

Stadt Hockenheim



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„PFLEGEHEIM ST. ELISABETH – KARLSRUHER STRAßE“

VERFAHREN GEMÄß § 13 A BAUGB

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

- BEGRÜNDUNG -

Projekt 979/ Stand: Juni 2019

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO).....	6
1.2	Sonstige Sondergebiete – Pflegezentrum (gem. § 11 BauNVO)	6
1.3	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).....	6
	1.3.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)	6
	1.3.2 Geschossflächenzahl (gem. §§ 17, 21a BauNVO).....	6
	1.3.3 Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).....	6
	1.3.4 Anzahl der Vollgeschosse	6
	1.3.5 Gebäudehöhen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)	6
1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)	7
	1.4.1 Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).....	7
	1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen	7
	1.4.3 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)	7
1.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB).....	7
1.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	7
1.7	Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	8
1.8	Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 12 und Abs. 6 BauGB)	8
1.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	8

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale für das Land Baden-Württemberg (Denkmalschutzgesetz - DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 1983 (GBl. S. 797), das durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104) geändert worden ist.

- **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (Landesbauordnung - LBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft für das Land Baden-Württemberg (Naturschutzgesetz - NatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4) geändert worden ist.
- **Straßengesetz für das Land Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 329, ber. S. 683), das durch Gesetz vom 05. Februar 2019 (GBl. S. 25) geändert worden ist.
- **Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg (Wassergesetz - WG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446) geändert worden ist.
- **Gesetz über das Nachbarrecht für das Land Baden-Württemberg (Nachbarrechtsgesetz - NRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 1996 (GBl. S. 53), das mehrfach durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes für das Land Baden-Württemberg (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.

Hinweis: Die in den Festsetzungen verwendeten planungsrechtlichen Begriffe entsprechen den Definitionen in der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 27.06.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 30.06.2018
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung
Gemäß § 3 (1) am 30.06.2018
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Gemäß § 3 (1) vom 10.07.2018 bis 23.07.2018
5. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Gemäß § 4 (1) vom 23.07.2018 bis 31.08.2018
6. Entwurf- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am 27.03.2019
7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 05.04.2019
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.04.2019 bis 17.05.2019
9. Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (2) BauGB vom 15.04.2019 bis 17.05.2019
10. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am 26.06.2019
11. 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. Friedrich Rösch

Hockenheim, den 09.08.2019

- i.V. Friedrich Rösch –
Oberbürgermeisterstellvertreter

12. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 (3) BauGB am 15.08.2019

gez. Adolf Härdle

Hockenheim, den 15.08.2019

- i.V. Adolf Härdle –
Oberbürgermeisterstellvertreter

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.2 Sonstige Sondergebiete – Pflegezentrum (gem. § 11 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Pflegezentrum - sind folgende Anlagen zulässig:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen (Tagespflege, betreutes Wohnen, etc.).
- Den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie.
- Der Senioreneinrichtung dienende und untergeordnete Geschäfts- und Büroräume.
- In Zusammenhang mit dem Pflegeheim betriebene gastronomische Einrichtungen.
- Alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten.
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf maximal 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.3.2 Geschossflächenzahl (gem. §§ 17, 21a BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf 2,4 festgesetzt.

1.3.3 Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden wird innerhalb des Gebäudes auf 98,65m - 99,65 m ü. NHN festgesetzt.

1.3.4 Anzahl der Vollgeschosse

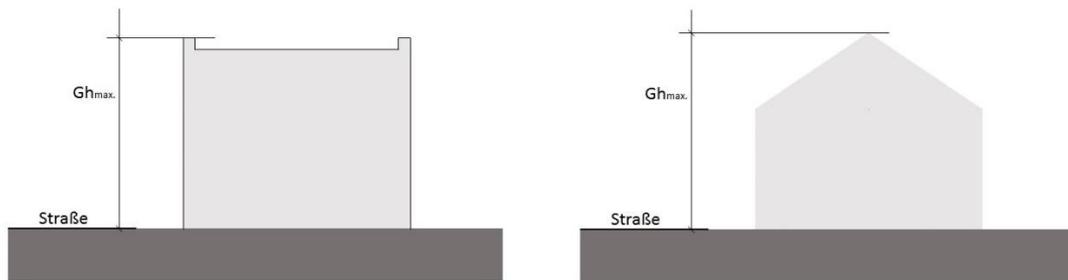
Die Anzahl der Vollgeschosse Z wird auf maximal 4 festgesetzt.

1.3.5 Gebäudehöhen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe gilt die Oberkante Fertigfußboden.

Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) sind den Einträgen in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Systemskizzen



Als oberer Bezugspunkt wird die Höhe der Attika festgesetzt. Wird keine Attika gebaut, stellt der höchste Punkt der Dachkonstruktion den oberen Bezugspunkt dar.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf von Solaranlagen sowie betriebsbedingten Aufbauten (wie z.B. Aufzugs, Lüftungs- und Klimaanlagen) bis max. 2,0 m überschritten werden, sofern sie gegenüber der Attika um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sind.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich des Bebauungsplans gilt die abweichende Bauweise.

Innerhalb des festgesetzten Baufensters sind Gebäude mit einer Länge auch über 50 m, unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen nach Landesrecht, zulässig.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO durch Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Terrassen und Loggien bis zu 1,5m Tiefe zulässig.

1.4.3 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um den Fußweg entlang der Karlsruher Straße.

1.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig. Die planungsrechtlich zulässige Zufahrt im Bereich der Karlsruher Straße dient lediglich der Vorfahrt von Tagespflegepatienten.

1.7 Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Rodungs-, und Erdarbeiten (Abschieben der Vegetation) sind außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten (01. März bis 30. September) durchzuführen.

Nisthilfen

Zur kurzfristigen Kompensation sind 10 Nistkästen (7 Nisthöhlen mit unterschiedlichen Schlupflochdurchmessern und 3 Halbhöhlen) in 2 – 3 m Höhe fachgerecht in Koordination mit einer ökologischen Baubegleitung zu installieren.

Erhalt von Bäumen

Die förmlich unter Schutz stehende Flatterulme ist zu erhalten. Bei sämtlichen Maßnahmen an dem Baum und im Umfeld sind die Bestimmungen der dazugehörigen Rechtsverordnung zu beachten.

Entwicklung einer Vogelschutzhecke

Innerhalb des Plangebietes ist auf einer Gesamtfläche von 100 m² eine Vogelschutzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Heckenpflanzung ist als Rasterpflanzung im Raster von 1,0 x 1,5 m mittels standortgerechten einheimischen Sträuchern vorzunehmen.

Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Sondergebietes sind mind. 2 schmalkronige Laubbäume (Hochstamm, STU 12-14 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgeschlossen hiervon sind die Bereiche der Versorgungsleitungen, welche nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Pflanzen überpflanzt werden dürfen.

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 12 und Abs. 6 BauGB)

Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt. Die festgesetzte Fläche sichert den vorhandenen Umspannpunkt.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die vorhandenen Strom-, Mischwasser- und Gasversorgungsleitungen auf nichtöffentliche Flächen werden zugunsten des jeweiligen Betreibers ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

Zudem werden zur Gewährleistung der vorhandenen Fußwegeverbindung im Osten des Plangebietes sowie im Anschluss an die Verkehrsfläche der Karlsruher Straße Gehrechte für die Allgemeinheit festgesetzt.

GL 1: Auf der Fläche GL 1 wird ein Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Bei der Begründung des Gehrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche GL1 bis zu einem Maß von 3,0 m zugelassen werden.

GL 2: Auf der Fläche GL2 werden Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Lage kann vom tatsächlichen Leitungsbestand abweichen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Rechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Hinweise

Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Archäologische Funde

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Funde unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden Holozäne Altwasserablagerungen und Talauenschotter der Mannheim-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Grundwasserschutz

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 schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 30 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen

Abwasser

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränage etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einem Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Niederschlagswasserbeseitigung

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

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden (Ansprechpartner: Frau Lutz 06221/522-1728). Die Schadlosigkeit des Niederschlagswassers ist nach dem Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz BW „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ nachzuweisen.

Flächen, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser abfließt, sollen schadlos in ordnungsgemäß gestalteten Versickerungsanlagen entwässert werden. Auf den Leitfaden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und den Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ werden verwiesen.

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

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer empfohlen.

Vorteile des Gründaches:

Regenspeicherung, Abflussverzögerung, Verdunstung, biologische Ausgleichsfläche, Reinigung des Niederschlagswassers, Wärmedämmung, Lärmdämmung, Ästhetik, Sturmsicherung, Verbesserung des Kleinklimas, Kostenvorteil bei gesplitteter Abwassergebühr.

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser kann zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

Hochwasserrisiko

Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.

Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen aus der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Standort Objektnummer 3146 (AS "Zigarrenfabrik, Karlsruher Straße 16"). Dieser Standort wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentation dieser Fläche archiviert („A-Fall“ / Archivieren). Auch wenn seitens der unteren Bodenschutzbehörde im Zuge von Baumaßnahmen bei „A-Fällen“ in der Regel keine weiteren gutachterlichen Begleitmaßnahmen gefordert werden, so bedeutet dies nicht, dass es auf diesen Standorten gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

Luftrecht

Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), deren maximale Höhe über 141,0 m über NN beträgt und bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen.

Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Stadt Hockenheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Kampfmittelbelastung

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (sondieren auf Kampfmittel. Ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die Beauftragung erfolgt selbst durch den Vorhabenträger. Das gilt ebenso für die Kostenübernahme. Es gelten die aktuellen allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Baden-Württemberg.

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Allgemein	4
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	Verfahren	6
3	Rahmenbedingungen	7
3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
3.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4	Bestandsbeschreibung	8
4.1	Nutzungen im Plangebiet und Umgebung	8
4.2	Topographie	12
4.3	Grundwasser und Baugrundverhältnisse, Hochwassersituation, Altlasten	12
4.4	Klimaschutz und regenerative Energien	13
5	Städtebauliches Konzept	13
5.1	Geplante Bebauung.....	13
5.2	Verkehrliche Erschließung	17
5.3	Ver- und Entsorgung.....	18
5.4	Immissionen und Emissionen	19
6	Erforderlichkeit der Planinhalte	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
6.4	Weitere Festsetzungen	21
7	Umweltbelange	23
7.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	23
7.2	Boden und Fläche.....	27
7.3	Klima und Lufthygiene.....	28
7.4	Wasser und Grundwasser	28
7.5	Stadt- und Landschaftsbild.....	29
7.6	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	29
8	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage des Plangebietes im gesamtstädtischen Kontext (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes im städtischen Umfeld (ohne Maßstab).....	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2014 (ohne Maßstab)..	7
Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im FNP der Stadt Hockenheim (Stand: 2013).....	8
Abbildung 5: Nutzungen	9
Abbildung 6: Übersicht der Bestandssituation	9
Abbildung 7: Naturdenkmal Flatterulme an der Karlsruher Straße	10
Abbildung 8: Bebauungsplan „Innenstadt“	11
Abbildung 9: Bebauungsplan „Stiegwiesen“	12
Abbildung 10: Darstellung Bauabschnitte des Bauvorhabens	14
Abbildung 11: Bauabschnitt 1 & 2 (EG Grundriss und Freiflächen).....	15
Abbildung 12: Bauabschnitt 1 & 2 (Schnitt)	16
Abbildung 13: Entwurf des Bebauungsplanes „Pflegeheim St. Elisabeth – Karlsruher Straße“	16
Abbildung 14: Lageplan Versorgungsleitungen	19
Abbildung 15: Naturdenkmal Flatterulme mit zahlreichen Nestern.....	26
Abbildung 16: Blick über Grünfläche hin zu Bestandsgebäude.....	26
Abbildung 17: Schutzgebiete und Biotope	27
Abbildung 18: Hochwasserrisikokarte	29

1 Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegeheim St. Elisabeth – Karlsruher Straße“ befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage im westlichen Stadtgebiet von Hockenheim. Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits mit dem Pflegeheim St. Elisabeth bebaut. Südlich dieser Einrichtung schließt eine innerstädtische Grünfläche an.

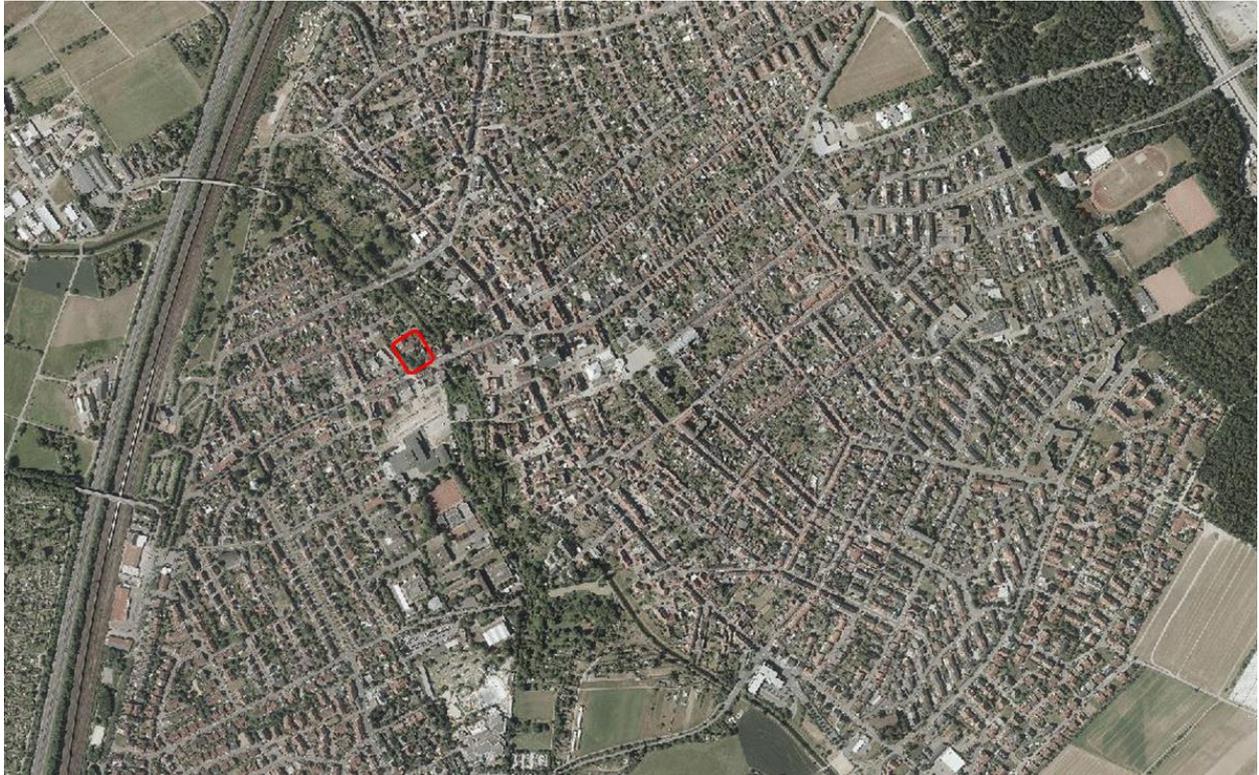


Abbildung 1 Lage des Plangebietes im gesamtstädtischen Kontext (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©Geoportal Baden- Württemberg, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 18.07.2018)

Der Bebauungsplan umfasst das bereits bebaute Grundstück mit der Parzellennummer 5275/2 sowie das unmittelbar südlich angrenzende Grundstück mit der Grünflächennutzung Nr. 5265/8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist somit eine Fläche von ca. 4.020 m² auf. Beide Flurstücke befinden sich derzeit im städtischen Besitz.

Im Norden und Osten wird das Gebiet durch bestehende Wohnbebauung und den Stiegwiesepark begrenzt. Zusätzlich verläuft östlich des Areals, in ca. 20 m Entfernung, der Kraichbach. Im Süden verläuft die Karlsruher Straße. Entlang dieser Straße sind vielfältige Geschäfte und Gastronomiebetriebe angeordnet.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes im städtischen Umfeld (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: ©Geoportal Baden- Württemberg, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 18.07.2018)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Bedingt durch die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Arbeit und Soziales zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität von Heimen Baden-Württembergs (LHeimBauVO), besteht für Pflegeheime die Forderung ab dem 31.08.2019 ausschließlich Einzelzimmer anzubieten.

Diese Vorgaben können in den derzeitigen Räumlichkeiten des bestehenden Pflegeheims St. Elisabeth e.V. nicht umgesetzt werden. Um auch zukünftig die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, ist eine bauliche Erweiterung des Pflegeheimes erforderlich. Durch die Möglichkeit der baulichen Erweiterung auf die südlich, derzeit als Park genutzte Fläche, ist dies am derzeitigen Standort möglich. Aus organisatorischen Gründen zur Aufrechterhaltung des Betriebes ist eine abschnittsweise Entwicklung notwendig.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegeheim St. Elisabeth – Karlsruher Straße“ soll das Baurecht für den Neubau der Pflegeeinrichtung geschaffen werden.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Pflegeheim St. Elisabeth – Karlsruher Straße“ erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, da ein konkreter Vorhabenbezug besteht. Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines, mit der Gemeinde abgestimmten, Plans zur Durchführung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Es sind solche Vorhaben zulässig, die in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart sind. Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Demgegenüber ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren im Zuge eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB zulässig, da die Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000m² beträgt (vgl. § 13a Abs.1 S.2 Nr.1 BauGB). Dies gilt auch dann, wenn die möglichen, in sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden benachbarten Bebauungspläne mitgerechnet werden. Des Weiteren bestehen keine in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungspläne (vgl. § 13a Abs.1 S.2 Nr.1 BauGB). Auch wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet (vgl. § 13a Abs. 1 S. 3 BauGB). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (vgl. §13a Abs.1 S.5 BauGB).

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RRÖP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Pflegeheim St. Elisabeth – Karlsruher Straße“ liegt im Bereich des einheitlichen regionalen Raumordnungsplans Rhein-Neckar 2014.

Aus dem Regionalen Raumordnungsplan gehen keine dem Vorhaben entgegenstehenden Ziele hervor. Der Bereich ist dort als Siedlungsfläche Wohnen (N) und als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z) dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2014 (ohne Maßstab)

3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hockenheim stellt das zu überplanende Gebiet im Nordwesten als gemischte Baufläche und im restlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb eines, durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Hockenheim festgesetzten, zentralen Versorgungsbereiches.

