

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

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

mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

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

zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 19.02.2020
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 28.07.2020
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 28.07.2020
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 05.08.2020 bis 21.08.2020
5. Frühzeitige Behördenbeteiligung
gemäß § 4 (1) BauGB (mit Frist bis zum 24.08.2020) am 23.07.2020
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am 30.09.2020
7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 15.10.2020
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.10.2020 bis 24.11.2020
9. Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (2) BauGB, mit Kenntnisschreiben und Plansatz informiert am 09.10.2020
10. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am 16.12.2020
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. Marcus Zeitler

Oberbürgermeister
- Hockenheim, den 18.12.2020

12. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 (3) BauGB am 21.01.2021

A ZEICHNERISCHER TEIL

Siehe Planzeichnung (Stand 30.08.2020), 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 gesundheitliche und 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 0,6; sie kann durch Nebenanlagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die Grundflächen von Stellplätzen, die dauerhaft als Schotterrassen 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.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Gebäudehöhe (H) mit 10,0 m festgesetzt. Diese Höhe kann für Dachaufbauten oder einzelne Bauteile um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhen ist die OK Gehweg der angrenzenden Erschließungsstraße bestimmt. Ist ein Gehweg nicht vorhanden, ist Bezugspunkt OK Mittelachse der angrenzenden Erschließungsstraße.

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.

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

- 4.1 Die in der Planzeichnung als Fläche für Stellplätze (St) gekennzeichnete Fläche ist mit versickerungsfähigem Schotterrasen auszubilden.
- Zur Befestigung sonstiger Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen) zu verwenden; auch der Unterbau ist wasserdurchlässig herzustellen. Zufahrten und Rangierflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 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 Dachflächen von Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. solarenergetische Nutzung) benötigt werden. Die wirksame Substratschicht muss mindestens 10 cm dick und flächig auf dem Dach aufgebracht werden.
- 4.4 Die Nester der Haussperlinge und Stare an den Bestandsgebäuden sind zu erhalten. Beim Anbau an die Westfassade der bestehenden Rettungswache dürfen die Nester nicht zerstört und deren Anflug nicht durch Gerüste, Netze etc. verhindert werden. Im Falle einer unvermeidbaren Entfernung von Nestern ist das Ende der jeweiligen Brutzeit abzuwarten und es sind Ersatzbrutstätten (Sperlingskoloniehäuser, Starenhöhlen) anzubringen.
- 4.5 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden, sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen nicht zulässig. Hingewiesen wird auf die Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012.
- 4.6 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

- 4.7 Auf der gemäß § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzten Ausgleichsfläche (nördliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 5945/1) ist durch den Rückbau der bisherigen Obdachlosenunterkunft eine ca. 770 m² große Fläche zu entsiegeln und diese in eine Wiese umzuwandeln.

Für die Wieseneinsaat ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 6, Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben) zu verwenden. Der angrenzende Baumbestand ist während der Rückbaumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

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 Je fünf Stellplätze ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (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. Vorgeschlagen werden standortheimische Baumarten wie Winter- oder Sommerlinde, Stiel- oder Traubeneiche, Feld-, Berg- oder Spitzahorn, Esche, Hainbuche, Vogelkirsche oder Eberesche.
- 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.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als zulässige Dachformen werden Flach-, Pult- oder Satteldach mit einem Neigungswinkel bis zu 30° festgesetzt.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen an Gebäuden haben sich grundsätzlich der Architekturgestaltung und der Fassadengliederung der Gebäude unterzuordnen. Es sind ausschließlich Werbeanlagen zulässig, die auf die Einrichtung selbst hinweisen.

2.2 Die zulässige Größe von Werbeanlagen an Gebäuden (Flachtransparente, Beschriftungen etc.) bemisst sich nach der jeweiligen Fassadenfläche. Je Fassade dürfen Werbeanlagen eine Größe von max. 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.3 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

2.4 Es ist lediglich ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 18,0 m zulässig. Werbeflächen an Werbepylonen sind an höchstens 4 Seiten mit jeweils maximal 12 m² zulässig.

