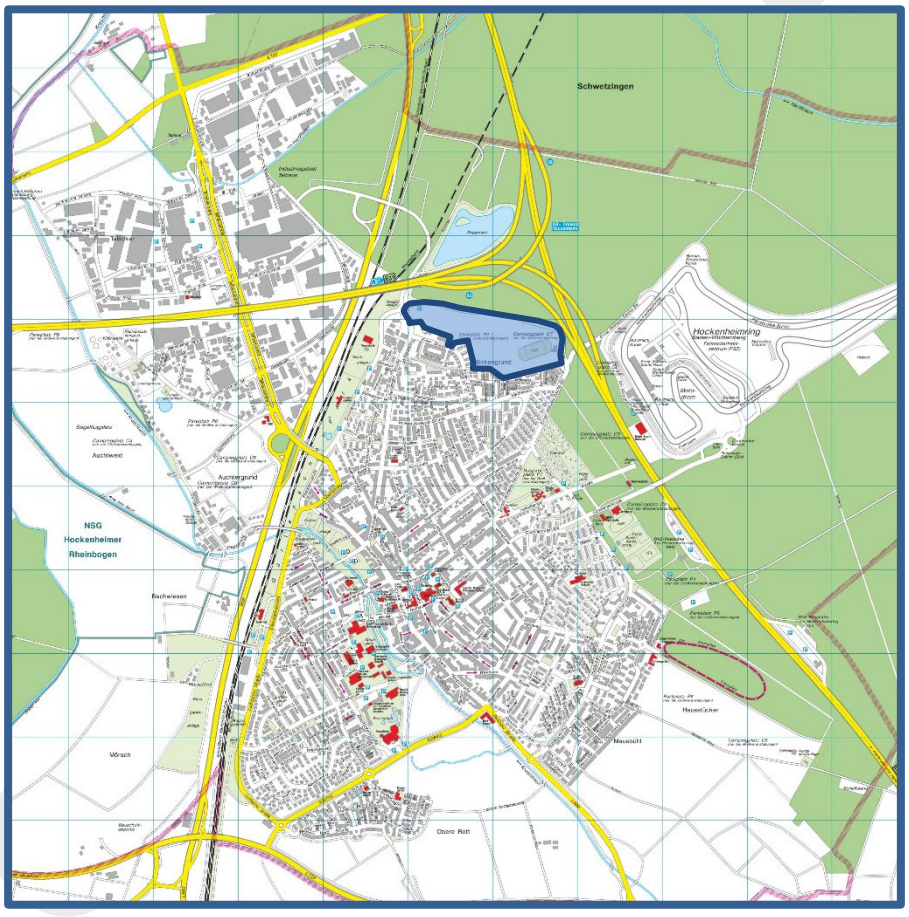
Große Kreisstadt
HOCKENHEIM

Rhein - Neckar - Kreis

Bebauungsplan „Hausstücker“ (P2) mit örtlichen Bauvorschriften



Vorentwurf
Stand: 01. Juni 2025

Bearbeitung

Fachbereich Bauen und Wohnen
Sachgebiet Stadt- und Umweltplanung

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

Vorentwurf

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 XX.XX.XXXX

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
   gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

5. Frühzeitige Behördenbeteiligung
   gemäß § 4 (1) BauGB (mit Frist bis zum xx.xx.xxxx) am XX.XX.XXXX

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 Bauvorschriften

   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

Vorentwurf

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.

_____ Hockenheim, den ___.___.XXXX
Marcus Zeitler
Oberbürgermeister

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

_____ Hockenheim, den ___.___. XXXX
Christian Engel
Fachbereichsleiter Bauen und Wohnen

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

_____ Hockenheim, den ___.___. XXXX
Marcus Zeitler
Oberbürgermeister

Vorentwurf

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 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

Vorentwurf

A

Zeichnerischer Teil

Siehe Planzeichnung (Stand 01. Juni 2025) im Maßstab 1:1000

Vorentwurf

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“

sowie

Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Parken / erneuerbare Energien“. 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.

Vorentwurf

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 den übrigen Geltungsbereich (SO 1 sowie SO 2) gilt:
(Untergeordnete) Nebenanlagen dürfen eine Gebäudehöhe von 4,5 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 bemisst 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 0,11 (11% der Gesamtfläche) begrenzt. Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird für die sonstigen Sondergebiete ausgeschlossen.

Vorentwurf

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) ausschließlich in dem Be- und Entladebereich im Nordwesten des SO 1 unterzubringen.

4.2. Fläche für Sport- und Spielanlage:

Für die Sport- und Spielanlage sind, unter Berücksichtigung der neu angelegten Baufenster, 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)

5.1. Boden:

Die gesamte Fläche der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist, sofern nichts anderes festgesetzt ist, als grünes Offenland zu erhalten. Die flächige Vegetation (Landschaftsrasen und Parkplatzrasen) ist zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch eine Neueinsaaten zu ersetzen (Artenliste im Anhang). Hiervon ausgeschlossen sind die schon vor Satzungsbeschluss bestehenden geschotterten / asphaltierten Fahrgassen.

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.

Vorentwurf

5.2. In Verbindung mit der Schaffung von Geothermie Anlagen (Erdwärmesonden / Nahwärme) sowie sonstiger Anlagen der erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaikparkstände) sind Aushübe nicht zu vermeiden. Sofern die Möglichkeit besteht ist, in Abhängigkeit von der Belastung, das Bodenmaterial am Ort des Eingriffs wiederzuverfüllen. Wenn für den Aushub keine Verwendungsmöglichkeiten bestehen, ist vor einer eventuellen Deponierung zu prüfen, ob sonstige Möglichkeiten der Wiederverwendung bestehen. Darüber hinaus sind Erdaushübe sowie Veränderungen des Bodens zu vermeiden.

5.3. **Insektenschutz (Strahlung):**
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.

6. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB)

6.1. Standorte zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern werden grundsätzlich flächig in Teil A „Planzeichnung“ festgesetzt.

6.2. Über die zeichnerischen Festsetzungen in Teil A hinaus sind die Vegetationsbestände auf der Fläche der Sport- und Spielanlage zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuaussaat / Neupflanzung zu ersetzen (Artenliste im Anhang).

6.3. An den durch Pflanzbindungen umgrenzten Flächen sind klimaresiliente (mindestens 50 %) sowie standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen (Artenliste im Anhang), dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Bäume gilt eine Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 bis 14 cm.

Vorentwurf

6.4. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Saatempfehlung für Landschaftsrasen (Artenliste im Anhang) zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen hiervon wird das Flurstück 3660/5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.1. 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).

Vorentwurf

C

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 Aufständerung 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 Dachschicht (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 Aufständerung der PV-Anlagen ist nur bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0° – 5° [Grad]) zulässig. Bei PV-Anlagen, die auf der äußersten Dachschicht (in gleicher Neigung) aufliegen, kann auf eine Begrünung verzichtet werden.

Vorentwurf

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

Für Nebengebäude innerhalb der sonstigen Sondergebiete gilt:
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 Spielanalage 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)

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).

Vorentwurf

Für die sonstigen Sondergebiete gilt darüber hinaus:

Die Fahrgassen sollen, entsprechend des aktuellen Bestandes, erhalten und gepflegt / bei Bedarf neu geschottert werden.
Neue Versiegelungen sind auch hier in Gänze zu vermeiden, sofern keine zweckentsprechende Nutzung entgegensteht.

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 01.06.2025

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

Vorentwurf

D

Hinweise

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HAUSSTÜCKER“

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.

Entwurf

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 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 „B“-Fall Altablagerung (AA Kiesgrube Hausstücker) aufgenommen.

Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-) Erhebungen altlastverdächtiger Flächen aus dem Jahr 1996.

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 § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutz-wasser in ein Gewässer / in einen versickerungsfähigen Boden eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.
Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen, Regenfallrohre und andere Nebenanlagen aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

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.

Vorentwurf

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 aufgefangen 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).

7. Allgemeiner Schutz von Tieren und Pflanzen

Zum Schutz der Tierwelt ist es im Zeitraum vom 01. April bis zum 30. September verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche 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).

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.

Vorentwurf

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 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 Solar Reflectance Index (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.

Vorentwurf

Artenliste zum Bebauungsplan „Hausstücker“

Es wird unterschieden zwischen *Heimischen Arten* und Klimagerechten Arten (Hohe Resilienz in Bezug auf Witterungs-/ Klimaveränderungen [auch heimische Arten können klimagerecht sein]). Ausgenommen von dieser Klassifizierung sind die Pflanzen zur extensiven Begrünung von Dächern sowie die Rasen-Saatempfehlungen.

