsperiode sollte fest in den Bauplan aufgenommen werden. Z. B. von November bis Februar.</p> <p>c) negativ: kein Zebrasteifen an der Zufahrt Motodrom geplant. Heute ist es schon gefährlich die Straße zu überqueren Richtung Motodrom. Mit dem geplanten langfristigen LKW-Verkehr wird diese Stelle noch gefährlicher für Radfahrer und Fußgänger.</p> <p>d) negativ: Schwetzingen macht gerade negative Erfahrungen bzgl. der Geothermie Bohrungen. Bis zu 100 Häuser sind vermutlich durch die Probebohrungen beschädigt worden. Niemand kommt für die Schäden auf. Der P2 liegt wie Sie wissen direkt am Wohngebiet, sollte man nicht von den Problemen in Schwetzingen lernen und andere Standorte finden?</p> <p>Ich hoffe, dass unser Feedback entsprechend berücksichtigt wird, am besten die Nutzung als KFZ-Umschlagplatz nicht weiterverfolgt wird.</p>	<p>Die genannte Stelle liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Darüber hinaus können Fußgängerüberwege (Zebrasteifen) gemäß dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB nicht festgesetzt werden.</p> <p>Im Gegensatz zu dem Vorhaben in Schwetzingen ist hier eine Tiefengeothermie-Anlage weder vorgesehen noch umsetzbar. Eine oberflächennahe Geothermie (max. 30 m Tiefe) ist (gemäß ISONG des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung 9, LGRB) grundsätzlich möglich, wird aber im Bebauungsplan aufgrund fehlender Voruntersuchungen nach Abwägung im Entwurf nicht vorgesehen.</p>
--	---	---

Hockenheim, den 20.10.2025

Abteilung Stadt- und Umweltplanung | Stadt Hockenheim