2.5 Werbeflächen an sonstigen freistehenden Werbeanlagen dürfen 10 m² nicht überschreiten.

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

3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

D HINWEISE

1. Artenschutzrechtliche Belange

Baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern sind durch eine Baufeldfreimachung, Rodung der Gehölze und Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutsaison (März – August) zu vermeiden.

2. Wasserschutzrechtliche Belange

2.1 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.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Plangebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 26 m unter Gelände. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

2.2 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.

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.

2.3 Altlasten/Bodenschutz

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

3. Stadtwerke

Baumstandorte sind so festzusetzen, dass es zu keiner Überbauung bzw. Beschädigung und Beeinträchtigung vorhandener Wasser- und Gasversorgungs- und Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke kommt. Darüber hinaus ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu

beachten. Im Plangebiet befinden sich Wasserversorgungs- und Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Zudem sind bei der Bauausführung entsprechende Leitungs- und Kabelschutzmaßnahmen zu beachten.

Für die stromseitige Versorgung der neuen Rettungswache muss ein separater Hausanschluss hergestellt werden. Der Hausanschlussraum sollte in räumlicher Nähe zu dem Kabelverteiler in der Straße „Im Auchtergrund“ sein.

4. Deutsche Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.

E BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planungsanlass | Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der DRK-Kreisverband Mannheim e.V. hat im Gewann Achtergrund das städtische Grundstück mit der FlstNr. 4751/1 gepachtet. Neben der Rettungswache des Kreisverbandes befindet sich dort auch ein Multifunktionsgebäude, das derzeit durch den DRK-Ortsverein für Sprachkurse und Beratungsangebote der hauptamtlichen Quartiersmitarbeiter, für Bewegungsangebote des Kreisverbandes, monatliche Blutspendetermine und Verkaufsräume der Tafel genutzt wird.



Abbildung: GIS-Luftbild mit DRK Standort, Stand 2016 | Quelle: Stadt Hockenheim

Die Rettungswache ist für die künftige Fahrzeugausstattung und Vorhalteeerweiterungen nicht ausreichend dimensioniert. Für den Ortsverein ist das derzeitige Gebäude zu groß, die Tafel hat zu wenig Platz. Die Büros des Quartiers sind in angemieteten Räumlichkeiten in der Ernst-Brauch-Straße untergebracht.

Hinzu kommt, dass die Stadt eine Containerunterkunft für Wohnungslose am Hofweg betreibt, die sich in einem sehr schlechten Zustand befindet und bauplanungsrechtlich an diesem Standort im Außenbereich grundsätzlich nicht zulässig ist. Es besteht daher seit Jahren dringender Handlungsbedarf, die Wohnungslosen anderweitig im Stadtgebiet unterzubringen.

In diesem Zusammenhang entstand die Idee, den bestehenden Standort des DRK im Auchtergrund zu erweitern mit dem Neubau einer zeitgemäßen Rettungswache, auf die eine neuen Unterkunft für die vorübergehende Unterbringung von Obdachlosen aufgesetzt wird. Durch den Neubau der Rettungswache entstehen Möglichkeiten für die Umgestaltung der bestehenden Gebäude für die Vergrößerung der Tafel und die Unterbringung des Quartierbüros. Für die Erweiterung und Bündelung der Einrichtungen des DRK am bestehenden Standort im Auchtergrund sind noch entsprechende städtische Flächen verfügbar, die bislang bei Großveranstaltungen am Hockenheimring beansprucht werden (u.a. als Stützpunkt des DRK).

Im Mittelpunkt der Kooperation der Stadt Hockenheim mit dem DRK Kreisverband Mannheim zur Unterbringung und Betreuung von Obdachlosen steht ein innovatives und umfassendes Betreuungskonzept, das ein „Leuchtturmprojekt“ in der Region werden soll.