Große Laubbäume (20 - 30 m)

- *Acer platanoides (Spitzahorn)*
- *Betula pendula (Sandbirke)*
- Castanea sativa (Ess-Kastanie)
- *Fagus sylvatica (Rotbuche)*
- *Quercus petrea (Traubeneiche)*
- *Quercus robur (Stieleiche)*
- *Tilia cordata (Winterlinde)*
- *Tilia platyphyllos (Sommerlinde)*

Mittelgroße Laubbäume (10 - 20 m)

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

Klimagerechte Stadtbäume (nach GALK)

- (Amerikanische Linde)
- (Amerikanische Stadtlinde)
- Tilia tomentosa (Brabanter Silberlinde)
- Tilia euchlora (Krimlinde)
- Tilia europaea (Kaiserlinde)
- Tilia flavescens ‘Glenleven‘ (Kegellinde)
- Styphnolobium japonicum ‘Regent‘ (Perlschnur- / Honigbaum)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Parrotia persica (Eisenholzbaum)
- Acer rubrum (Rotahorn) auch Sorten
- Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
- Crataegus laevigata (Paul Scarlet) auch Sorten
- Fraxinus ornus (Blumenesche)
- Koelreuteria paniculata (Blasenesche)
- Liquidamber styraciflua (Amberbaum)

Sträucher/ Heckensträucher

- *Amelanchier ovalis (Felsenbirne)*

Entwurf

- *Berberis vulgaris (Berberitze)*
- Carpinus betulus (Gemeine Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna (Weißdorn)*
- Cytisus scoparius (Besenginster)
- *Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)*
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa (Schlehdorn)*
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- *Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)*
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa gallica (Essig-Rose)
- Rosa glauca (Hecht-Rose)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- *Rubus fruticosus (Brombeere)*
- *Rubus ideaus (Himbeere)*
- *Salix caprea (Salweide)*
- *Salix cineria (Grauweide)*
- *Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)*
- *Spirea arguta, Spirea vanhouttei (Spierstrauch)*
- *Taxus baccata (Gemeine Eibe)*
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Prunus laurocerasus (Portugiesischer Kirschlorbeer) auch Sorten

Pflanzen zur extensiven Begrünung von Dächern

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

Vorentwurf

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% Agrostis capillaris (tenuis)	Rotes Straußgras
25% Festuca ovina duriuscula	Schafschwingel
30% Festuca rubra commutata	Roter Schwingel
15% Festuca rubra rubra (Maxima 1)	Roter Schwingel
5% Festuca rubra trichophylla (Borluna)	Roter Schwingel
5% Lolium perenne	Englisches Raygras, Ausdauernder Lolch
15% Poa pratensis (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 % Achillea millefolium	Wiesen-Schafgarbe
15 % Festuca rubra rubra (Maxima 1)	Roter Schwingel
5 % Festuca rubra trichophylla (Borluna)	Roter Schwingel
48 % Lolium perenne (Esquire)	Englisches Raygras, Ausdauernder Lolch
20 % Poa pratensis (Miracle)	Wiesen-Rispengras
10 % Poa pratensis (Zeptor)	Wiesen-Rispengras

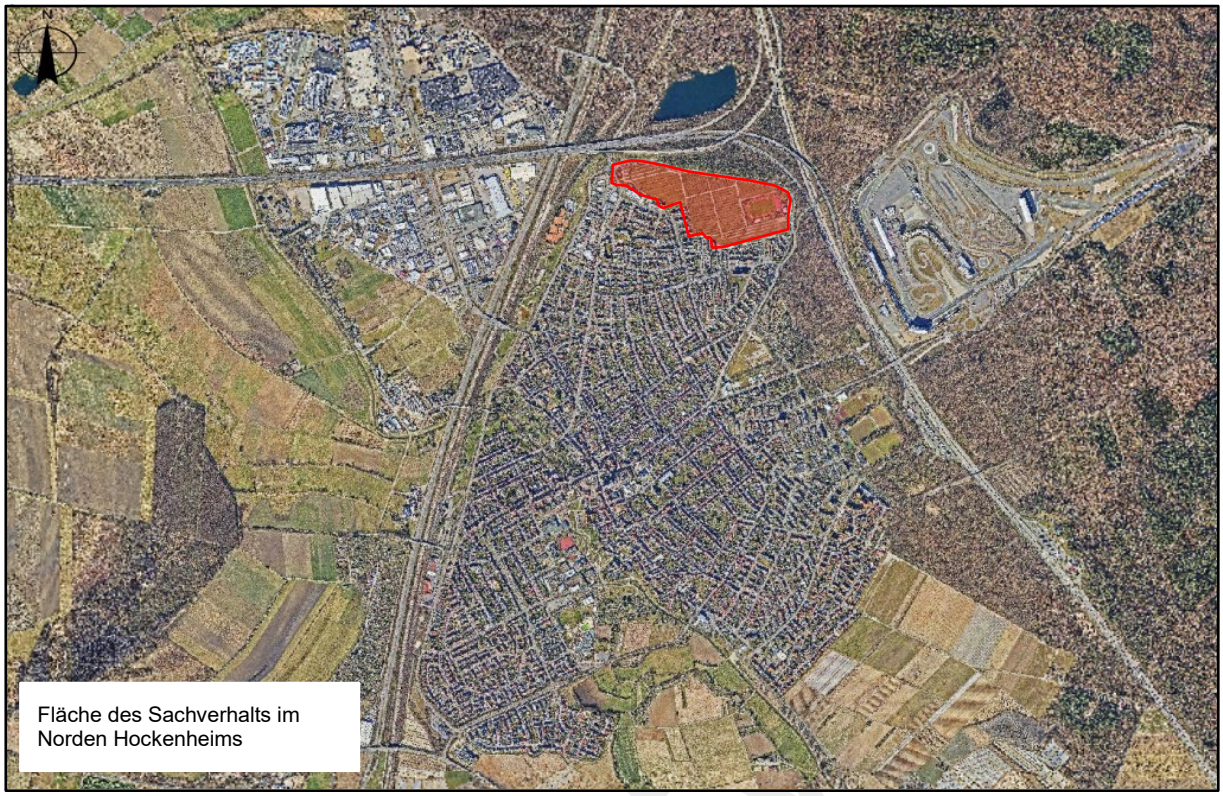
Vorentwurf

E

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf

1. Aufstellungserfordernis



Fläche des Sachverhalts im Norden Hockenheims

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.

Im Zuge der kommunalen Wärmeplanung (Endbericht 06.02.2025) erwies sich das Gewann „Hausstücker“ als Potenzialfläche für erneuerbare Energien - insbesondere eignet es sich für die Nutzung von oberflächennaher Geothermie (u.a. Erdwärmesonden) - aber auch für eine entsprechende Erzeugung von solarer (Wärme-) Energie. Entsprechende detaillierte Planungen bestehen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Satzung noch nicht, das Blickfeld