Durch die Inanspruchnahme der Parkanlage durch den Erweiterungsbereich der Pflegeeinrichtung kommt es zu Abweichungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung und der Tatsache, dass eine dort befindliche Einrichtung maßvoll erweitert wird, sind keine erheblichen Grundzüge des Konzeptes des Flächennutzungsplanes tangiert.

Am Südrand des Plangebietes befindet sich eine große Flatterulme, die als Naturdenkmal geschützt ist. Dieses Naturdenkmal gilt es sowohl bei der Planaufstellung als auch bei der Durchführung des Vorha-

bens zu beachten, da nach § 28 BNatSchG die Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung und Veränderungen von Naturdenkmälern verboten ist.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der nächsten Änderung bzw. Neuaufstellung anzupassen.



Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im FNP der Stadt Hockenheim (Stand: 2013)

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegeheim St. Elisabeth – Karlsruher Straße“ ist derzeit im nördlichen Bereich durch das bestehende Seniorenheim bebaut. Im südlichen Bereich schließt eine kleinere gärtnerisch gestaltete Grünfläche an das Heim an. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein gut angenommener Fußweg, welcher eine Nord-Süd-Verbindung zwischen der Karlsruher Straße/Innenstadt und dem Stiegwiesepark schafft.

Größtenteils ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Entlang der südlich angrenzenden Karlsruher Straße sind zudem Geschäfte sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu finden. Dieser Bereich stellt sich als eine der Hauptgeschäftsstraßen der Innenstadt dar und ist als ein verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Im Nordosten des Areals grenzt der Stiegwiesepark mit dem östlich verlaufenden Kraichbach an. Diese Grünzone weist ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz auf.

Die Andienung und Erschließung des bestehenden Pflegeheims erfolgt von Norden aus über die Zähringerstraße.



Abbildung 5: Nutzungen



Abbildung 6: Übersicht der Bestandssituation

(Quelle Bild: geis & brantner. freie architekten bda)

Das sich im Süden des Plangebietes befindliche Naturdenkmal ist nach § 28 BNatSchG bei der Planung zu berücksichtigen und zu erhalten. Hierbei handelt es sich um eine alte, mächtige Flatterulme, welche nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auch als zu erhaltendes Naturdenkmal dargestellt ist.



Abbildung 7: Naturdenkmal Flatterulme an der Karlsruher Straße

(Quelle Bild: WSW & Partner GmbH)

Das Baugebiet liegt ca. 1 km östlich des Sonderlandeplatzes Hockenheim (SLP). Es liegt zudem in einer Entfernung von ca. 600 m zum östlichen An- und Abflugbereich. Die seitlichen Hindernisfreiflächen des SLPs werden nicht durchstoßen. Die Obere Übergangsfläche (45,0 m über Flugplatzhöhe) wird durch den Neubau nicht durchstoßen. Dementsprechend wird der Sonderlandeplatz nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt teilweise in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Innenstadt“ und „Stiegwiesen“ der Stadt Hockenheim.

Der südliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Bebauungsplans „Innenstadt“ und ist dort als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zudem ist das Naturdenkmal im Süden des Grundstücks nachrichtlich dargestellt. Ein Teilbereich entlang der Karlsruher Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- ausgewiesen.

Die umliegende Bebauung ist als Mischgebiet und im Nordosten als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Abbildung 8: Bebauungsplan „Innenstadt“

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Stiegwiesen“ und ist dort als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim festgesetzt. Ferner ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt, über welchen die Andienung erfolgt.



Abbildung 9: Bebauungsplan „Stiegwiesen“

4.2 Topographie

Das Gelände stellt sich als relativ eben dar. Im Norden weist das Gebiet eine Höhe von ca. 98 m auf und im Süden von ca. 99 m. Die Karlsruher Straße liegt leicht erhöht bei 99,15 m.

4.3 Grundwasser und Baugrundverhältnisse, Hochwassersituation, Altlasten

Das Plangebiet liegt in der Bodenregion Oberrheinisches Tiefland und Hochrheingebiet.¹ Holozäne Altwasserablagerungen und Talauenschotter der Mannheim-Formation unbekannter Mächtigkeit bilden den oberflächennahen Baugrund. Für das Vorhaben werden eigenständige Bodengutachten erstellt.

¹ Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_uek350_boden, Stand 11.09.2018

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Bebauungsplangebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ₁₀ bis HQ₁₀₀, was dem Standard von Baden-Württemberg entspricht. Allerdings werden Teile des Gebiets im nördlichen Bereich von einem HQ_{extrem} durch den Kraichbach überflutet. Ein Retentionsausgleich wird bei einem HQ_{extrem} nicht gefordert. Eine Neuausweisung des Bebauungsplangebietes ist nach § 78 WHG somit zulässig. Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen aus der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Standort Objektnummer 3146 (AS "Zigarrenfabrik, Karlsruher Straße 16"). Dieser Standort wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentation dieser Fläche archiviert („A-Fall“ / Archivieren). Auch wenn seitens der unteren Bodenschutzbehörde im Zuge von Baumaßnahmen bei „A-Fällen“ in der Regel keine weiteren gutachterlichen Begleitmaßnahmen gefordert werden, so bedeutet dies nicht, dass es auf diesen Standorten gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

Dieser Sachverhalt ist den Planungsbeteiligten bekannt. Es werden im Zuge der weiteren Planungen weitere Bodenuntersuchungen veranlasst und soweit erforderlich Regelungen zu deren Beseitigung getroffen.

4.4 Klimaschutz und regenerative Energien

Zu Dachformen oder Gebäudestellungen werden in dem Bebauungsplan keine Vorschriften gemacht. Die Eignung zukünftiger Bebauung für die Solarthermie- und Photovoltaiknutzung ist aber grundsätzlich gegeben. Die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung liegt bei 1081-1090 kWh/m².

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Geplante Bebauung

Geplant ist der Neubau eines Pflegeheims für ca. 99 Bewohner mit Tagespflege am heutigen Standort, sowie südlich von diesem. Der Neubau ist erforderlich, um den Anforderungen des Landespflegegesetzes nachzukommen, nachdem lediglich bis zum 31.08.2019 Doppelzimmer in stationären Einrichtungen betrieben werden dürfen. Dementsprechend soll durch den Ausbau dem entstehenden Platzbedarf durch die notwendigen Einbettzimmer Rechnung getragen werden.

Um eine durchgängige Nutzung der Pflegeeinrichtung sicherzustellen und somit die Belastungen für die Bewohner möglichst gering zu halten wird der Neubau in zwei Bauabschnitten ausgeführt.

Der erste Bauabschnitt beinhaltet den Neubau eines viergeschossigen unterkellerten Gebäudes für 33 Hausbewohner auf der südlichen Grünfläche vor dem heutigen Pflegeheim. Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes können die Bewohner aus dem heutigen Pflegeheim in den Neubau umziehen. Die verbleibenden Bewohner des Altbaus werden vorübergehend an anderer Stelle untergebracht.

Nachdem die Bewohner aus dem Bestandsgebäude ausgezogen sind, kann der bestehende Altbau abgebrochen werden und mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen werden.

² Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Stand 11.09.2018

Die beiden Bauabschnitte bilden nach der Fertigstellung einen durchgängigen, unterkellerten Gebäudekomplex. Neben den Wohn- und Pflegeeinrichtungen wird zudem eine Kapelle im Erdgeschoss errichtet.

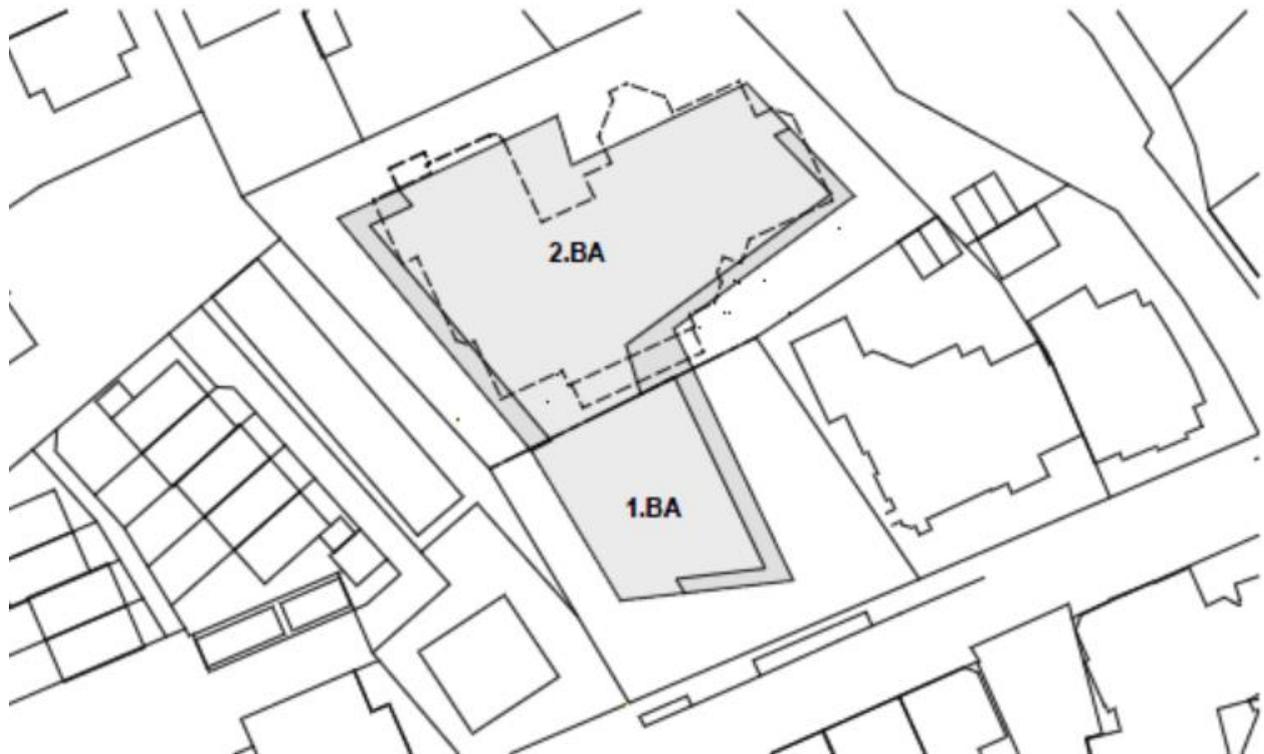


Abbildung 10: Darstellung Bauabschnitte des Bauvorhabens
(Quelle Bild: geis & brantner. freie architekten bda)