Der Gemeinderat hat daher bereits am 19. Februar 2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Auchtergrund“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des nachfolgend beschriebenen Vorhabens gefasst und in seiner Sitzung vom 24. Juni 2020 dem Abschluss eines Miet- und Dienstleistungsvertrags zur Umsetzung des DRK-Konzepts zugestimmt.

2. Ziel und Zweck der Planung | Planungskonzept

Die maßgebliche städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erweiterung des DRK-Geländes für den Neubau einer Rettungswache mit aufgesetzter Unterkunft für Wohnungslose in Verbindung mit Quartier, Ortsverein, Blutspende, Tafel und anderen Angeboten.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht den geplanten Neubau der Rettungswache in der Erweiterungsfläche. Auf die Rettungswache aufgesetzt wird die Unterkunft für Wohnungslose; von der Rettungswache wird der Bereich komplett getrennt.

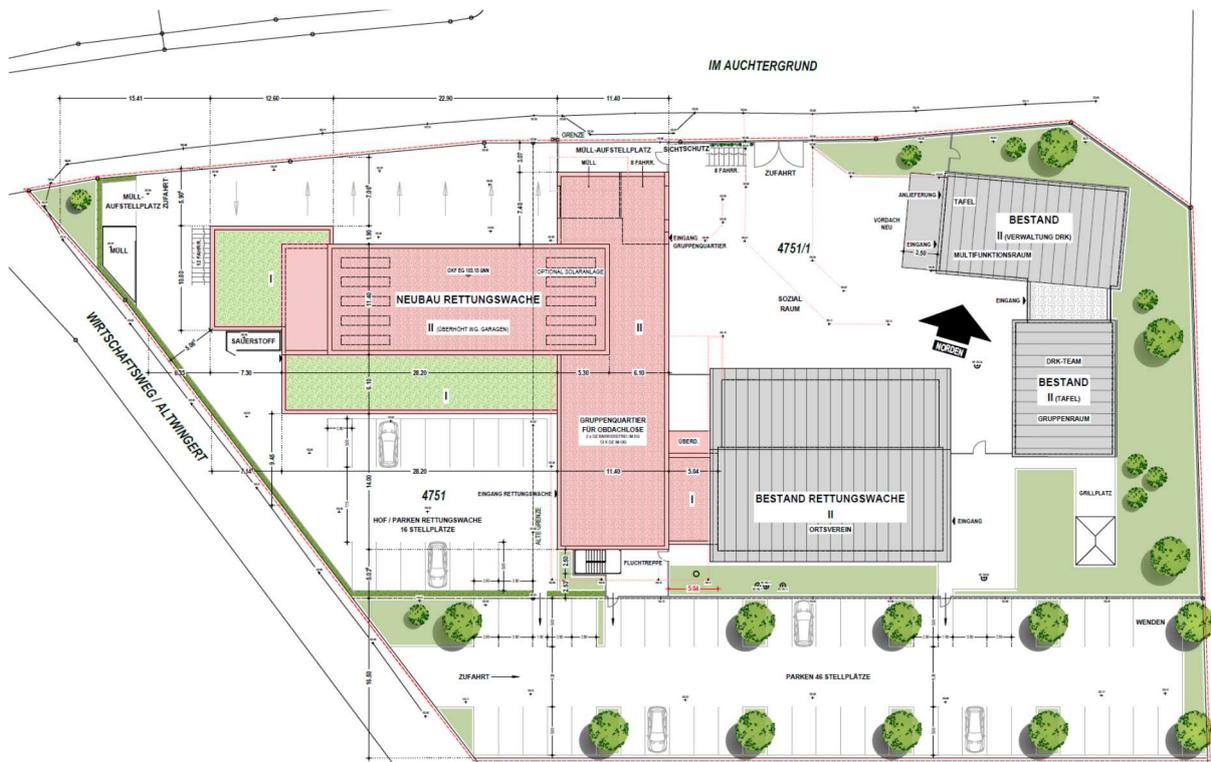
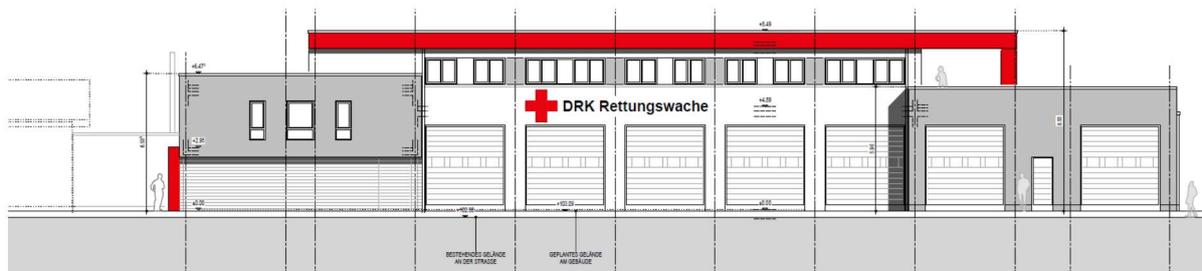