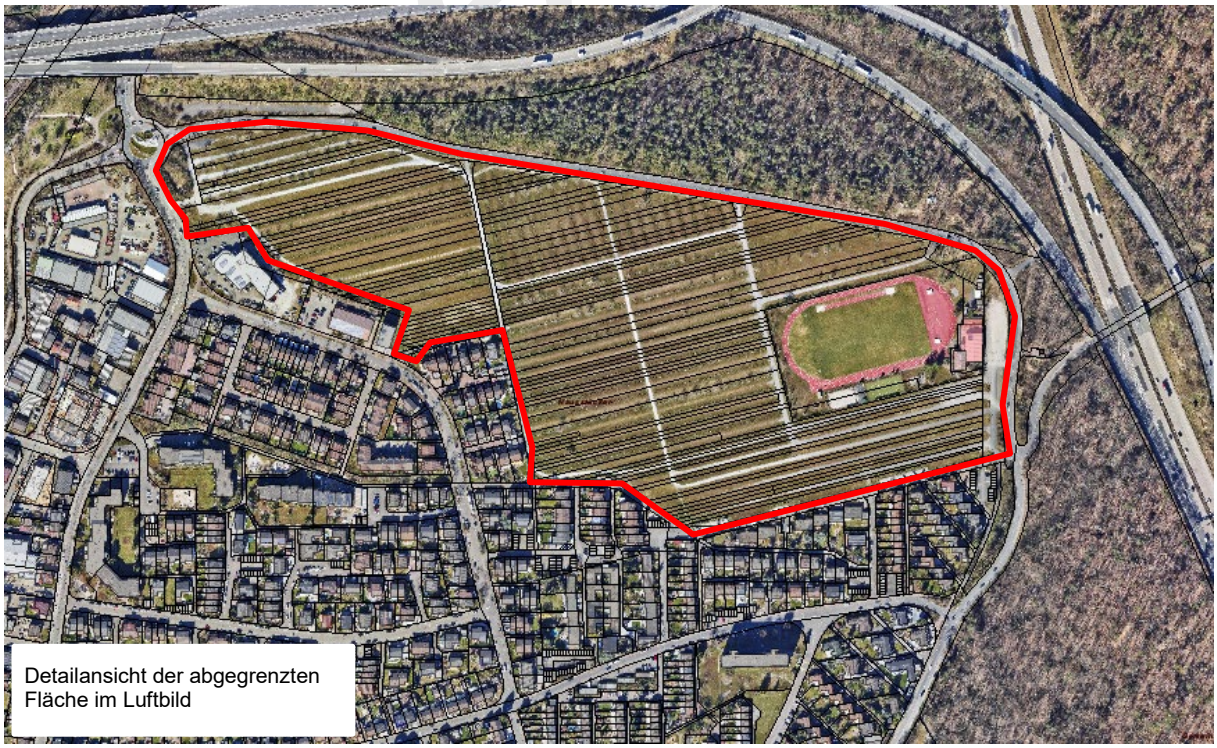
Vorentwurf

in Richtung zukunft geweitet, gibt einen ergänzenden Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans, damit die möglichen Potentiale zukünftig ausgeschöpft werden können (vgl. § 2 Nr. 4 Satz 5 und § 2 Nr. 6 Satz 8 ROG).

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 eine konzeptionelle Beschränkung der Lagergüter auf Neufahrzeuge sowie junge Gebrauchtwagen, stark minimiert.

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.



Detailansicht der abgegrenzten Fläche im Luftbild

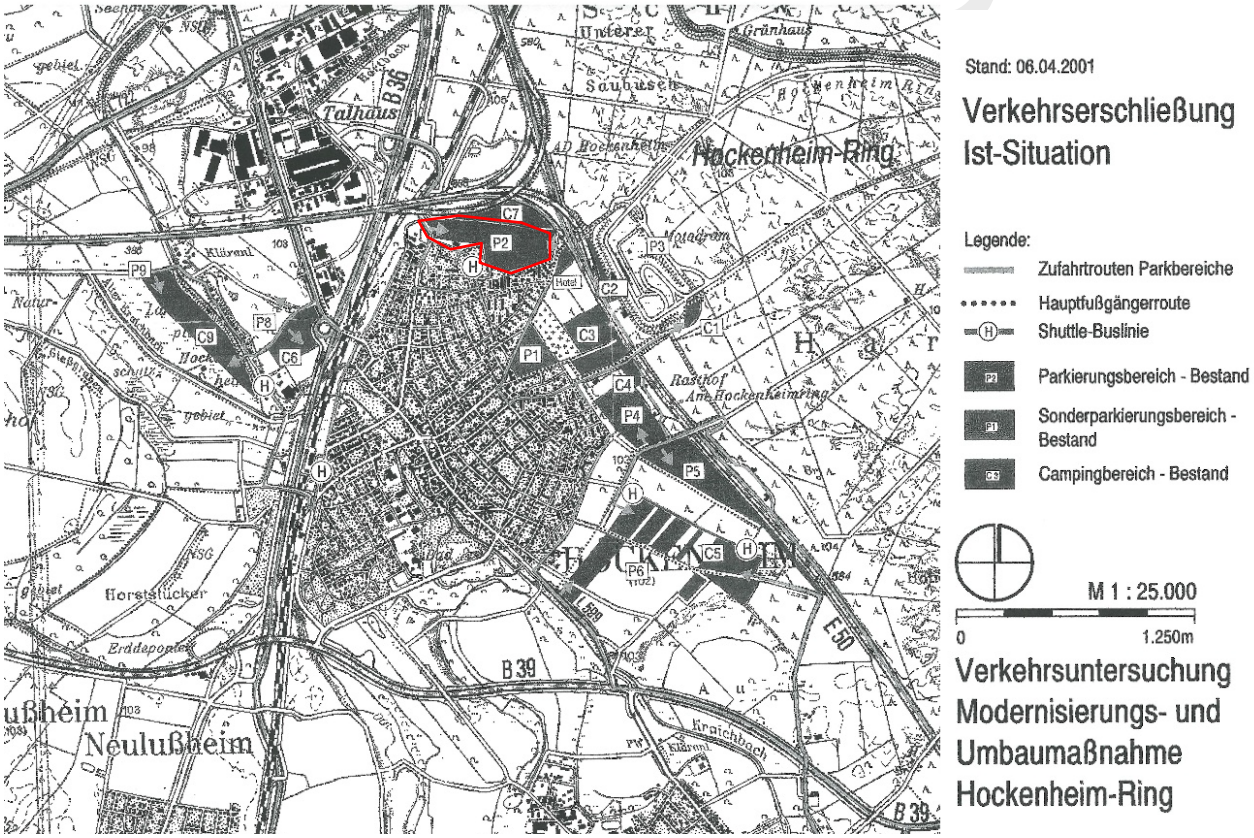
Entwurf

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, beibehalten werden. Das Plangebiet ist mit seinen Zufahrtsmöglichkeiten über die Schwetzinger Straße und den Nordring an das übergeornete 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

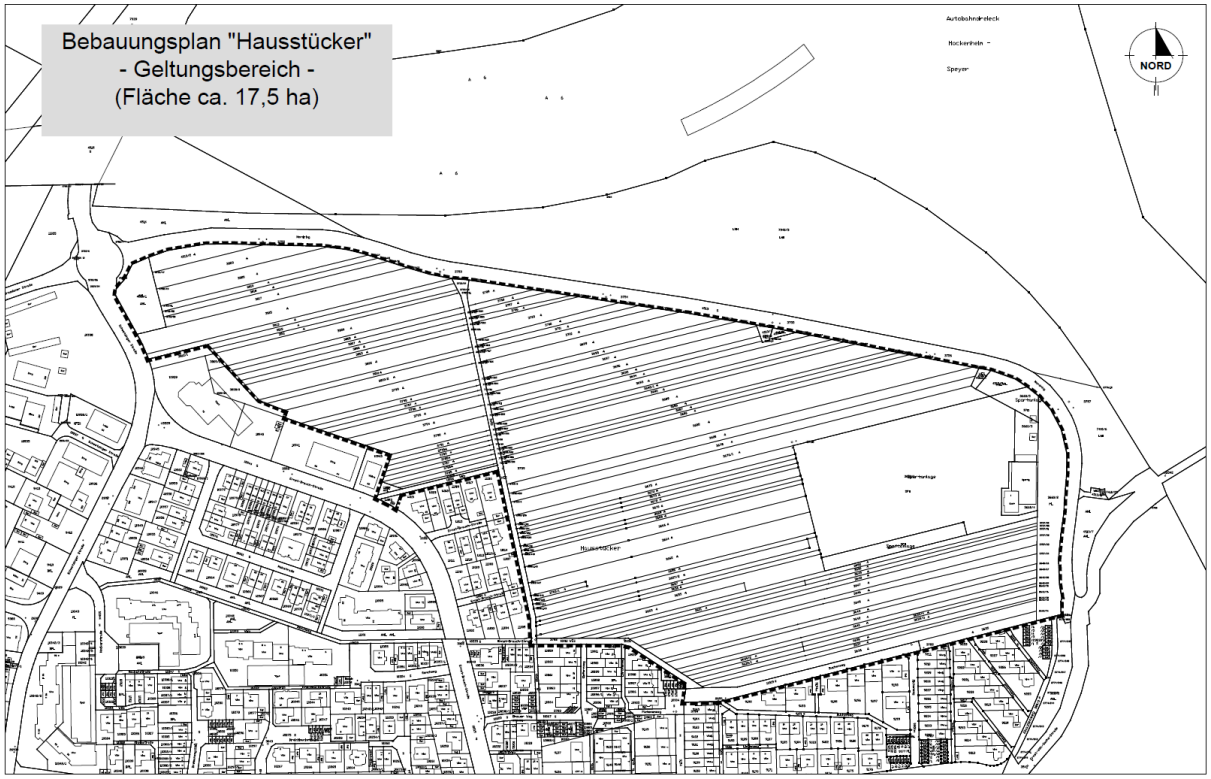
Aufnahme des „P2“ bei den Glücksgefühlen 2024