Der zweite Bauabschnitt umfasst den Abriss und Neubau des Bestandsgebäudes des Pflegeheimes. Dieser wird unmittelbar an das Gebäude des ersten Bauabschnittes angegliedert. Auch durch die Realisierung dieses Bauabschnittes findet keine Beeinträchtigung des zu erhaltenen Naturdenkmals als auch des Fußweges statt. Im Erdgeschoss des Neubaus befinden sich eine Küche, eine Cafeteria, ein Gruppenraum und sonstige Räume die für den Betrieb des Pflegeheimes nötig sind. Im ersten bis dritten Obergeschoß befinden sich Einbettzimmer zur Unterbringung der Bewohner.

Der Fußweg im Osten des Plangebiets bleibt erhalten. Die angrenzende Fläche an den öffentlichen Fußweg im Süden wird in Abstimmung mit der Stadt Hockenheim ausgeführt.

Zur Sicherung des Naturdenkmals der Flatterulme wurde das angrenzende geplante Gebäude weiter zurückversetzt, wodurch die Krone sowie die Wurzeln ausreichende Platzverhältnisse weiterhin haben.

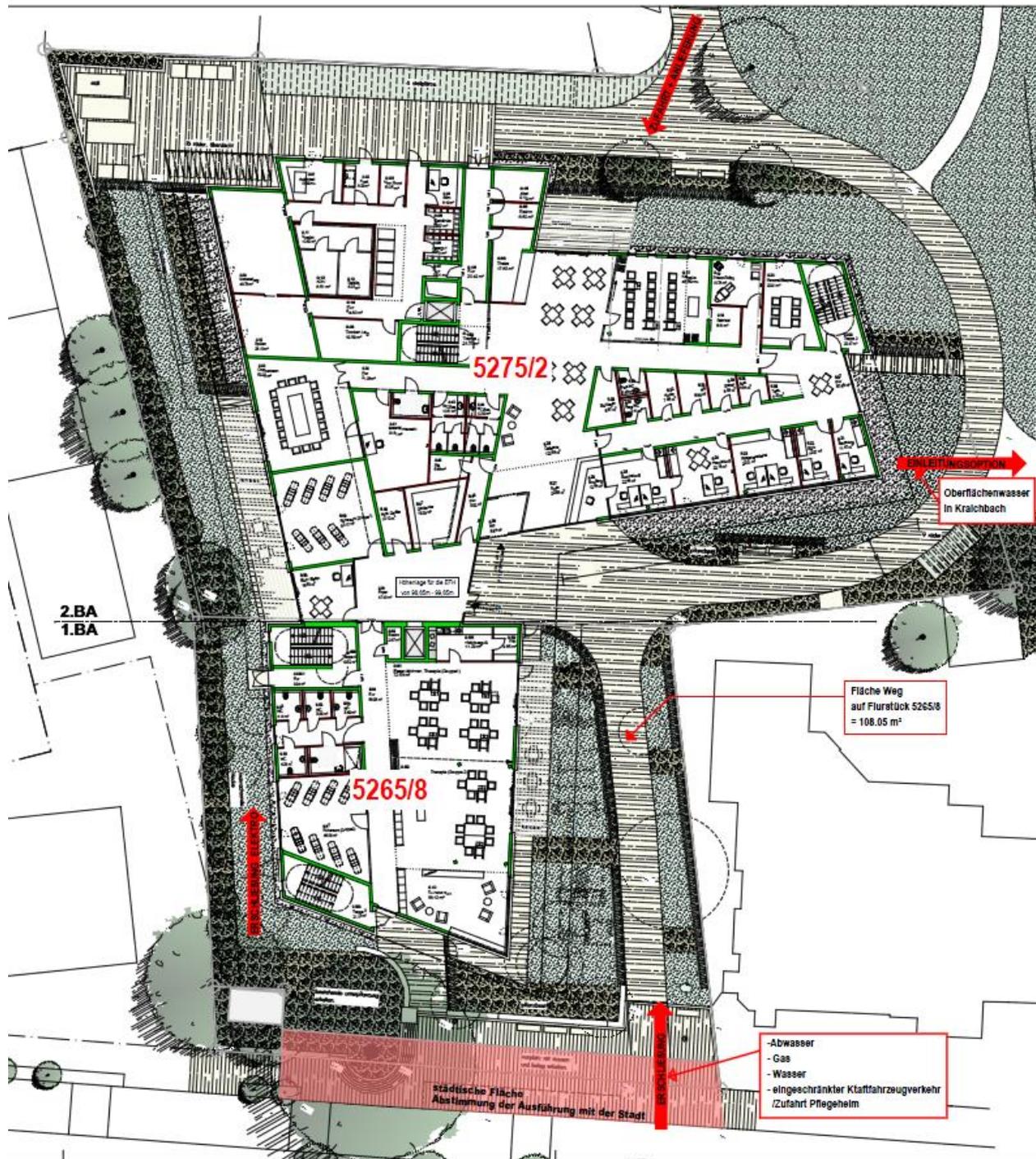


Abbildung 11: Bauabschnitt 1 & 2 (EG Grundriss und Freiflächen)

(Quelle Bild: geis & brantner. freie architekten bda)

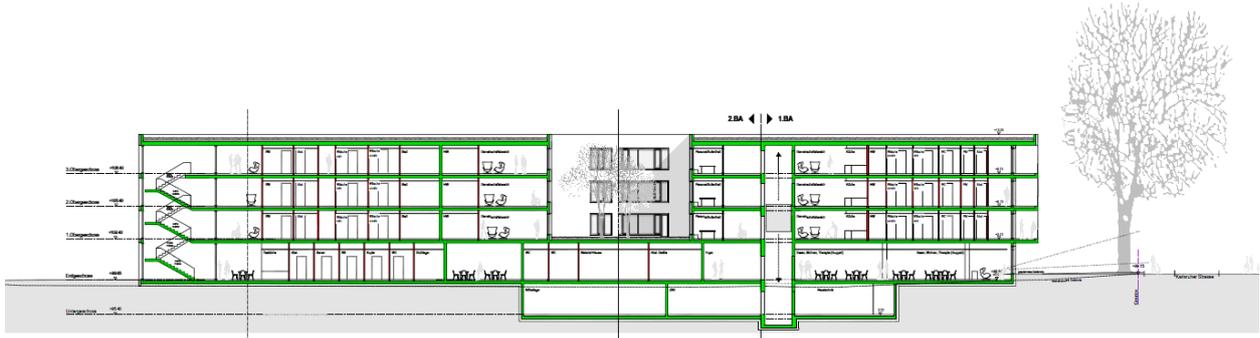


Abbildung 12: Bauabschnitt 1 & 2 (Schnitt)

(Quelle Bild: geis & brantner. freie architekten bda)