Abbildung: DRK Konzept / Neubau und Erweiterung



ANSICHT NORD / STRASSE "IM ACHTERGRUND"

Abbildung: Nordansicht / Straße „Im Achtergrund“

Die bisherige Rettungswache soll für den Ortsverein umgebaut werden. Die Tafel erhält in der Folge innerhalb des Ortsvereins-Gebäudes größere Räumlichkeiten und das Team des Quartiers kann in das restliche Ortsvereinsgebäude einziehen und die extern angemieteten Räumlichkeiten entbehrlich machen.

Bisherige Nutzungen des Ortsvereinsgebäudes wie Bewegungsangebote, Fortbildungen, Blutspenden und Großereignisse werden weiterhin möglich sein.

Im Erdgeschoss der neuen Unterkunft sind 2 barrierefreie Zimmer mit Nasszelle und Küche vorgesehen, damit auch Menschen mit Pflegebedarf aufgenommen werden können. Im Obergeschoss sollen 13 Zimmer für 26 Personen mit Gemeinschaftsduschen und -küchen sowie Waschgelegenheiten entstehen. Ein Polizeizimmer ermöglicht die Unterbringung von nachts aufgegriffenen Personen. Somit entstehen insgesamt 15 Zimmer mit 28 Unterkunftsplätzen.

Die Unterkunft ist für die vorübergehende Unterbringung von Wohnungslosen im Stil einer Jugendherberge gedacht. Im Vordergrund steht das Betreuungskonzept. Oberstes Ziel ist - in Zusammenarbeit mit dem Personal (Sozialarbeiter, Hauswirtschaftskraft, Hausmeister sowie Ehrenamtliche und Praktikanten) - die Gestaltung und Strukturierung des Alltags der künftigen Bewohner, damit diese künftig wieder schneller in eigene Wohnungen kommen.

Die Unterkunft soll im Kontext mit dem Tagestreff, der Tafel, einer vor Ort einzurichtenden Kleiderstube, Begegnungsräumen und vielfältigen weiteren Angeboten das Quartier Aachtergrund darstellen.

3. Lage im Gebiet | Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das bebaute Grundstück Flst.Nr. 4751/1 mit einer Fläche von 3.189 m² und unbebaute Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 4751 mit ca. 2.939 m². Das Plangebiet befindet sich in Hockenheim-Talhaus im Einmündungsbereich Talhausstraße / Im Auchergrund und umfasst ein Areal von insgesamt ca. 6.128 m².

Es grenzt im Norden unmittelbar an die Straße Im Auchergrund mit dem sich anschließenden Gewerbegebiet „Mörscher Weg“, im Osten an die Talhausstraße mit dem anschließenden Gewerbegebiet „Ketscher Weg rechts“ und im Südwesten an den Wirtschaftsweg mit der Flst.Nr. 4676 mit den anschließenden Campingflächen des Hockenheimrings.