Vorentwurf

Luftaufnahme des „P2“ bei einer Großveranstaltung

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 Schwetzinger Straße an den

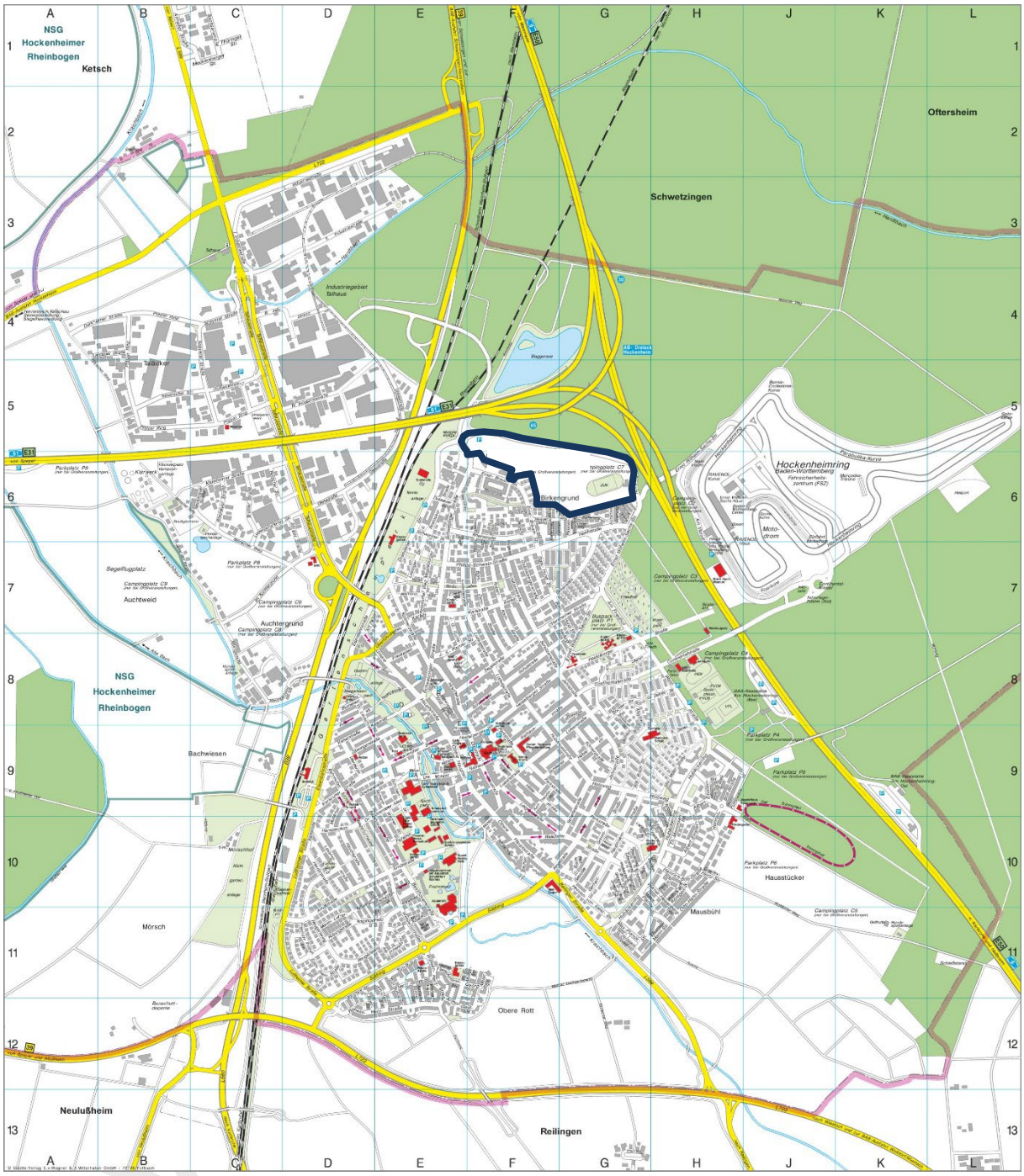
Geltungsbereich an. Die Sport- und Spielanlage wurde in den Geltungsbereich eingeschlossen.

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.

Der Bebauungsplan „Hausstücker“ ersetzt damit die rechtskräftigen Bebauungspläne „Birkengrund III Abschnitt B“ und Teile des Bebauungsplans „Birkengrund III Abschnitt B 3. Änderung und Erweiterung“ in den jeweiligen Überlagerungsbereichen.

Vorentwurf

Lage in der Gemarkung Hockenheim



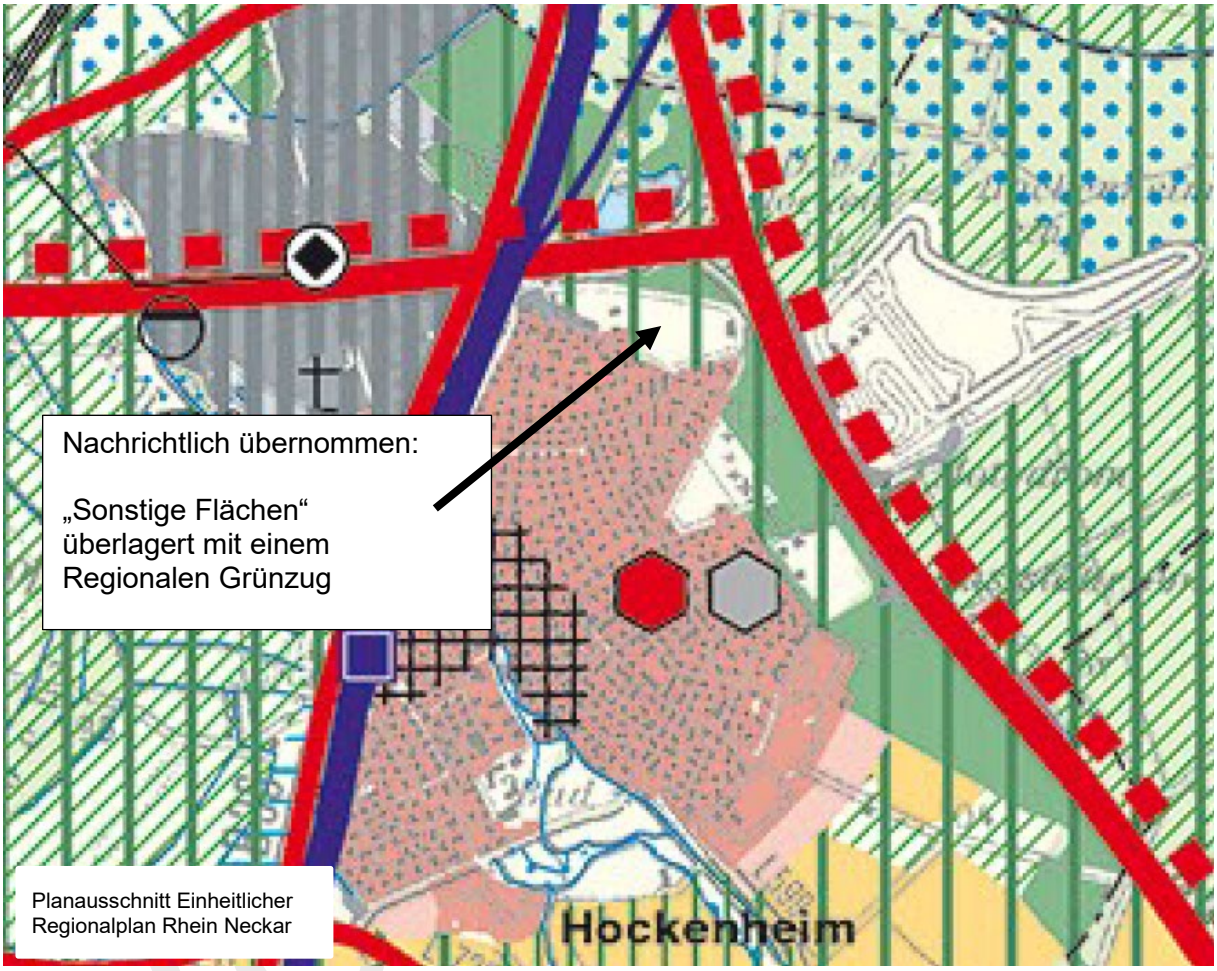
4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

a) Raumordnung

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

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

Regionalplan Rhein-Neckar (2014)



Planausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar

Zoom auf neuen Geltungsbereich

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.

