

BEBAUUNGSPLAN
„BEIM KREUZ, 5. ÄNDERUNG“
(KIGA AM REITERPLATZ)



BEBAUUNGSPLAN | 29.03.2023
ergänzt nach der 1. Offenlage am 28.08.2023

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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)

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)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 26.04.2023
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 03.05.2023
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am 26.04.2023
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 03.05.2023
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.05.2023 bis 16.06.2023
6. Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (2) BauGB, mit Kenntnisschreiben und Plansatz informiert am 02.05.2023
7. Beschluss zur Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs
gemäß § 3 (2) BauGB am 27.09.2023
8. Ortsübliche Bekanntmachung der nochmaligen öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 10.10.2023
9. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.10.2023 bis 31.10.2023
10. Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (2) BauGB, mit Kenntnisschreiben und Plansatz informiert am 10.10.2023
11. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am 13.12.2023
12. Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- _____gez._____ Hockenheim, den 15.01.2024
Marcus Zeitler
Oberbürgermeister
13. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 (3) BauGB am 12.04.2024

A ZEICHNERISCHER TEIL

Siehe Planzeichnung (Stand: 29.03.2023, ergänzt nach der 1. Offenlage am 28.08.2023)

im Maßstab 1:1.000

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) für soziale Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO i.V.m § 17 (1) und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35 Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 50 % überschritten werden.

Die Grundflächen von Stellplätzen, die dauerhaft als Schotterrasen ausgebildet werden, sind nur zur Hälfte auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) und § 20 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, Vordächer, Freitreppen etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Fläche (St) zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu zählen u.a. Fahrradstellplätze, Mülltonnenstellplätze, Flächen für Luft-Wasser-Wärmepumpen sowie Garten- und Gerätehäuser.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Zur Befestigung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Stellplätze (St) sind ausschließlich versickerungsfähige Materialien (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen) zu verwenden; auch der Unterbau ist wasserdurchlässig herzustellen.
- 4.2 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Die Lagerung des Oberbodens hat in Mieten nach DIN 18915 zu erfolgen.
- 4.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden nicht zulässig.
- 4.4 Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Lampen mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung zulässig.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Hauptgebäude des Kindergartens ist zur Ost-/Nordostseite als geschlossener Baukörper zu errichten; die entsprechende Stellung des Hauptgebäudes ist durch Planeintrag festgesetzt (Lärmschutzwirkung durch Gebäudestellung).

Die Freibereiche des Kindergartens sind nach Südwesten hin zu orientieren; ebenso sind Fenster- und Türöffnungen von Gruppenräumen in den Außenbereich nach Südwesten hin auszurichten.

An Nordost- und Ostfassaden sind bei sonstigen Aufenthaltsräumen nicht offenbare Fenster vorzusehen; alternativ können vorgehängte Fassaden- oder Glaselemente, Loggien etc. verwendet werden.

Die Nordostfassade ist als schallabsorbierende Fassade auszubilden.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 6.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind hochstämmige heimische Laubbäume (Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 bis 14 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig und gleichwertig zu ersetzen (s. angefügte Artenliste mit Vorschlagscharakter).
- 6.2 Die in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei benachbarten Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Abgehende Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume zu ersetzen (s. angefügte Artenliste mit Vorschlagscharakter).
- 6.3 Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 10° sind - auch bei solarenergetischer Nutzung der Flächen – mindestens extensiv zu begrünen (s. angefügte Artenliste mit Vorschlagscharakter), sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Terrassen) benötigt werden.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, sofern keine zweckentsprechende Nutzung entgegensteht, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten, ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien, ist nicht zulässig.

Heckenpflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Nadelgehölze mit Ausnahme der gemeinen Eibe sind unzulässig. Exotische Pflanzen sind ausgeschlossen.

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

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und/oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

3 Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie für Wärmepumpen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Restmüll, Wertstoffbehälter und Wärmepumpen sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken aus Laubgehölzen so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

D HINWEISE

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Die Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie ist grundsätzlich zulässig, bedarf jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht

Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Stadt Hockenheim ist hierbei zu beachten.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt sowie direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung von Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf

Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. Niederschlagswasser kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden.

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

- a) Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- b) befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit zu untersuchen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Um einen langfristigen Schadstoffeintrag zu vermeiden, wird empfohlen, generell kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung zu verwenden. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesem Material sollte möglichst verzichtet werden.

Altlasten/Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen.

Werden bei Bodenaushubarbeiten anthropogene Auffüllungen und/oder Bodenverunreinigungen festgestellt, die geruchlich und/oder sichtbar auffällig sind und von denen eine Gefahr für ein Schutzgut ausgehen kann, sind die Aushubarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Es wird empfohlen, im Bereich der zukünftigen Kinderspielflächen die Schadstofffreiheit des Oberbodens nachzuweisen oder eine mindestens 35 cm mächtige saubere Oberbodenschicht aufzubringen, der die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält.