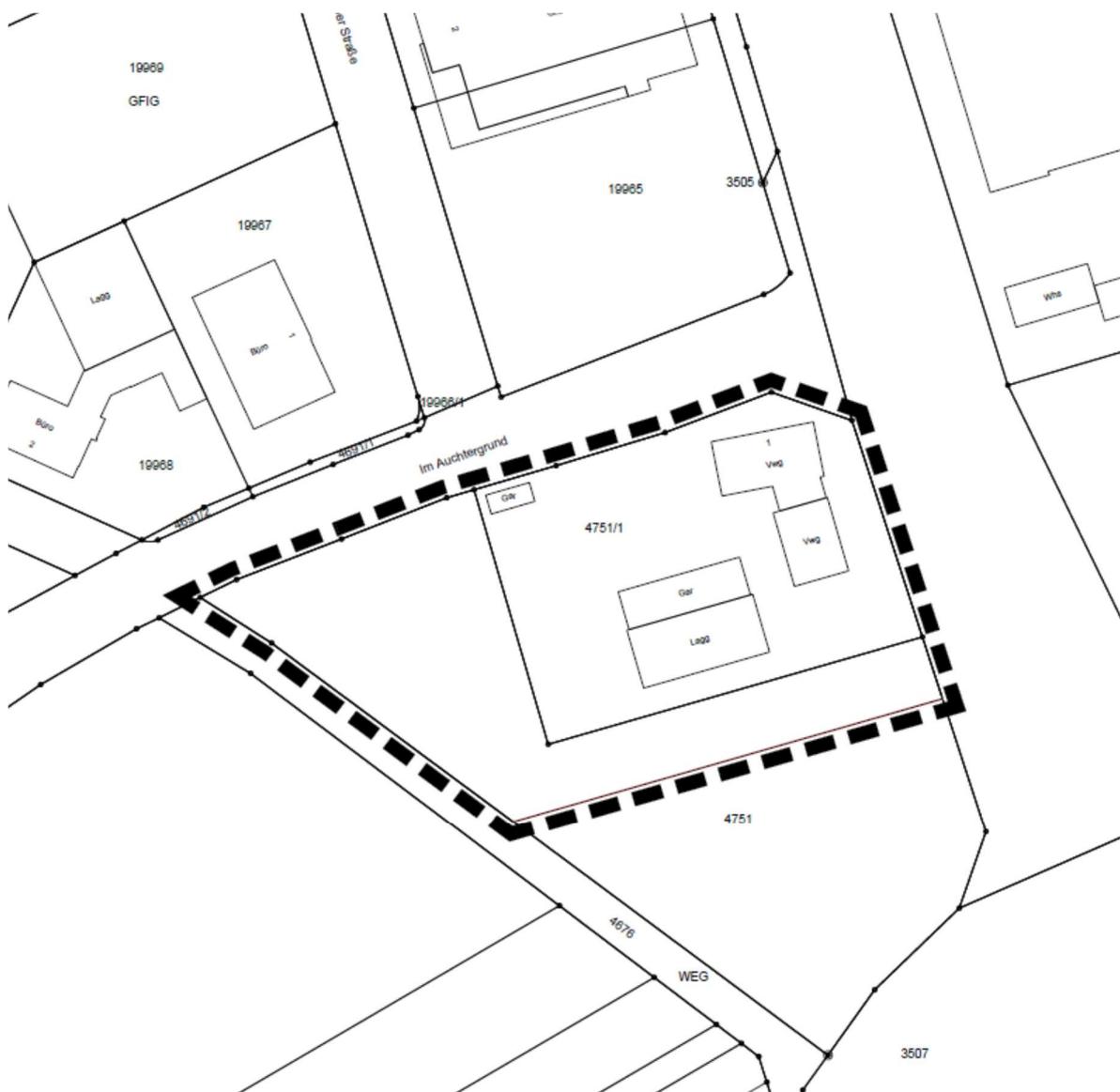


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplans Im Auchergrund | Grundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/437

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft aus dem Jahr 2015 stellt die Fläche als Gewerbefläche dar. In einem Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Damit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.



Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim

Der derzeit maßgebliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörscher Weg, 2. Änderung“ aus dem Jahre 2009 setzt für das bestehende Grundstück ein Gewerbegebiet fest.

In diesem Gewerbegebiet sind Anlagen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann.

Das Bestandsgrundstück einschließlich der für die Erweiterung erforderlichen Flächen soll im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Im Achtergrund“ zur Konkretisierung des beabsichtigten Nutzungszwecks als Fläche für den Gemeinbedarf für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden.



Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörscher Weg, 2. Änderung, 1. Teilbebauungsplan aus dem Jahre 2009

5. Städtebauliche Konzeption

Für das Bestandsgrundstück FlstNr. 4751/1 mit einer Fläche von 3.189 m² besteht bereits Planungsrecht im Rahmen des Bebauungsplans „Mörscher Weg, 2. Änderung“.



Abbildung: Plankonzept Neubau und Erweiterung DRK



Abbildung: erforderliche Erweiterungsflächen

Das beabsichtigte Vorhaben erfordert eine Erweiterung der Fläche Richtung Westen bis zum angrenzenden Wirtschaftsweg für den Neubau der Rettungswache und den zugehörigen Stellplätzen (ca. 1.600 m²) sowie eine Erweiterung um 16,50 m in südliche Richtung für die Anlage von weiteren ca. 46 Bedarfsstellplätzen (z.B. bei Blutspendeaktionen, Veranstaltungen am Hockenheimring).

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße Im Auchergrund; die Stellplätze werden über den vorhandenen Wirtschaftsweg angebunden.

Das Bebauungsplankonzept sieht für das gesamte Plangebiet die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf für gesundheitliche und soziale Zwecke vor.