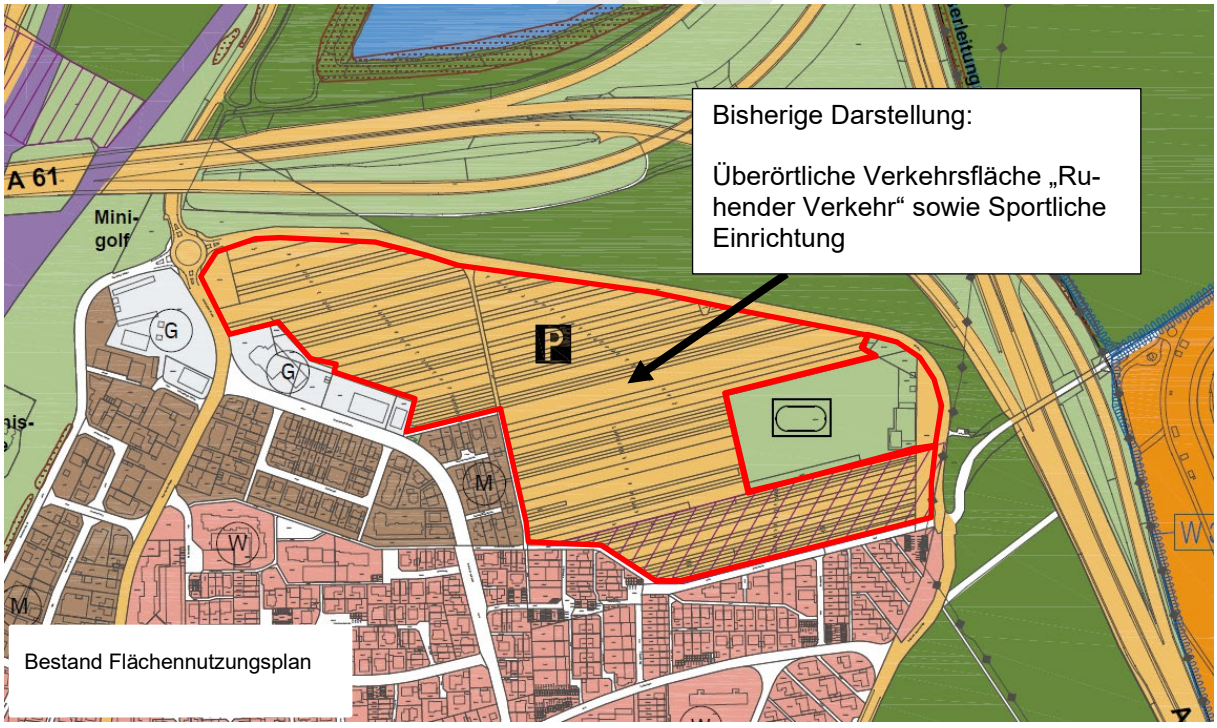
Der Charakter der Fläche als Offenland, wie es sich derzeit darstellt, soll beibehalten werden, um eine Vereinbarkeit mit dem raumordnerischen Ziel „Regionaler Grünzug“ weiterhin zu gewährleisten.

b) Flächennutzungsplanung

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

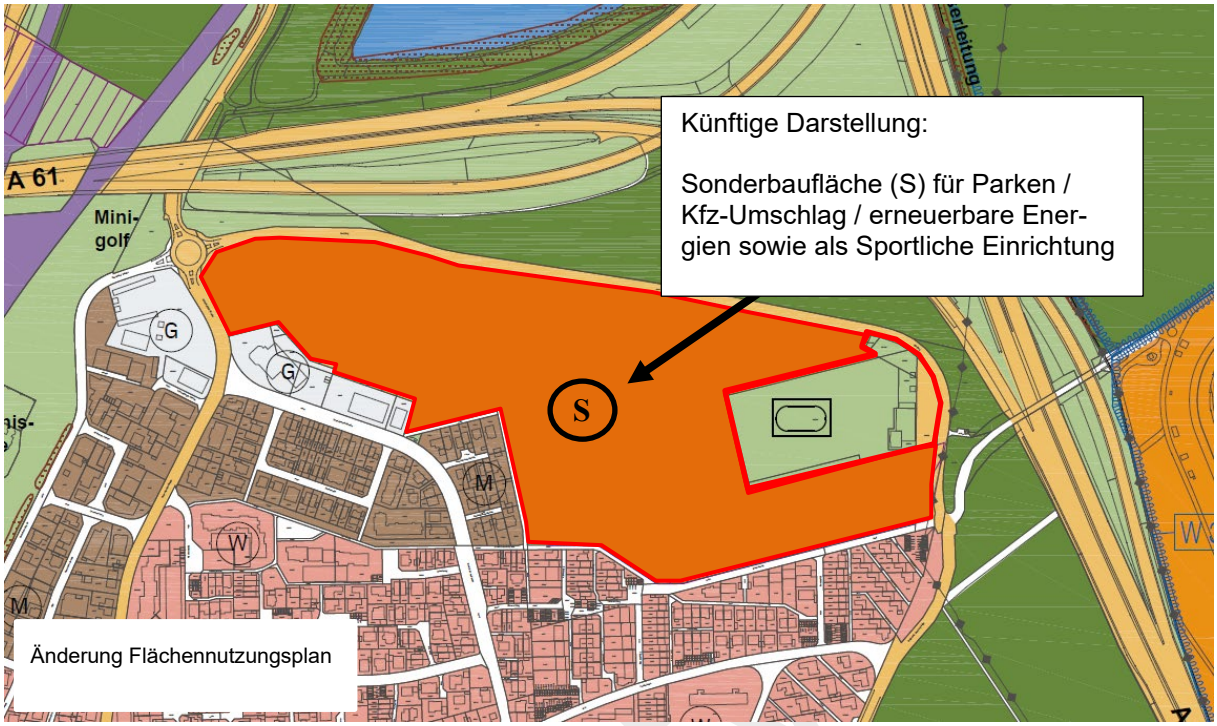
1. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim

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 Hockenheims (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).

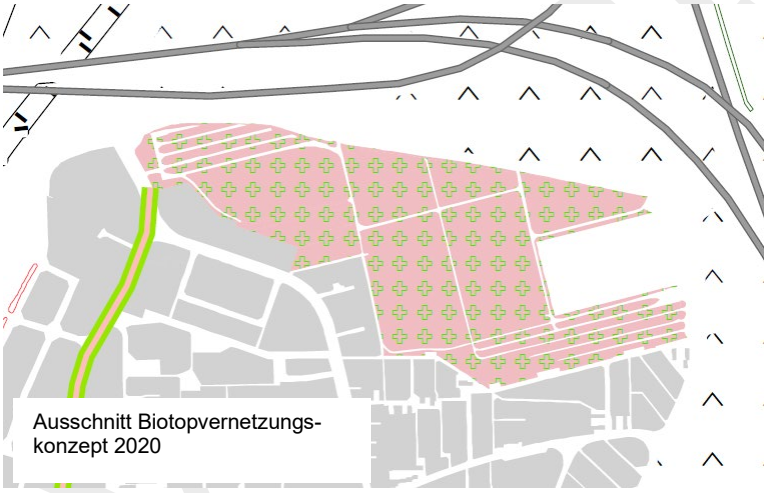
Vorentwurf

Ziele des Gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzeptes

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.

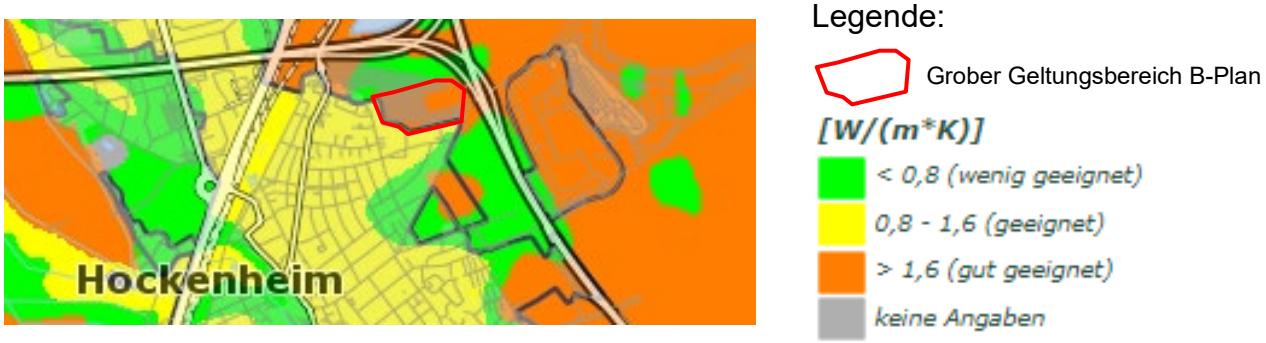
b) Biotopvernetzung Hockenheim 2007 und 2020 (vvG HoRAN)



Ausschnitt Biotopvernetzungskonzept 2020

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.

c) Wärmeplanung



Informationssystem oberflächennahe Geothermie Baden-Württemberg (ISONG) (lgrb-bw.de)