Kampfmittel

Nach der Kampfmittelbelastungskarte ist das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund nicht auszuschließen (Bombentrichter, ehemalige Stellungen). Daher werden ergänzende Luftbildauswertungen und ggfls. vertiefende Untersuchungen empfohlen.

E BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planungsanlass | Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, den bestehenden maroden und stark sanierungsbedürftigen Kindergarten an der Dresdener Straße 1 im Gartenschauparkgelände (Parkkindergarten, 7 Gruppen) durch einen Neubau am Standort „Reiterplatz“ gegenüber der Feuerwehr zu ersetzen und dort weitere Betreuungsplätze für den aktuellen Bedarf (drei Gruppen gemäß Bedarfsplanung) und gegebenenfalls weitere Betreuungsplätze für den künftigen Bedarf zu schaffen, so dass auch zwei Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft entstehen können und die Bedarfsdeckung langfristig gesichert werden kann.

In diesem Zusammenhang wird eine Optimierung der Erschließung für den Fuß- und Radverkehr sowie eine Neuaufteilung des Straßenraums der Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße unter stärkerer Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs angestrebt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Beim Kreuz, 1. Änderung und Erweiterung“ setzt für die in Rede stehende Fläche einen Bedarfsparkplatz im nordwestlichen Bereich, sowie eine Grünfläche im südöstlichen Bereich fest.

Ein Teil dieser Flächen soll daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für soziale Zwecke“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB umgewidmet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen an dem neuen Standort „Reiterplatz“ ist der Bebauungsplan „Beim Kreuz“, 1. Änderung und Erweiterung in dem vorgesehenen Bereich zu ändern.

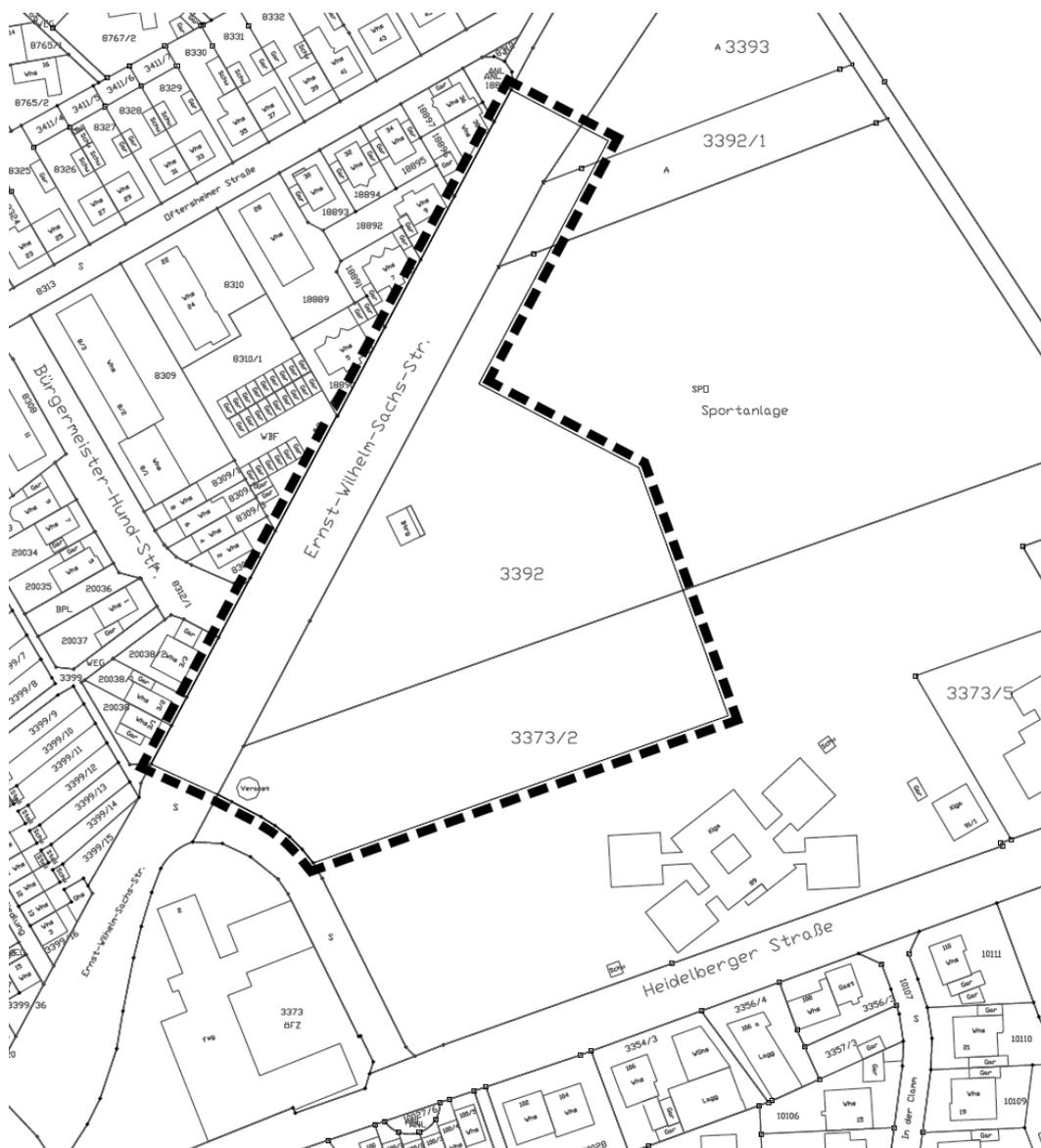
Der Gemeinderat hat daher am 26.04.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Beim Kreuz“, 5. Änderung“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des beschriebenen Vorhabens gefasst.