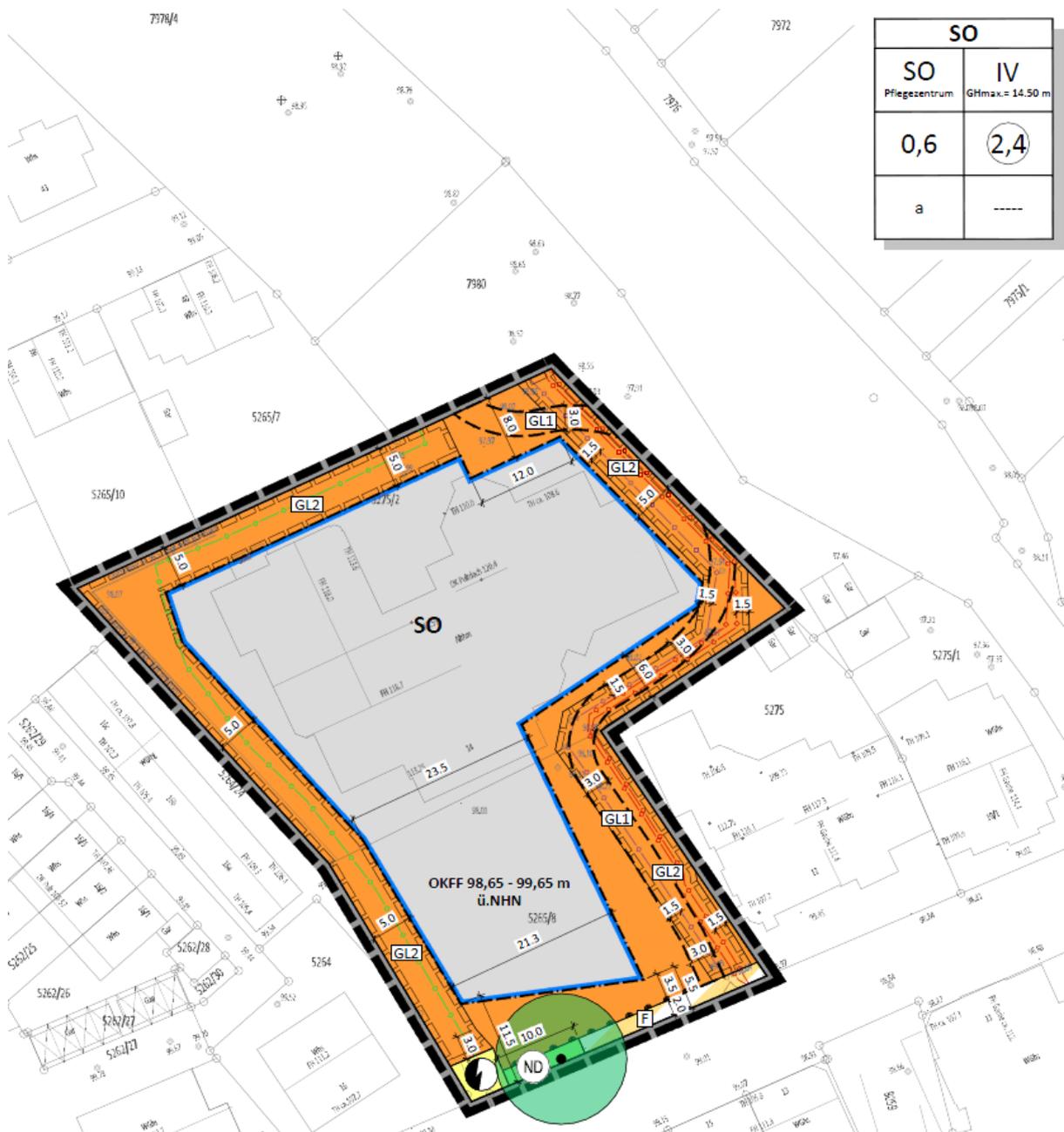


Abbildung 13: Entwurf des Bebauungsplanes „Pfleheim St. Elisabeth – Karlsruher Straße“

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl von der Karlsruher Straße sowie der nördlich gelegenen Zähringerstraße erreichbar. Die verkehrliche Andienung erfolgt hauptsächlich, wie bislang, über die Zähringstraße im Norden des Areals. Um dies zu sichern, wird entlang der Karlsruher Straße weitgehend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die vorhandene fußläufige Nord-Süd-Verbindung bleibt auch weiterhin erhalten. Die Eingangsbereiche der Pflegeeinrichtung befinden sich auf der Ostseite des Gebäudes.

Allerdings ist es aus organisatorischen Gründen erforderlich, die Zufahrt für die Tagespflegepatienten auch über die Karlsruher Straße zuzulassen. Die andienenden Kraftfahrzeuge verlassen dann über die Zähringer Straße das Gelände so dass es zu keinen gefährlichen Rückfahrbewegungen oder Rangiervorgängen auf dem Grundstück kommt.

Die zu erwartenden Verkehrsmengen aufgrund der Erweiterung des Pflegeheims stellen sich wie folgt dar:

Verkehr zwischen 22:00 – 06:00 Uhr	
Lieferverkehr	Max. 1-2 Fahrzeuge/Tag (Bäcker etc.)
Verkehr durch Bewohner	Derzeit nicht vorhanden – kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden
Verkehr durch Mitarbeiter	1-5 Personen/Tag
Verkehr zwischen 06:00 – 22:00 Uhr	
Lieferverkehr	Ca. 6 Anlieferungen Lebensmittel/Woche (Sprinter, Klein-LKW, LKW) Ca. 2 Abholungen Speisereste und Spezialmüll/Woche (Sprinter, KleinLKW, LKW) Ca. 3 Lieferungen von Wäsche (Sprinter, Klein-LKW, LKW) Grüner Punkt, Abfälle zur Verwertung, Papiermüll, Glas werden jeweils 14tägig abgeholt (Sprinter, KleinLKW, LKW)
Verkehr durch Bewohner	Derzeit nicht vorhanden – kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden
Verkehr durch Besucher	Ca. 15-20/Tag (inkl. Betreuender Ärzte) Ca. 2 An- und Abfahrten durch Pflegeheimeigene Kleinbusse zum Transport der Tagespflegegäste/Tag
Verkehr durch Mitarbeiter	Ca. 35 „An- und Abfahrten“ für Mitarbeiter in der Pflege / Wochentag (über den Tag verteilt) Ca. 30 „An- und Abfahrten“ für Mitarbeiter in der Pflege / am Wochenende (über den Tag verteilt) Ca. 25 „An- und Abfahrten“ für Mitarbeiter in allen nicht Pflegebereichen / Tag (über den Tag verteilt)

Die für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden aufgrund des Platzbedarfs, wie bereits derzeit, nur teilweise auf dem Grundstück selbst errichtet werden können. Folglich werden außerhalb des Plangebiets auf einem anderen Grundstück die notwendigen, weiteren Stellplätze nachgewiesen. Dieser Nachweis wird mittels des Durchführungsvertrages geregelt und ist im Zuge des Bauantrags zu leisten.

Die bestehende Bushaltestelle im Süden des Plangebietes wird im Zuge der Planungen nicht betrachtet, da diese nicht mehr angedient wird und somit entfallen kann. Das dort befindliche Bushaltehäuschen soll im Zuge der Neugestaltung des Vorplatzes abgerissen werden.

Der derzeit das Grundstück querende Fußweg, der insbesondere von Schülern genutzt wird, bleibt erhalten. Eine Nutzung dieses Weges als Fahrradweg ist nicht vorgesehen. Die Fahrradwegverbindung wird wie bisher über den östlich des Kraichbachs verlaufenden Weg sichergestellt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Parallel zur östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Mischwasserkanal mit einem Querschnitt von 1600 cm². Im Südosten des Neubaus kann es zu einer Überschneidung kommen; dies muss im Zuge der Bauausführung geprüft werden.

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sollte weitestgehend auf dem Grundstück erfolgen. Aufgrund der geplanten Versiegelung ist keine komplette Versickerung möglich, wodurch im weiteren Verfahren für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ein Entwässerungskonzept erstellt wird und im Verlauf der Planungsarbeiten mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt wird.

Wasser

Eine vorhandene Ringleitung verläuft von Ost nach West über das Grundstück und muss für die Realisierung des Neubaus entfernt werden. Nach Abstimmung mit den Leitungsträgern kann diese Leitung entfallen. Der Trinkwasseranschluss kann von der Karlsruher Straße aus erfolgen.

Löschwasser

Im Rahmen eines neuen Brandschutzkonzeptes wird die Dimensionierung und Ausgestaltung der Löschwasserversorgung geprüft werden.

Gas

Parallel zur östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Gasleitung. Genau wie bei dem Mischwasserkanal kann es im Südosten des Neubaus zu einer Überschneidung kommen, was im Zuge der Bauausführung geprüft werden muss.

Strom

Die vorhandene Stromtrasse an der Westseite des geplanten Gebäudes benötigt einen Schutzstreifen von 2,0 m. In Abstimmung mit dem Versorger müssen ca. 22 m der Trasse verlegt werden. Die Leitungen werden im nicht unterkellerten Bereich im Rohrkanal verlegt.

Der Hausanschlussraum sollte auf der Westseite in der Nähe der Trafostation liegen.



Abbildung 14: Lageplan Versorgungsleitungen
(Quelle Bild: geis & brantner, freie architekten bda)

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes verläuft ausgehend von der Karlsruher Straße eine Hausanschlussleitung der Telekom. Diese ist im Zuge der Planungsarbeiten um zu verlegen.

5.4 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet grenzt nördlich an Wohnbebauung sowie im Süden und Westen an gemischte Bauflächen an. Aufgrund der Anbindung an die Zähringerstraße wird der entstehende zusätzliche Verkehr, wie auch bisher geleitet. Lediglich Tagespflegegäste können ausnahmsweise über die Karlsruher Straße zu fahren.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dem städtebaulichen Bedarf der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum und der Versorgung hilfs- und pflegebedürftiger älterer Menschen unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung. Aufgrund dieser Zielsetzung, der Einrichtung und der für eine solche Einrichtung betriebswirtschaftlich erforderlichen Größe, kann im Rahmen der Sozialadäquanz ein höheres Maß an Verständnis und Akzeptanz hinsichtlich der mit dem Vorhaben verbundenen Lärmimmissionen erwartet werden.

Von dem Bauvorhaben sind auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten.

Durch die Lage des Plangebietes und die Anordnung der besonders schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Gebäudes kann auch der notwendige Immissionsschutz innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Von den umliegenden Nutzungen selbst sind keine unzumutbaren Immissionen zu erwarten, die sich maßgeblich auf die geplanten Nutzungen auswirken können.