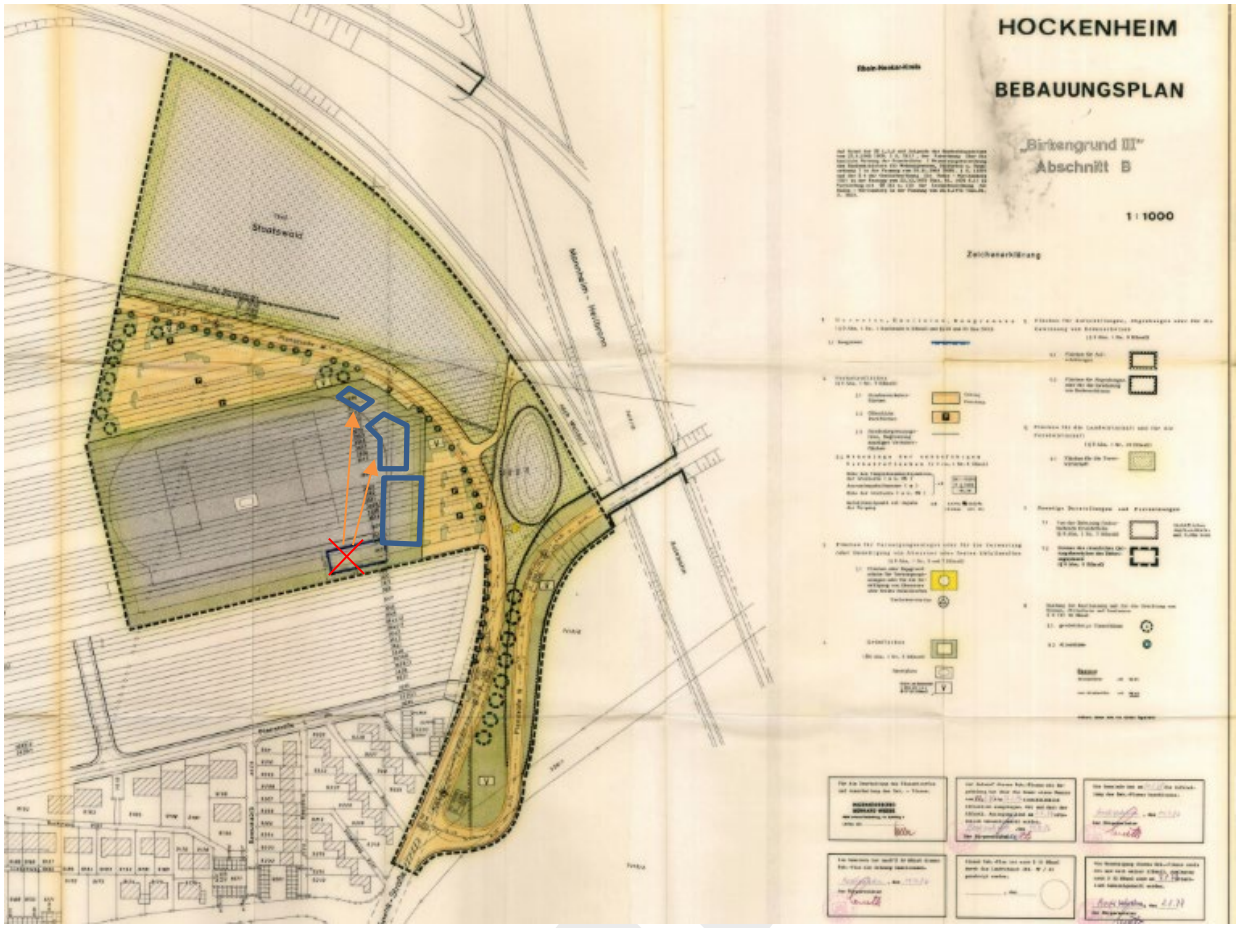
Anhand der Daten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist erkennbar, dass es sich bei dem Gewann Hausstücker um eine der wenigen Potenzialflächen für oberflächennahe Geothermie handelt, welche an den Siedlungskörper der Stadt Hockenheim angrenzt. Die zukünftige Nutzung dieses Geothermie Potenzials ist insbesondere aus Gründen des nachhaltigen Städtebaus, der Klimaanpassung sowie der Wirtschaftlichkeit (§ 1 Abs. 5 BauGB) möglich.

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.

Vorentwurf



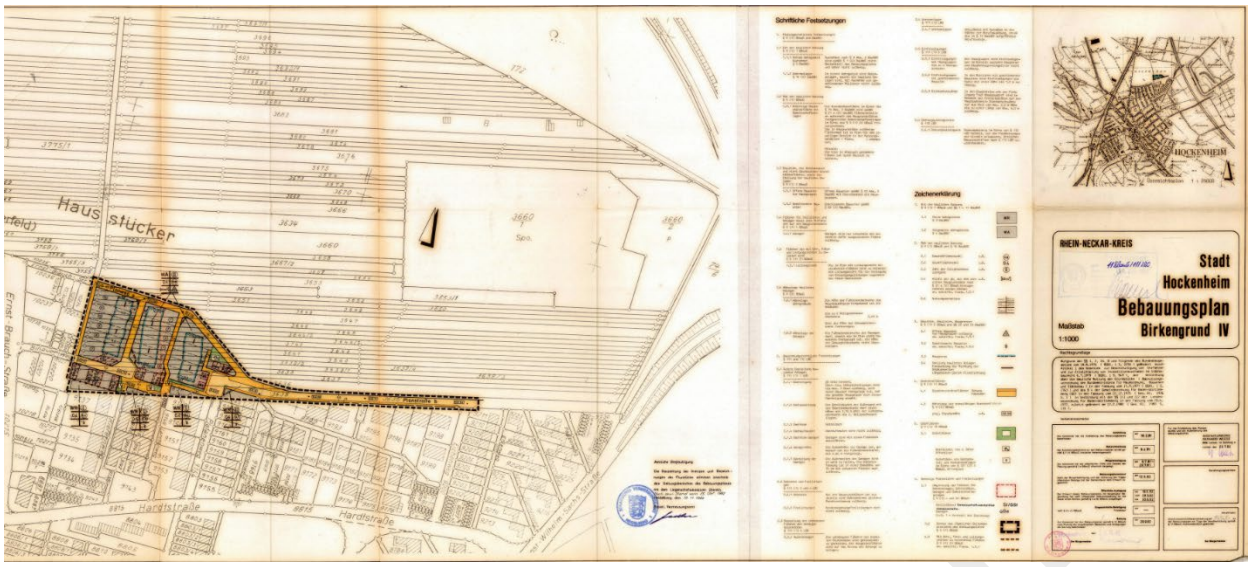
Zukünftige Baufenster (schemenhaft) Wegfall Baufenster

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.

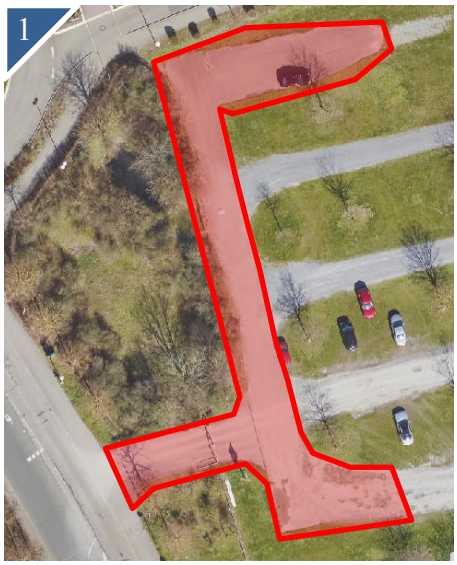
b) Ausgestaltung der Fahrgassen

Allgemeine Fahrgassen

Die Fahrgassen bestehen zum größten Teil aus verdichtetem bzw. über die Jahre festgefahrenen grauem Schotter. Die prozentuale geschotterte bzw. asphaltierte Fläche ist im Vergleich zu der Rasenfläche recht gering. Eine Versickerung des Niederschlages in den Boden wird durch den Schotterbelag verlangsamt bzw. an den nächstgelegenen versickerungsfähigen Boden abgeleitet, sodass dieser dennoch nahe der tatsächlich beregneten Flächen in den Boden versickert. Zu großen Teilen bildet die Rasenfläche selbst die Fahrgasse.
Die Aufnahmen /Ansichten werden im Folgenden verortet und sind daher nummeriert.