2. Lage im Stadtgebiet | Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage im nördlichen Stadtgebiet von Hockenheim zwischen der Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße und Heidelberger Straße und umfasst ein Areal von insgesamt ca. 1,61 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen der städtischen Grundstücke Flst.-Nr. 326/1, 3401/2, 3392 und 3373/2. Im Nordwesten und Südwesten wird die Fläche durch die Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße, im Süden durch die Kastanienallee auf dem Flurstück Nr. 3373/2 begrenzt. Im Osten und Nordosten durchschneidet der Geltungsbereich die Flurstücke 3392 und 3373/2.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.



3. Planungsverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor, da es sich im einen Bebauungsplan handelt, der der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient.

- Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung begründet, jedoch entstehen durch die Bebauungsplanung überbaute Grundflächen im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO wesentlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m²
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, insbesondere der Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung, wird angesichts der Dringlichkeit des Vorhabens Gebrauch gemacht.

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft vom 17.12.2015 eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße) sowie eine Grünfläche mit der Signatur für „ruhenden Verkehr“ dargestellt (Parkplatzfläche „P 1“ / Hockenheimring).

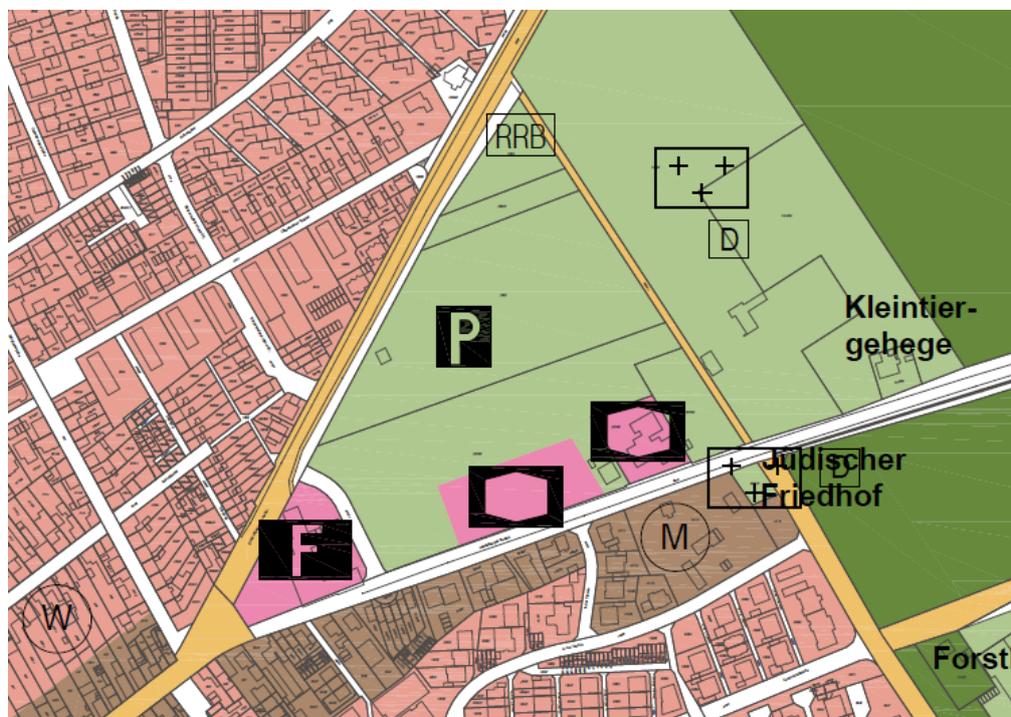


Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim

Die Änderung einer Grün- bzw. Parkplatzfläche in eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen entspricht nicht dem Entwicklungsgebot, denn grundsätzlich sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Allerdings kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (nachträglich) anzupassen.

5. Fachplanerische Zielvorstellungen

Derzeit sind Zielvorstellungen von Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen oder die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, nicht bekannt.

6. Umweltbelange / Artenschutz

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange, insbesondere der Berücksichtigung des Artenschutzes.