6 Erforderlichkeit der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs „Pflegeheim St. Elisabeth – Karlsruher Straße“ werden als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind folgende Anlagen:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen (Tagespflege, betreutes Wohnen, etc.).
- Den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie.
- Der Senioreneinrichtung dienende und untergeordnete Geschäfts- und Büroräume.
- In Zusammenhang mit dem Pflegeheim betriebene gastronomische Einrichtungen.
- Alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten.
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird die Gebietsart des sonstigen Sondergebiets festgesetzt, da es sich von den sonstigen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheidet. Hierdurch wird den unterschiedlichen Anforderungen des Bereiches Rechnung getragen, welche vom betreuten Wohnen über die Tagespflege bis hin zu zugeordneten Anlagen für Dienstleistungen reichen.

Da sich in der Nachbarschaft überwiegend Wohn- sowie Mischbauflächen befinden, erscheint diese Zuordnung auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Stadt Hockenheim sowie den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, wonach die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie über die Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

Die GRZ wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf maximal 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf höchstens 0,8 erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Stadtbildes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die verfügbare innerstädtische Fläche kann somit ideal ausgenutzt werden und den Anforderungen des Pflegeheims wird entsprochen.

Geschossflächenzahl

Die GFZ wird im Plangebiet auf 2,4 festgesetzt.

Eine Begrenzung auf eine Geschossflächenzahl von 2,4 ermöglicht es, die verfügbare Fläche durch die viergeschossige Bauweise auszunutzen und die notwendigen Einzelzimmer des Pflegeheims auf dem Grundstück unterzubringen. Gleichzeitig besteht ein gewisser Spielraum bei der Höhenentwicklung, was den betrieblichen Erfordernissen entgegenkommt.

Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan wird die zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf vier Vollgeschosse festgesetzt. Neben dieser eher groben Steuerung der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt zusätzlich eine Feinsteuerung der Höhenentwicklung über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, welche auf 14,50 m festgelegt sind. Als unterer Bezugspunkt wird nach verwaltungsinterner Abstimmung eine Höhenlage von 98,65 – 99,65m ü. NHN festgelegt, da sich das Höhenniveau des Gebäudes an diesen Höhen orientieren soll.

Zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung sowie zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit werden die Gebäudehöhen der Baukörper im Bebauungsplan konkret als Obergrenze festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn öffentliche Belange wie die des Orts- und Landschaftsbildes beeinträchtigt werden können. Die Höhenfestsetzung und die Wahl des Bezugspunktes gewährleisten eine noch maßstäbliche und stadtbildverträgliche Architektur.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes gilt die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), wobei die Gebäude auch eine Länge über 50 m aufweisen dürfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze (§ 23 BauNVO) vorgegeben.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an dem erarbeiteten Nutzungskonzept orientierte Bebauung ermöglichen. Dies wird erforderlich, da ein Gebäudekomplex auf fast der gesamten Länge des Plangebietes zulässig sein soll und dieses länger als 50 m ist.

6.4 Weitere Festsetzungen

Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Fußweg-, ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, damit die Zufahrt auf das Grundstück von Norden vorrangig über die Zähringerstraße erfolgt. Eine eingeschränkte Zufahrt für die Tagespflegepatienten ist hier jedoch zulässig.

Im Bebauungsplan ist die Ulme als zu erhaltender Baum festgesetzt. Die Regelungen bezüglich der Rodungs- und Erarbeiten, der Nisthilfen sowie der Vogelschutzhecke dienen dem Ausgleich der Eingriffe. Um eine Durchgrünung des Areals zu erzielen sind mindestens 2 schmalkronige Laubbäume anzupflanzen.

zen. Entgegen der artenschutzrechtlichen Prüfung werden keine 5 Bäume angepflanzt, da aufgrund der Vielzahl von unterirdischen Leitungen, die das Gebiet queren, die Pflanzung weiterer Bäume mit dem notwendigen Leitungsschutz kollidiert.

Die Festsetzungen zu den Versorgungsanlagen und den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurden getroffen, um den Anforderungen der Ver- und Entsorgung durch die entsprechenden Versorgungsträger gerecht zu werden. Die Festsetzung des Baufensters berücksichtigt die vorhandenen Leitungen.

Der durch das Plangebiet verlaufende Fußweg wird durch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet. Grundlage für die Linienführung bildet die Freiflächenplanung des Vorhabenträgers.

7 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegeheim St. Elisabeth – Karlsruher Straße“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden daher, soweit zum derzeitigen Zeitpunkt bekannt, im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

7.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird derzeit im nördlichen Bereich durch das bestehende Pflegeheim genutzt und ist weitestgehend versiegelt. Im südlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Parkanlage mit großkronigen Gehölzen, Gebüsch, Stauden und typischen Parkrasen. Das Areal ist in den Randbereichen von zahlreichen hohen und großkronigen Gehölzen bestanden, deren Kronen dort einen vollständigen Schluss erreichen. Die Gebüsch unter den Bäumen bilden zusammen mit den verschiedenen Zierstauden stellenweise ein undurchdringliches Dickicht. Die Rasenfläche zeigt typische Arten des Park- und Trittrasens.

Im Vorfeld der Planung wurde das Gebiet im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung untersucht³. Von dem Vorhaben sind neben einer kleineren Mauer überwiegend parkähnliche Strukturen mit Bäumen, Gebüsch, Stauden und Trittrassen betroffen.

Säugetiere

Fledermäuse

Bei den potenziell vorkommenden Fledermausarten handelt es sich überwiegend um ausgesprochene Kulturfolger, die ein gewisses Maß an anthropogenen Störeinflüssen dulden. Potenzielle Fledermausquartiere sind auf der Fläche wenig wahrscheinlich und nur in Höhlungen und Spaltenquartieren in der alten Ulme an Karlsruher Straße denkbar, da keinerlei nennenswerte Strukturen vorhanden sind, die Quartiere oder Wochenstuben beherbergen könnten. Eine Nutzung als Teilnahrungshabitat für urbane Arten (z.B. Zwergfledermaus) ist dagegen recht wahrscheinlich. Mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ist jedoch nicht von einer negativen Beeinträchtigung von Fledermauspopulationen auszugehen.

Vermeidungsmaßnahmen: Erhalt der alten Ulme.

weitere Säugetiere

Für weitere Säugetiere fehlen maßgebliche Habitatstrukturen, die für die meisten Arten bereits auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Hockenheim nicht gegeben sind und die deshalb auf Grundlage des aktuellen Informationsstandes keiner näheren Untersuchung bedürfen.

Reptilien

Während der Untersuchungstage konnten trotz günstiger Witterung keine laufenden Eidechsen gesehen werden. Daher ist zumindest nicht pauschal von einer höheren Zahl potenziell vorkommender Eidechsen auszugehen. Für die Mauereidechse bietet die Mauer zur Karlsruher Straße hin nur bedingt geeignete Habitate als Versteck- und Überwinterungsplatz. Es ist deshalb nicht von größeren Vorkommen an Reptilienarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder deren bedeutsamen Populationen auszugehen. Dennoch können Vorkommen einzelner Tiere nicht generell ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen: ggf. weitere Untersuchungen zur Mauereidechse am Standort und bei Nachweis der Mauereidechse Umsiedlung einzelner Tiere während der Aktivitätsphase (April bis August subadulte und adulte Tiere und September / Oktober Nachfang etwaiger Jungtiere) durch eine ökologische Baubegleitung.

Ausgleichsmaßnahmen: Flächenherrichtung und Anreicherung von Habitatrequisiten am Verbringungsstandort.

Insekten

Mit hinreichender Wahrscheinlichkeit kann die Nutzung der Planfläche als Reproduktionshabitat von Insektenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden. Während für die meisten Arten typische Futterpflanzen und Vegetationstypen fehlen, lässt sich das Vorkommen von bekannten Arten

³ WSW & Partner GmbH: Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1 zum Neubau der Seniorenresidenz „St. Elisabeth“ am Standort in der Karlsruher Strasse in Hockenheim, Stand Juni 2018

wie dem Juchtenkäfer bereits durch fehlende Gehölze in entsprechenden Stärken ausschließen. Eine potenzielle Population könnte höchstens die alte Ulme an der Karlsruher Straße beherbergen. Der Baum soll jedoch erhalten bleiben. Es ist deshalb nicht von einer negativen Beeinträchtigung von Populationen von Insektenarten auszugehen.

Vermeidungsmaßnahmen: Erhalt der alten Ulme.