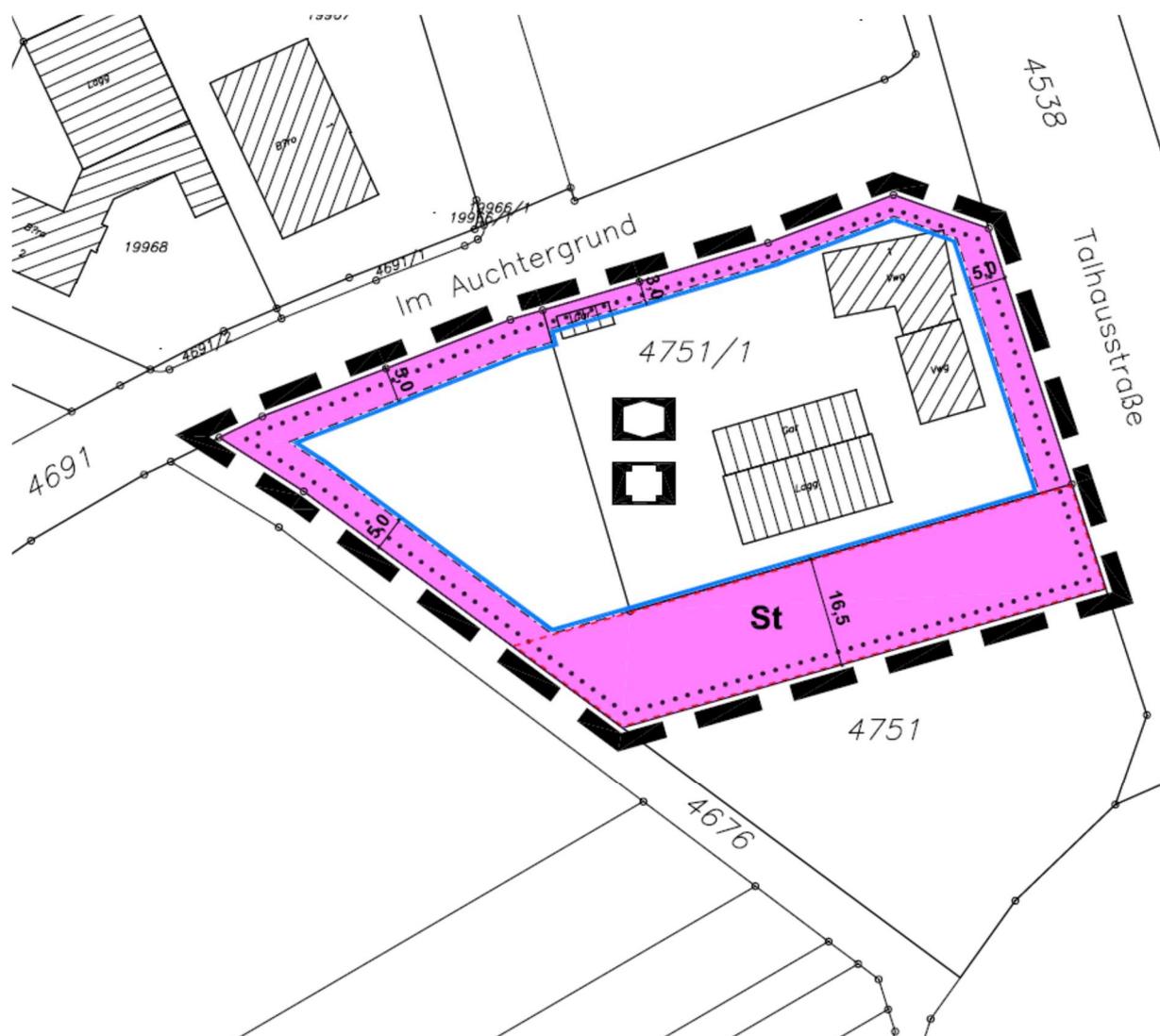


Abbildung: Bebauungsplankonzept / Vorentwurf

Die Baugrenzen bilden das Baufenster für die Realisierung der beabsichtigten Hochbauten.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen für das bisherige Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und der Möglichkeit der Überschreitung auf 0,8 durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO.

Als zulässige Gebäudehöhe wird einheitlich 10,0 m als angemessen erachtet; dies ist für die Realisierung des Bauvorhabens ausreichend. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist für Bürogebäude eine Höhe von 9 m und für Hallen eine Höhe von 12 m festgesetzt. Ergänzt wird eine Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse).

Aus Gründen der Regenwasserrückhaltung wird für Flachdächer eine Dachbegrünung vorgesehen, sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. solarenergetische Nutzung) benötigt werden.

Die südlich an das Baufenster festgesetzte Fläche für (Bedarfs-)Stellplätze wird nur gelegentlich benötigt und soll daher aus ökologischen Gründen als Schotterrasen ausgebildet werden. In diesem Fall sollen diese Flächen nur zu 50 % auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet werden.

Entsprechend den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen wird je 5 Stellplätze die Pflanzung eines Baumes festgesetzt.

6. Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Da das Bestandsgrundstück mit der FlstNr. 4751/1 (3.189 m²) bereits bebaut ist und für dieses Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Mörscher Weg, 2. Änderung, 1. Teilbebauungsplan“ besteht, somit in diesem Bereich bereits Eingriffe im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig waren und weiterhin sind, ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nur für die dargestellten Erweiterungsflächen, insgesamt rund 2.940 m², erforderlich.

Es ist beabsichtigt, neben Maßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück selbst den Rückbau der bisherigen Obdachlosenunterkunft „Hofweg“ auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks mit der Flst.Nr. 5945/1 (Größe der Teilfläche ca. 1.600 m²) und die ökologische Aufwertung des dortigen Areals im LSG Hockenheimer Rheinbogen als Ausgleichsmaßnahme vorzusehen. Das Grundstück befindet sich im städtischen Eigentum.



Abbildung: Obdachlosenunterkunft Hofweg (Teilfläche von Flst.Nr. 5945/1)

Der Grünordnungsplan mit der Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen. Ebenso wurde ein Fachbeitrag Artenschutz zum Umweltbericht erarbeitet.