Das ca. 1,61 ha große Plangebiet liegt auf dem Reiterplatz östlich der Innenstadt in der bebauten Ortslage zwischen Ernst-Wilhelm-Sachs-Str., Kastanienallee und dem Friedhof und befindet sich im Naturraum 223 Hardtebenen.

Das Plangebiet unterliegt einer sehr intensiven Nutzung als Parkplatz bei Veranstaltungen des Hockenheimrings, Festwiese, Spielfläche, Bolzplatz und Hundeauslauf. Es wird stark von Anwohnern aufgesucht, ist mit Hundekot übersät und es besteht zeitweise eine Lärmbelastung durch den benachbarten Hockenheimring.

Der Boden ist stark verdichtet. Dementsprechend ist ein ausgeprägter Trittrasen vorhanden, auf Teilflächen auch Schotterrasen, Splitt, Schotter und ein Fußpfad. Der Bewuchs ist spärlich und lückig). Kleinflächig sind offene Sand-Kies-Bereiche vorhanden.

Im Süden liegt die Kastanienallee und im Westen eine Baumreihe aus Platanen. Die Bäume sind im städtischen Baumkataster erfasst. Abgesehen von den randlichen Baumreihen sind keine Gehölze vorhanden.

Die naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebietes ist sehr gering. Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotop sind nicht vorhanden.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde die von der Planung betroffene Fläche durch das Büro Zieger-Machauer hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen - mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) - untersucht. Die Übersichtsbegehungen erfolgten im August 2022 und im März 2023.

Im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde festgestellt, dass auf der überplanten Wiesenfläche aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Vorkommen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vorhanden sind.

Die geplante Bebauung wird als artenschutzrechtlich unbedenklich bewertet und berührt keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG, sofern die Bestandsbäume im Westen und Süden, wie im Bebauungsplan vorgesehen, erhalten bleiben.

Artenschutzrelevante Störwirkungen auf angrenzende Bereiche (außerhalb des Plangebietes), z. B. durch Beleuchtung oder Lärm, sind durch die geplante Neubebauung nicht zu erwarten.

Die gehölzfreien Bauflächen bieten keine Nistmöglichkeiten und Lebensräume für Vögel, auch nicht für Bodenbrüter. Das Plangebiet stellt auch kein essenzielles Nahrungshabitat für Vögel dar.

Auf den Eingriffsflächen sind keine Vegetationsbestände vorhanden, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Eine Beeinträchtigung potenzieller angrenzender Fledermausvorkommen ist nicht zu erwarten. Jagdhabitats sind weiterhin erreichbar. Bei Erhaltung der Bestandsbäume werden potenzielle Baumquartiere und Flugwege nicht beeinträchtigt.

Vorkommen von Eidechsen sind im Plangebiet aufgrund des Flächenzustands und der Nutzung auszuschließen.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten, wie z. B. Schmetterlinge sind aufgrund der Lage des Eingriffsbereichs außerhalb des Verbreitungsgebietes der Arten, des Mangels geeigneter Habitats und Strukturen oder fehlender Nahrungspflanzen im Plangebiet auszuschließen. Gleiches gilt für Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für streng geschützte, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauungsplanung keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Konzeption / Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Nebenanlagen

Das Bebauungsplankonzept sieht neben der Neuordnung der Verkehrsflächen die Festsetzung einer rund 9.200 m² großen Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke zum Bau von Kinderbetreuungseinrichtungen vor, ergänzt um eine zugeordnete Stellplatzfläche von etwa 1.000 m².