Europäische Vogelarten

Temporäre Störungen während der Vogelbrutperiode (01. März bis 30. September) treten vor allem durch Rückbau- und Bautätigkeiten im näheren Umfeld besetzter Brutplätze angrenzender Flächen auf. Dies betreffen auch die angrenzenden Grundstücke und Gärten. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen (Lärm, Erschütterungen, visuelle Effekte) können dazu führen, dass Nester und Jungtiere verlassen werden. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass diese Flächen vollständig im urbanen Bereich liegen und höchstwahrscheinlich nur von Arten in Anspruch genommen werden, die einen zeitweise hohen Schallpegel und regelmäßige Störungen tolerieren. Wegen der parkähnlichen Ausprägung der Fläche in der Karlsruher Straße 14 sind Habitatsignungen für ubiquitäre Vogelarten als Brut-, Rast-, Nahrungs- und Mauserhabitat durchaus gegeben und für manche Arten bereits nachgewiesen. Während den potenziell betroffenen Arten Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Tannenmeise, Haubenmeise, Schwanzmeise, Weidenmeise, Sumpfmeise, Hausrotschwanz, Rabenkrähe und Ringeltaube bei iucnredlist.org entsprechend große Populationsstärken zugesprochen werden, die auch auf große lokale Populationen schließen lassen, stehen Haussperling und Gartenrotschwanz auf den Vorwarnlisten der BRD und von Baden-Württemberg. Der Star ist auf der Roten Liste für die BRD als gefährdet eingestuft. Auf Grund der Insellage inmitten der Stadt Hockenheim gehen bei Realisierungen des Vorhabens am Standort wertvolle Brut-, Rast-, Nahrungs- und Mauserhabitate dauerhaft verloren, die negative Auswirkungen auf lokale Populationen haben können. Vornehmlich können hiervon Arten betroffen sein, deren Habitate zusehends durch den Wegfall strukturreicher Gärten schwinden (z.B. Haussperling).

Vermeidungsmaßnahmen: Rodungs-, und Erdarbeiten (Abschieben der Vegetation) sind in der Karlsruher Straße 14 außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten (01. März bis 30. September) durchzuführen. Rodungen von Gehölzen nach § 37 Abs. 5 Nr. 2 außerhalb dieses Zeitraums sind nur mit Absprache der UNB und unter Hinzuziehen einer ökologischen Baubegleitung denkbar. Rodungsgut ist umgehend bzw. außerhalb der Brutsaison abzufahren oder zu häckseln, da Reisighaufen von bestimmten Vogelarten (z.B. Amsel) bevorzugt und rasch als Bruthabitate angenommen werden. Werden belegte Nester nachgewiesen, muss das Ende des Brutgeschäfts bis zum Verlassen der Fläche durch die Jungvögel abgewartet werden.

Ausgleichsmaßnahmen: Pflanzung von 5 langlebigen und stabilen Bäumen sowie Pflanzung und Entwicklung einer Vogelschutzhecke mit einer Gesamtfläche von 100 m²; möglichst teilweise unter den Bäumen. Im Bereich des Gebäudebestandes und der zu erhaltenden Gehölzvegetation im östlichen Bereich des Grundstücks sind zur kurzfristigen Kompensation 10 Nistkästen (7 Nisthöhlen mit unterschiedlichen Schlupflochdurchmessern und 3 Halbhöhlen) in 2,0 – 3,0 m Höhe fachgerecht in Koordination mit einer ökologischen Baubegleitung zu installieren.

Die Ausgleichspflanzungen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Pflegebedarf: Die Nistkästen sind 1 x jährlich außerhalb der Vogelbrutsaison zu reinigen sowie ihre Funktionalität zu überprüfen und ggf. Instand zu setzen.



Abbildung 15: Naturdenkmal Flatterulme mit zahlreichen Nestern
(Quelle Bild: WSW & Partner)



Abbildung 16: Blick über Grünfläche hin zu Bestandsgebäude
(Quelle Bild: WSW & Partner)

Während für die Artengruppen Säugetiere und Insekten bei Erhalt der alten Flatterulme in der Karlsruher Straße 14 am Standort der Seniorenresidenz St. Elisabeth wegen fehlender Habitateignung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden, gehen dort für europäische Vogelarten durch die Insellage in Hockenheim Brut-, Nahrungs-, Rast- und Mauerhabitate dauerhaft verloren. Diese stehen im innerstädtischen Bereich sowie dem unmittelbaren Umland nur bedingt zur Verfügung. Dies kann dazu führen, dass sich innerorts sowohl die Artenvielfalt als auch die Individuenzahlen nachhaltig reduzieren. Die Flatterulme ist als Naturdenkmal geschützt und soll als Bruthabitat von Vogelarten sowie ggf. weiterer streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erhalten bleiben.

Das Areal selbst weist keine Schutzgebiete oder Biotope auf. Entlang des Kraichbachs sind nördlich und südlich des Plangebiets Biotope anzutreffen⁴.

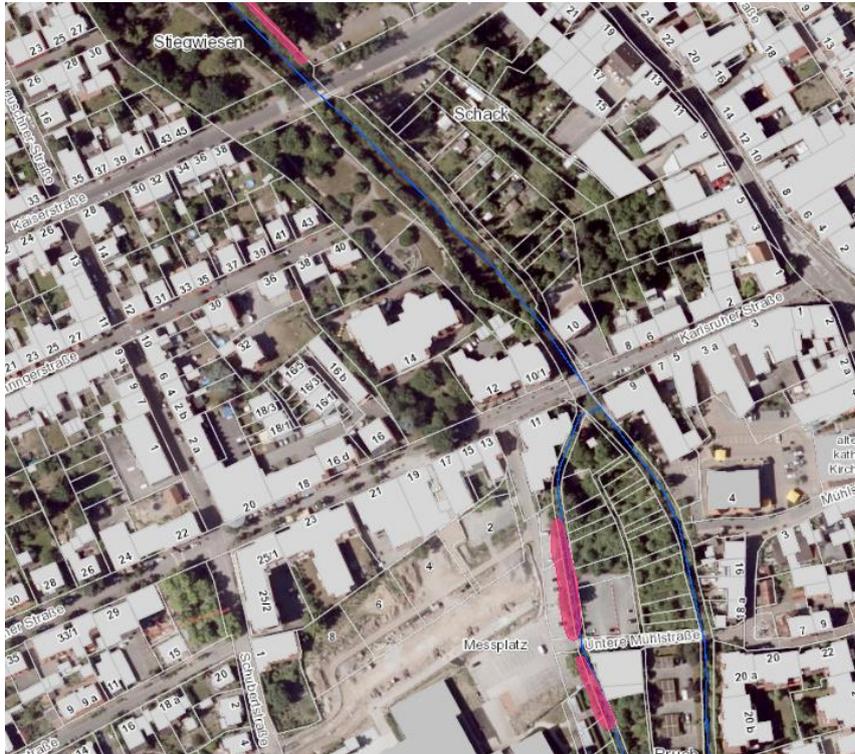


Abbildung 17: Schutzgebiete und Biotope⁵

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits bestehenden teilweisen Versiegelung des Geländes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering anzusehen, wenn eine Umsetzung der formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt, wodurch die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Für das bestehende Gebäude können derzeit noch keine verbindlichen artenschutzrechtlichen Aussagen getroffen werden. Vor einem Abriss ist das Gebäude daher auf genutzte Lebensstätten geschützter Arten zu untersuchen. Ggf. ergibt sich hieraus weiterer artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf.

7.2 Boden und Fläche

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegeheim St. Elisabeth – Karlsruher Straße“ umfasst eine Fläche von 4.020 m², von welcher 3.925 m² als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden.

Das Areal liegt in der Bodenregion Oberrheinisches Tiefland und Hochrheingebiet mit Gley-Parabraunerde aus vorherrschend sandigem Hochflutsediment. Das Feinbodenprofil weist Sand mit skelettfreien bis –armen, meist tiefgründigen Böden auf. Die Feldkapazität ist als sehr gering bis gering eingestuft. Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gebietes, in welchem eine Bergbauberechtigung für Kohlenwasserstoffe nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen besteht.⁶

⁴ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Stand 11.09.2018

⁵ Ebd.

⁶ Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_uek350_boden, Stand 11.09.2018

Das errechnete Radonpotential liegt bei unter 20 kBq/m³ und ist somit als sehr gering anzusehen.⁷

Im Zuge des Vorhabens kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Dies betrifft vor allem den südlichen Bereich des Plangebiets. Die maximale Versiegelung kann 3.139 m² betragen. Infolge der Baumaßnahmen gehen aber alle bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen durch den Abtrag des Mutter- und Oberbodens, Umbau des Bodens sowie durch die Versiegelung verloren. Insbesondere verliert der Boden in den versiegelten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktion sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna nahezu komplett.

In Anbetracht der relativ geringen Neuversiegelung können die Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit beurteilt werden. Mit der geplanten Nutzung werden keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden sein, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können.

7.3 Klima und Lufthygiene

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Aspekt Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt.

Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt zwischen 8,8-9,6° und die Globalstrahlung bei 1150 – 2000 kWh/m². Somit zählt Hockenheim zu den wärmeren Gegenden Baden-Württembergs. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 3,2 – 3,6 m/s.⁸

Bauwerke und ihre befestigten Außenanlagen, Parkplätze und Erschließungswege wirken auf Grund ihrer Wärmekapazität als nächtliche Aufheizungsflächen und mindern so die klimaökologische Ausgleichsleistung nächtlicher Kaltluftflüsse. Durch die Planung werden insgesamt ca. 0,4 ha Fläche mit klimatischen und lufthygienischen Funktionen (Frischlufthproduktion) irreversibel überbaut. Auf Grund der flächenmäßig geringen Versiegelung ist keine relevante nachteilige Wirkung zu erwarten. Die Funktion der Fläche als Frischluftentstehungsgebiet und – zufuhr ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe jedoch gering. Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

7.4 Wasser und Grundwasser

Wasser tritt als Oberflächenwasser, Grundwasser und atmosphärisches Wasser in Erscheinung. Zwischen Oberflächengewässern, Grundwasserspiegel und Grundwasserfließrichtung besteht dabei ein enger funktionaler Zusammenhang.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 750-1000 mm/a.⁹ Oberflächengewässer sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht vorhanden. In ca. 20 m Entfernung östlich der Plangebiets verläuft der Kraichbach. Es werden keine Wasserschutzgebiete tangiert.