Vorentwurf

Ein- und Ausfahrtsbereiche

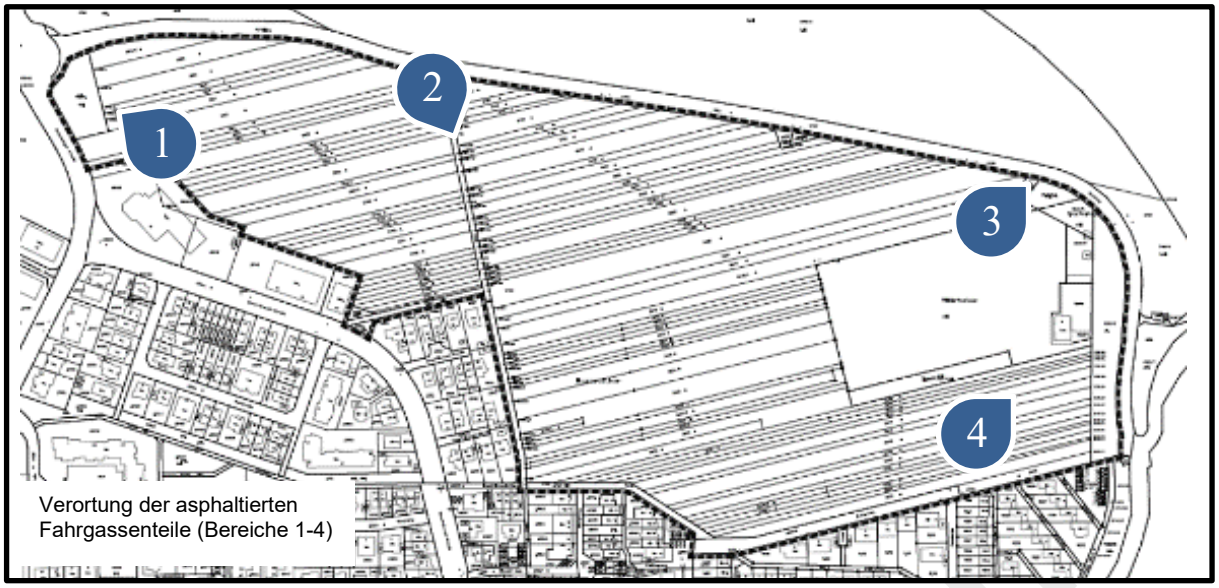


Asphaltierte Fahrgassenstücke

In wenigen Bereichen, insbesondere bei den Ein- und Ausfahrten, sind die Fahrgassen asphaltiert und somit stärker befestigt.

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 Parkplatzrasenflächen.

Verortung der (Luft-) Bilder der asphaltierten Fahrgassenbereiche



Verortung der asphaltierten Fahrgassenteile (Bereiche 1-4)

Die Spitzen der Tropfen deuten die Richtung der Bildaufnahmen (folgend auf der nächsten Seite) der Fahrgassenbereich an und verorten die Luftbilder mit den eingezeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichen.

Beispiel Aufnahmen der asphaltierten Teilstücke / Übergänge

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

Die Parkplatzstruktur wird zum größten Teil durch Park-Leitplanken 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, welcher erhalten werden soll.

<u>Einfriedungen und Höhenkontrolle</u>

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

Entwurf

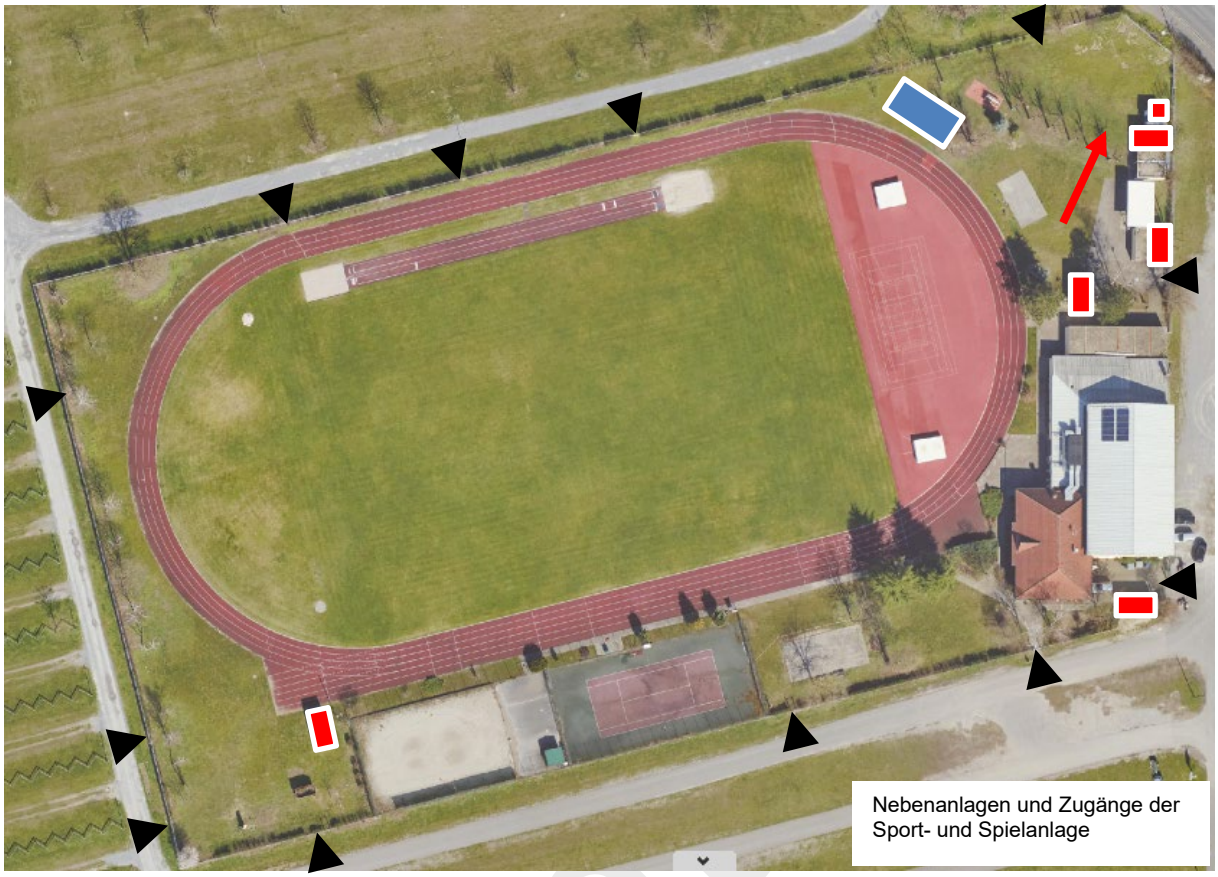
1

2

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 müsste diese Anlage in einer flexiblen (bspw. schwenkbar) Variante neu errichtet werden.

Vorentw

8. Bestandsaufnahme der Sport- und Spielanlage



Nebenanlagen und Zugänge 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, 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 vom 01. März 2024 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 Schwetzinger 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 ortsnah oder verdunstet.

Vorentwurf

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 Gewann „Hausstücker“ nicht betroffen und haben somit keinen Einfluss auf den Bebauungsplan / die Nutzung des Areals.

Vorentwurf

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 „B“-Fall 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.

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 derzeitig 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 Hockenheims wurde schon seit mehreren Jahrzehnten

Vorentwurf

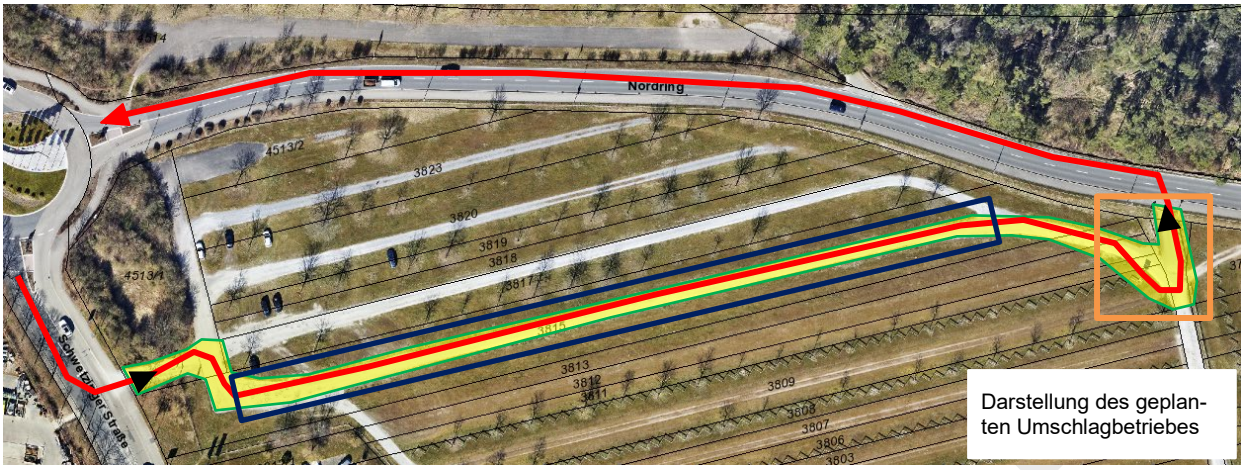
als Bedarfsparkfläche genutzt. Daher wird seitens der Stadt Hockenheim diese Nutzung als priorisiert angesehen.