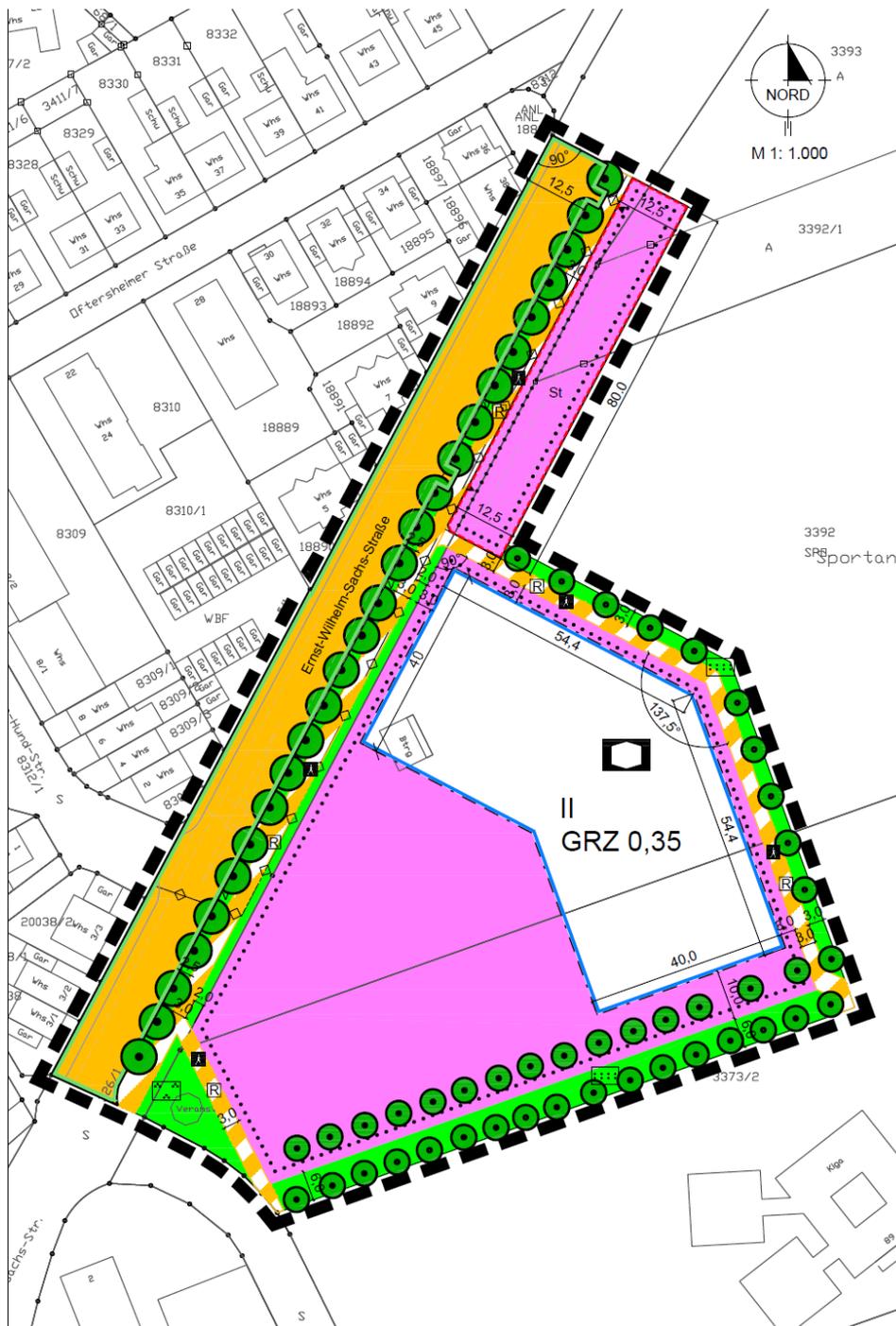


Abbildung: Bebauungsplankonzept

Um ausreichend Gestaltungsoptionen zu eröffnen, beschränken sich die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung auf die Festsetzung von Baugrenzen, welche das Baufenster für die Realisierung der beabsichtigten Hochbauten bilden, in Verbindung mit Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (maximal zwei) sowie der Grundflächenzahl (0,35) mit der Möglichkeit der Überschreitung um 50 % durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass die Baukörper sich in Maß und Umfang in die durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Siedlungsstruktur gestalterisch integrieren und ermöglichen eine hinreichend dimensionierte Bebauung mit den entsprechend benötigten Freiflächen.

Nebenanlagen sind überdies auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den Platzbedarf an Spielgeräten und Ähnlichem nachzukommen.

7.2 Erschließung / Verkehr

Das künftige Kindergartengrundstück ist über die Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße erschlossen. Parallel zu dieser verläuft östlich des Gehweges am Rande des Hockenheimring-Parkplatzes „P1“ ein Hauptabwasserkanal DN 1000.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Kindergartens wird eine optimale Gestaltung der Erschließung für den Fuß- und Radverkehr sowie den Parkverkehr im Umfeld des Kindergartens angestrebt.

Für eine sichere Führung des Fuß- und Radverkehrs im Umfeld des Kindergartens wurde die Straßenraumaufteilung der Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße durch das Büro R+T Verkehrsplanung GmbH aus Darmstadt näher untersucht und eine Neugestaltung vorgeschlagen.

Derzeit wird aufgrund der großen Fahrbahnbreite neben dem westlichen Radfahrstreifen auf der Fahrbahn geparkt. Neben der Gefährdung der Verkehrssicherheit der Radfahrer durch unachtsam geöffnete Autotüren werden dabei auch häufiger Einfahrten übersehen und zugeparkt.

Daher ist geplant, die Parkstände an den östlichen Straßenrand zu verlegen, wo überdies mehr Parkstände als auf der Westseite möglich sind. Der fahrbahnbegleitende Radfahrstreifen auf der östlichen Seite soll hinter den baumbestandenen Grünstreifen, der auf 2,50 m verbreitert wird, verlegt und dort als gemeinsamer Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,0 m (über dem Abwasserkanal DN 1000) geführt werden, um auch dem im Zuge des

Kindergartenneubaus erwarteten höheren Fuß- und Radverkehrsaufkommen gerecht zu werden.

Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen den derzeitigen und den geplanten Straßenquerschnitt:

Q1 - Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße Bestand

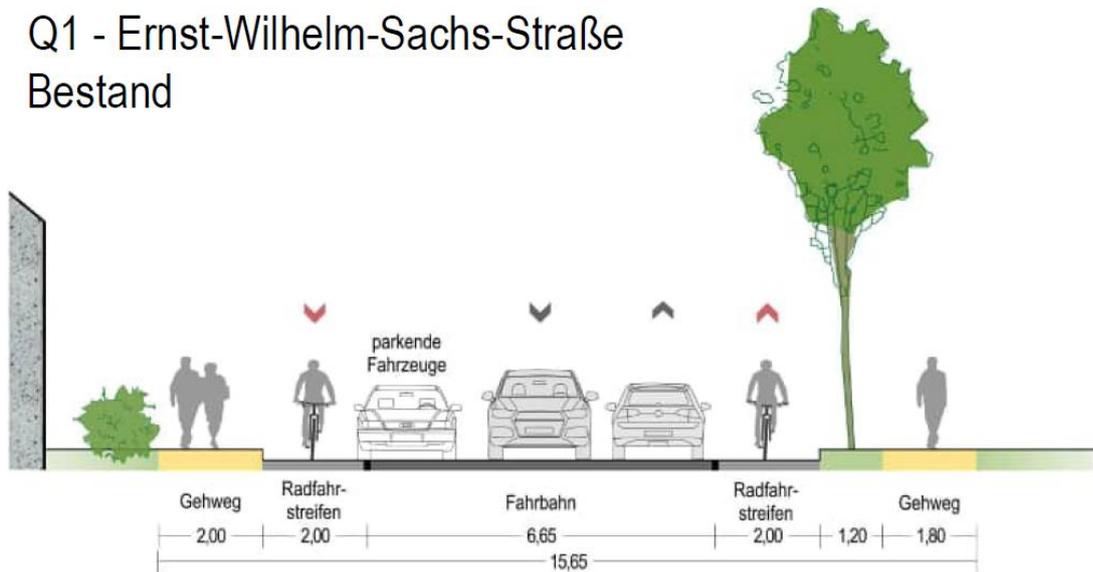


Abbildung: derzeitiger Straßenquerschnitt

Q2 - Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße Straßenraumaufteilung Variante 3

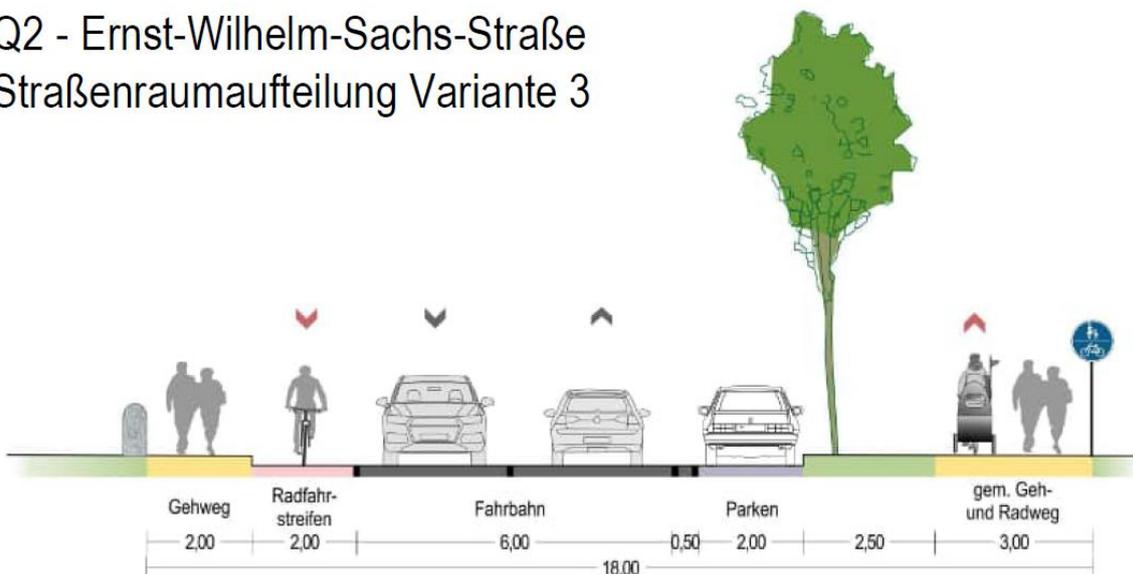


Abbildung: geplanter Straßenquerschnitt

In Höhe der Bürgermeister-Hund-Straße kann eine Querunginsel eine erleichterte Querung der Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße ermöglichen.

Die Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße ist im Bebauungsplan von der westlichen Begrenzung inklusive Gehweg und Radfahrstreifen bis zur Baumreihe am östlichen Rand einschließlich Parkstreifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Neugestaltung des Querschnitts ist als Aufteilungsvorschlag kenntlich gemacht, um noch Spielräume bei der Umsetzung der Maßnahme zu haben.