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Bebauungsplangebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ₁₀ bis HQ₁₀₀, was dem Standard von Baden-

⁷ Bundesamt für Strahlenschutz, <https://www.imis.bfs.de/geoportal/#map/1234075/6706481/6|layers/%7B%222f30477a-ca0a-43cb-a34b-fcee53e6bce7%22%3A%7B%22isVisible%22%3A1%2C%22filters%22%3A%5B%5D%7D%7D>, Stand 31.08.2018

⁸ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, [https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/klimawandel-und-anpassung/klimakarten-bw#_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%2525253Dhttps%2525253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252F%25253D%252526_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%25253Dhttps%2525253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252F%25253D%252526_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%25253Dhttps%2525253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252FJahresmitteltemperatur-ist_25km.html%253D%2526_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%253Dhttps%2525253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252FJahresmitteltemperatur-ist_25km.html](https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/klimawandel-und-anpassung/klimakarten-bw#_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%2525253Dhttps%2525253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252F%25253D%252526_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%25253Dhttps%2525253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252F%25253D%252526_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%25253Dhttps%2525253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252FJahresmitteltemperatur-ist_25km.html%253D%2526_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%253Dhttps%2525253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252FJahresmitteltemperatur-ist_25km.html%253D%2526_48_INSTANCE_WsMA2RqVvsNR_%253Dhttps%2525253A%2525252F%2525252Fwww.lubw.baden-wuerttemberg.de%2525252Fstatic-content%2525252FkartenKlimaBW%2525252FJahresmitteltemperatur-ist_25km.html), Stand 31.08.2018

⁹ Ebd.

Württemberg entspricht. Allerdings können Teile des Gebiets im nördlichen Bereich von einem HQ_{extrem} durch den Kraichbach potenziell überflutet werden. Dieser Sachverhalt ist bei der Bauausführung zu beachten.

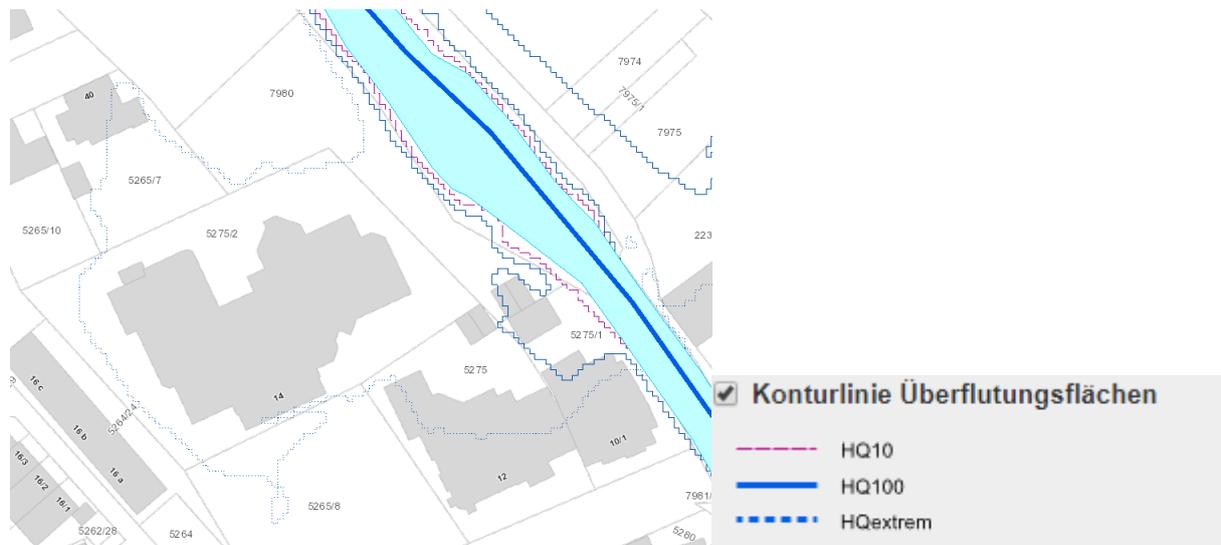


Abbildung 18: Hochwasserrisikokarte¹⁰

Die Fläche des Bebauungsplanes ist derzeit im Süden überwiegend unversiegelt und trägt dort zur Grundwasserneubildung bei. Lediglich der Fußweg stellt versiegelte Fläche dar. Die Versiegelung im Zuge der Bebauung und Erschließung führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Das anfallende Oberflächenwasser kann zum größten Teil im Plangebiet zurückgehalten werden und z.T. versickert /verdunstet werden, so dass erheblich negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden. Da im Plangebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen zulässig sind, besteht keine Gefahr von Schadstoffeinträgen.

7.5 Stadt- und Landschaftsbild

Für das Stadtbild ist insbesondere die kleinere Parkanlage von Bedeutung. Diese bildet in dem Straßenzug der Karlsruher Straße eine Grüninsel, die das Straßenbild deutlich positiv belebt.

Durch den Wegfall der Parkanlage wird das Stadtbild diesbezüglich verändert. Allerdings erfolgt der Neubau in Anlehnung an die umgebende Bebauung und passt sich dieser an. Durch Vorgaben zur einheitlichen Gestaltung des Straßenraum und zur Fassade wird ein Einfügen des Vorhabens in den Straßenraum ermöglicht.

7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Süden des Plangebiets befindet sich das Naturdenkmal Flatterulme, welche nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist. Die Ulme wird aufgrund ihres hohen Alters (130-160 Jahre) und der stadtbildprägenden Wirkung an dem Standort in der Karlsruher Straße (Stammumfang 360 cm, Baumkronendurchmesser 16 – 18 m) sowie wegen des Vorhandenseins von Nistplätzen geschützter Arten (Saatkrähen) weiterhin erhalten. Der erforderliche Baumschutz ist im Rahmen der Bauarbeiten zu gewährleisten.

Die aktuelle Planung tangiert das Naturdenkmal Ulme. Das Naturdenkmal wurde von einem Sachverständigen untersucht und bewertet.¹¹ Demnach ist die Ulme ca. 120-160 Jahre alt. Die Vitalität der Ul-

¹⁰ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Stand 12.09.2018

¹¹ Sachverständigenbüro Peter Klug, Gammelshausen: Stellungnahme zum Erhalt einer Ulme bei Baumaßnahmen

me ist in der Stufe 1-vital bis 2-geschwächt einzustufen. Aus Sicht des Gutachters ist bei diesem Naturdenkmal ein Abstand von mindestens 8-10 m des Gebäudes vom Stamm einzuhalten. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich auch der zu schützende Wurzelbereich. Der Mindestabstand wurde bei der Festlegung der Baugrenzen im Bebauungsplan berücksichtigt. „Des Weiteren ist bereits in der Planungsphase festzulegen, welche Maßnahmen zum Schutz der Ulme während der Bauphase ergriffen werden (also auch Festlegung des Bauablaufs wie Anlieferung Material, Aufstellen Kran, etc.). Durch die Ausweisung als Naturdenkmal ist der Schutz der Ulme bereits zwingend festgelegt.

Aus diesem Grund ist die Planung so durchzuführen, dass die Ulme in ihrer Eigenart erhalten wird. Die in DIN 18920 festgelegten fachlichen Vorgaben zum Schutz der Ulme sind zwingend einzuhalten und zu überprüfen. Es ist vom Bauherrn zu gewährleisten, dass die Ulme während der Baumaßnahme nicht geschädigt wird.“¹²

Somit werden auch die in der Ulme befindlichen Krähennester artenschutzrechtlich nicht direkt tangiert.

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Vorhaben umfasst den Neubau einer bereits vorhandenen Pflegeeinrichtung in zwei Bauabschnitten. Die beiden Neubauten beherbergen die selben Nutzungen wie das aktuelle Bestandsgebäude. Daher sind aufgrund der geplanten Nutzung keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die Umgebung durch die Planung zu erwarten. Zwar bewirkt der Neubau des ersten Bauabschnittes eine geringe zusätzliche Versiegelung aktueller Rasenflächen und den Verlust verschiedener Gehölze, doch der Erhalt des festgesetzten Naturdenkmals, sowie die Tatsache das die Planung der städtebaulichen Ordnung nicht entgegensteht, minimieren die Auswirkungen auf das geringst mögliche Maß. Auch wird mit dem Fußweg eine wichtige städtische Verbindung erhalten.

Der Neubau muss die landesrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einhalten. Daher ist davon auszugehen, dass die Belange von Belichtung und Belüftung für die umliegende Bebauung in ausreichendem Maße gewährleistet sind.

Das Planungsziel, den Erhalt der Pflegeeinrichtung in der Stadt Hockenheim am bisherigen Standort zu sichern, liegt im besonderen Interesse aller Beteiligten (Bewohner des Pflegeheims und deren Angehörigen, Betreiber des Pflegeheims, Stadt Hockenheim).

¹² Sachverständigenbüro Peter Klug, Gammelshausen: Stellungnahme zum Erhalt einer Ulme bei Baumaßnahmen: S. 10