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 Lager-Betrieb soll vorrangig im Winterhalbjahr geplant werden. Die begrünte Parkplatzfläche soll unter anderem durch die zeitliche Eingrenzung in seiner Bestandsvegetation (im Wesentlichen Parkplatzrasen) geschützt werden. Von einer Beeinträchtigung der anzunehmenden Funktion als Kalt- / Frischluftschneise kann in diesen kalten bzw. kühlen Monaten eines Jahres durch eine Lufterhitzung 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 eine Einzäunung mit Bauzäunen bzw. die gelagerten Fahrzeuge nicht gestört wird, wird der Baum- und Heckenbestand um das Gelände erhöht. Diese sind insbesondere entlang der angrenzenden Wohnbebauung, zur Stärkung der Nutzungstrennung vorgesehen.

Geplant ist für die Autotransporter eine Einfahrt von der Schwetzinger 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.

Vorentwurf



Legende:
- Bereich der geplanten asphaltierten Fahrgassenerweiterung
- Ein-/ Ausfahrt
- Fahrtrichtung der Anlieferfahrzeuge
- Vorgesehene An-/ Abtransportgasse
- Be- und Entladebereich sowie Vorzugsbereich 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 sollten innerhalb des großzügigen Be- und Entladebereiches untergebracht werden, damit unnötige Verdichtungen vermieden werden können. Die möglichen Nebenanlagen werden in ihrer Höhe sowie Fläche begrenzt.

Die Abstellflächen der Kfz 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.

Vorentwurf

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. Es entstehen somit keine nachteiligen Veränderungen für das Landschaftsbild. 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.

Für die Nutzung der regenerativen Energien besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Detailplanung. Die Stadt Hockenheim verfolgt das Ziel, die Potenziale zu sichern und bei Bedarf nutzbar zu machen.

<u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</u>

Die Nutzung als Kfz-Umschlagplatz kann, in der vorgesehenen Größenordnung aufgrund mangelnder Ausweichmöglichkeiten nur auf dem Gewann „Hausstücker“ stattfinden. Hierfür wurde seitens der Stadt Hockenheim, zwischen einigen Alternativen auf dem Gewann 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.

Als Alternative zu der vorgesehenen (gewerblichen) Nutzung des Geothermiepotenzials sowie der generellen Nutzung der regenerativen Energien auf dem Gewann „Hausstücker“ wurden seitens der Stadt Hockenheim 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.

Vorentwurf

Es wurden alle, der Stadt Hockenheim bekannten, Belange in die Abwägungen während der Erarbeitung des Vorentwurfes 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 Nutzungsvergangenheit 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 (beispielsweise Solarthermie / Photovoltaik / Erdwärmesonden) 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 oberflächennahe Geothermie sowie die solare Energiegewinnung. Die Geothermieanlagen müssten einmalig, in den Boden versenkt, durch eine Ausgrabung errichtet werden und könnten dann dauerhaft

Vorentwurf

genutzt werden. Entsprechende Ausgrabungsstellen sind in gleicher Qualität sowie Quantität in ihrer Vegetation dem Ursprungszustand nachträglich nachzuempfinden. 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.

In Unterscheidung zu SO 2 ist die Nutzung in SO 1 um die gewerblich genutzte Kfz-Lagerung (temporäre Zwischenlagerung bis zum Weitertransport) erweitert. Die Nutzung als Fläche für den Kfz-Umschlag ist ausschließlich in SO 1 zulässig. Eine Lagerung in SO 2 ist nicht möglich. Die temporäre Nutzung als Lagerfläche soll lediglich im Winterhalbjahr erfolgen, da die Flächen im Sommerhalbjahr für das Parken bei Großveranstaltungen benötigt werden. Die mit dem Kfz-Umschlag in Verbindung stehenden temporären Nebenanlagen sind konzentriert innerhalb des Be- und Entladebereiches unterzubringen.

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 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 0,11 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. Durch die festgelegte Grundflächenzahl soll lediglich ein eingeschränkter Spielraum für bauliche Anlagen im Sinne der Zweckbestimmungen gegeben werden. Für die Unterbringung von Photovoltaik-Überdachungen über Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur wird der

Vorentwurf

Spielraum **ausnahmsweise** aufgeweitet. So können in Verbindung mit den bisherigen Nutzungen Potentiale vielfältig und nachhaltig ausgeschöpft werden.

d. Nebenanlagen

SO 1 und SO 2:

Ziel der Regelungen zu Nebenanlagen 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 dem Be- und Entladebereich im Nordwesten des SO 1 unterzubringen. Hierdurch sollen mögliche Auswirkungen auf den Boden räumlich begrenzt 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.

e. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Boden und Erdaushübe:

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder nicht anderweitig zur Befestigung geplanten / bereits befestigte Teilbereiche sind als Grünfläche zu gestalten / sind mindestens wasserdurchlässig auszugestalten.

Ausgrabungen oder Erdaushübe sind generell zum Schutze des Bodens zu vermeiden. In Verbindung mit der Schaffung von unterirdischen Anlagen zur Speicherung von Wärmeenergie sowie der Schaffung anderer baulicher Anlagen ist eine Vermeidung nicht (immer) möglich. In diesem Falle muss Sorge dafür getragen werden, dass der Boden mitsamt seiner Flora in Quantität sowie Qualität möglichst am Ort des Erdaushubs wiederhergestellt wird und nur die

Vorentwurf

zwingend notwendigen Flächen abgegraben werden. Verwiesen wird auf die Hinweise zum Bebauungsplan.

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 den Rasenflächen 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.

Insektenschutz:
Abweichungen von den, in den Festsetzungen genannten Anforderungen an Beleuchtungsanlagen, führen zu Negativauswirkungen der Ökofunktion vor Ort (Erhalt Dunkelräume). 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.

f. Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ziel ist es, eine nachhaltig andauernde Bepflanzung weiterer Teilflächen zu schaffen. Somit wird dem Biotopvernetzungskonzept, sowie auch dem Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept Rechnung getragen. Es sollen standortheimische und, den zukünftig zu erwartenden klimatischen Veränderungen entsprechende, hitzeresilientere und somit klimagerechte (mind. 50 %) Pflanzenarten gemäß der Artenliste gepflanzt werden.

Vorentwurf

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.

g. Grünflächen

Generell ist es das Ziel, das Gewann 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.

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.
Alle neuen, sowie bisher bestehenden Rasenflächen sind bei (Ersatz-)Pflanzungen entsprechend den Saatempfehlungen (im SO 1 und SO 2) oder in adäquater Ausführung (restlicher Geltungsbereich) vorzunehmen.

Vorentwurf

h. 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.

Umwidmung des Weges in einen Fußweg

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

Südwestlichste Fahrgasse (bisher geschottert)

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.

i. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der Ausgestaltung des Kreisverkehres (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 Landschaftsrasen 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 geschotterten Wege weiterhin problemlos verrieselt und versickert werden.

Verwiesen wird auf D (Hinweise) 4. Niederschlagswasserbeseitigung.

j. 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.

k. 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

Vorentwurf

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 zu vermeiden.

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 im Randbereich).

Vorentwurf

c. Versiegelung

Das Gewann soll im Wesentlichen als grünflächiges Offenland erhalten bleiben. Versieglungen 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 Fugenanteilen / Schotterbelag bevorzugt verwendet werden. Ziel ist es, den Grundwasserhaushalt sowie generell eine ausgeglichene 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 Gewann 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.

Vorentwurf

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 Ausfahrtsbereiches vorgenommen werden (ca. 120 m²). Im Süden des Gewanns kann im Gegenzug eine Fahrgasse entsiegelt werden. So kann neuer versickerungsfähigerer Boden geschaffen werden (ca. 455 m²).

Durch den Rückbau der Fahrgasse kann bisher teilweise versiegelter Boden (festgefahrener und somit verdichteter Schotterbelag) entsiegelt werden und der Bereich mit standorttypischer Vegetation (Parkplatzrasen) entwickelt werden. Durch die Entsiegelung 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 (ca. 560 m²). 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 Grünfläche 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 beschränkt wird, kann das Gewann 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

Vorentwurf

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 Gewann „Hausstücker“ eine einmalige Chance bietet, siedlungsnah Geothermiepotenziale sowie 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 Wärme bzw. 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 wird gegenwärtig durchgeführt und der Umweltbericht in der Folge erstellt.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist bereits erfolgt. Diese ergab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Vorentwurf