Der Grünstreifen unter der Baumreihe, festgesetzt als sogenanntes Verkehrsgrün, wird zugunsten der Baumstandorte auf 2,50 m verbreitert und trennt die Fahrbahn bzw. den Parkstreifen von dem gemeinsamen Geh- und Radweg, der künftig über dem Hauptabwasserkanal verläuft.

Die Pkw-Stellplätze werden nördlich der Kindertagesstätte in einer „Vorfahrt“ parallel zur Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße vorgesehen. Die Ein- und Ausparkvorgänge können auf dem Stellplatzgrundstück gänzlich getrennt von Rad- und Fußverkehrswegen stattfinden. Eine schräge Anordnung der Stellplätze erleichtert das Ein- und Ausparken. Als bauordnungsrechtlich „notwendige“ Stellplätze sind diese der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet und als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Sie können wahlweise für Beschäftigte oder den Hol-/ Bringverkehr zur Verfügung gestellt werden und ebenso außerhalb der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte von Anwohnern oder bei Veranstaltungen des Hockenheimerings mit genutzt werden. Die öffentlichen Parkstände unmittelbar an der Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße ergänzen dieses Angebot.

Das Erschließungskonzept zielt darauf ab, durch eine Trennung der Pkw-Stellplätze von der Erschließung des Rad- und Fußverkehrs zugunsten der Verkehrssicherheit insbesondere im Zufahrtsbereich des künftigen Kindergartens Konflikte zwischen diesen Verkehrsteilnehmern möglichst auszuschließen.

7.3 Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen einerseits mit dem Ziel, die bestehenden Grünflächen und die bestehenden Bäume entlang der Kastanienallee und der Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße im Sinne des Klimaschutzes und aus ökologischen Erwägungen zu sichern.

Andererseits soll die landschaftsgestalterische und ökologische Wertigkeit durch die Ausbildung von Grünvernetzungselementen entlang des Verbindungsweges zwischen der Kastanienallee und der Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße nördlich der Gemeinbedarfsfläche erhöht werden. Hierzu wird ein 3 m breiter Grünstreifen („Begleitgrün“) festgesetzt, ergänzt um Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, um die Wegeverbindungen im Umfeld des Kindergartens attraktiv und erlebbar zu machen.

Die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Beläge zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen und Zufahrten soll dazu beitragen, die abzuleitenden Niederschlagswassermengen zugunsten der Grundwasserneubildung zu minimieren und die Kanalisation zu entlasten.

Ebenso wird aus Gründen der Regenwasserrückhaltung und des Arten- und Klimaschutzes für Flachdächer oder flach geneigte Dächer eine zumindest extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Dies ist auch mit einer solarenergetischen Nutzung vereinbar.

7.4 Lärmschutz

Im Jahr 2019 wurde die Gebietsentwicklung des Areals Reiterplatz auf der Basis eines abstrakten Strukturkonzeptes mit einer Zeilenbebauung unter schalltechnischen, städtebaulichen und planungsrechtlichen Gesichtspunkten vor dem Hintergrund der immissionschutzrechtlichen Genehmigung des Hockenheimrings untersucht. Die Ergebnisse wurden in einem Beratungspapier festgehalten.

Für die schalltechnische Bewertung wurde auf der Basis des in 2001 immissionsschutzrechtlich genehmigten Hockenheimring-Betriebes mit einer Klasse A Renn-Veranstaltung (insgesamt sind 15 A-Renntage pro Jahr möglich) auf dem Grand-Prix-Kurs der akustisch ungünstigste Fall betrachtet (für Klasse B Renn-Veranstaltungen bspw. sind hinsichtlich der Geräuschemissionen der Fahrzeuge auf dem Ring um mindestens 10 dB geringere Schallpegel zu erwarten).

Aufgrund der Betriebstätigkeit des Hockenheimrings ist von Geräuscheinwirkungen im Beurteilungszeitraum Tag auszugehen. Im Beurteilungszeitraum Nacht findet keine regelmäßige Betriebstätigkeit, und wenn, nur im Rahmen seltener Ereignisse, statt.

Der Immissionsrichtwert tags für ein allgemeines Wohngebiet beträgt 55 dB(A) und für ein Mischgebiet 60 dB(A). Er ist auf den Freiflächen um die Gebäude und vor den zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen einzuhalten. An den Fassaden, an denen der Immissionsrichtwert überschritten wird, sind daher keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

Der für Mischgebiete maßgebliche Immissionsrichtwert von 60 dB(A) wurde an den dem Hockenheimring zugewandten Fassaden überschritten. Die Entwicklung von Wohnen wurde auf dem Areal daher grundsätzlich ausgeschlossen, zumal der größte Wunsch nach Wohnruhe gerade am Wochenende auftritt, wenn in der Regel auch die Rennveranstaltungen stattfinden.

Kindertageseinrichtungen sind im Allgemeinen in Wohn- oder Mischgebieten zulässig, daher wird für diese Nutzungen von einer Schutzbedürftigkeit vergleichbar einem Mischgebiet ausgegangen.

Der Betrieb in Kindertageseinrichtungen findet im Allgemeinen unter der Woche statt; an den Wochenenden sind diese Einrichtungen geschlossen. Die Tage mit Rennbetrieb sind hingegen in aller Regel die Wochenendtage Samstag und Sonntag.

Unter Berücksichtigung von Schließzeiten der Einrichtungen in den Ferien sind kurzfristige Überlagerungen mit diesen Rennveranstaltungen also sehr selten. Sie unterscheiden sich in dieser Hinsicht wesentlich von den Wohnnutzungen.

Aus regelmäßigen Messungen bei Rennen am Hockenheimring ist zudem bekannt, dass die Beurteilungspegel der tatsächlichen Situation durchschnittlich ca. 5 dB(A) geringer sind als diejenigen nach Genehmigungslage.

Die Erkenntnisse aus dem Beratungspapier sowie aus den Lärmberechnungen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Errichtung eines Gemeindezentrums auf dem Grundstück des ehemaligen Heinrich-Bossert-Kindergartens am äußersten östlichen Rand des Reiterplatzes (hier wurden in Erdgeschosshöhe theoretische Lärmeinwirkungen an der dem Hockenheimring zugewandten Fassaden von 70-75 dB(A) und an den abgewandten Seiten maximal 60 dB(A) berechnet), werden bei der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Das Baufenster ist so ausgerichtet, dass die Freibereiche der Einrichtung im südwestlichen Bereich abgewandt vom Hockenheimring gelegen sind. Die Festsetzungen zum Lärmschutz zielen darauf ab, schädliche Lärmeinwirkungen durch „architektonische Selbsthilfe“ (Grundrissanordnung, Anordnung der Aufenthaltsräume, etc.) zu minimieren.

Die Auswirkungen des Planvorhabens bezüglich des Verkehrslärms der Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße werden aus schalltechnischer Sicht als nicht signifikant eingestuft (Schalltechnische Stellungnahme Nr. 32207 vom 03.08.2023, Ingenieurbüro Genest).

Schallpegelerhöhungen von bis zu 3 dB in der maßgeblichen Wohnnachbarschaft der Ernst-Wilhelm-Sachs-Straße in Zusammenhang mit dem Veranstaltungsbetrieb des Hockenheimrings durch Schallreflexionen an der künftig nächstliegenden Nordostfassade des Kindergartens sind hingegen als schalltechnisch relevant anzusehen, weshalb eine schallabsorbierende Ausführung dieser Kindergartenfassade im Bebauungsplan festgesetzt wird. Damit sind Pegelminderungen von ca. 2 dB zu erreichen, so dass maximale Pegelerhöhungen durch Reflexionen von 1 dB zu erwarten sind. (Schalltechnische Stellungnahme Nr. 32207 vom 03.08.2023, Ingenieurbüro Genest).

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich B-Plan davon:	ca. 1,61 ha	100 %
Fläche für Gemeinbedarf davon: - Baugrundstück - Fläche für Stellplätze	ca. 1,02 ha ca. 0,92 ca. 0,10	rd. 63 %
Verkehrsflächen davon: Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh-/Radwege)	ca. 0,39 ha ca. 0,27 ha ca. 0,12 ha	rd. 25 %
Grünflächen davon: - Parkanlage - Begleitgrün - Verkehrsgrün	ca. 0,20 ha ca. 0,02 ha ca. 0,13 ha ca. 0,05 ha	rd. 12 %

9. Bodenordnung

Die Stadt Hockenheim ist Eigentümer der von der Bebauungsplanung betroffenen Grundstücke. Zur Bildung des Grundstücks für die Kindertagesstätte sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Es ist vorgesehen, das Grundstück im Erbbaurecht an den künftigen Betreiber der Kindertagesstätte zu vergeben.

F ANLAGE

ARTENLISTE (MIT VORSCHLAGSCHARAKTER)

Große Laubbäume (20 - 30 m)

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Aesculus hippocastanum* (Roßkastanie)
- *Betula pendula* (Sandbirke)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)
- *Ulmus carpinifolia* (Feldulme)

Mittelgroße Laubbäume (10 - 20 m)

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

Pflanzen zur extensiven Begrünung von Dächern

- *Adonis aestivalis* (Adonisröschen)
- *Antennaria dioica* (Katzenpfötchen)
- *Anthericum liliago* (Graslilie)
- *Anthyllis vulneraria* (Wundklee)
- *Aster amellus* (Kalkaster)
- *Bromus erectus* (Aufrechte Tresse)
- *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)
 - Hippocrepis 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 serpyllum (Feldthymian)
 - Verbascum (Königskerze)

