

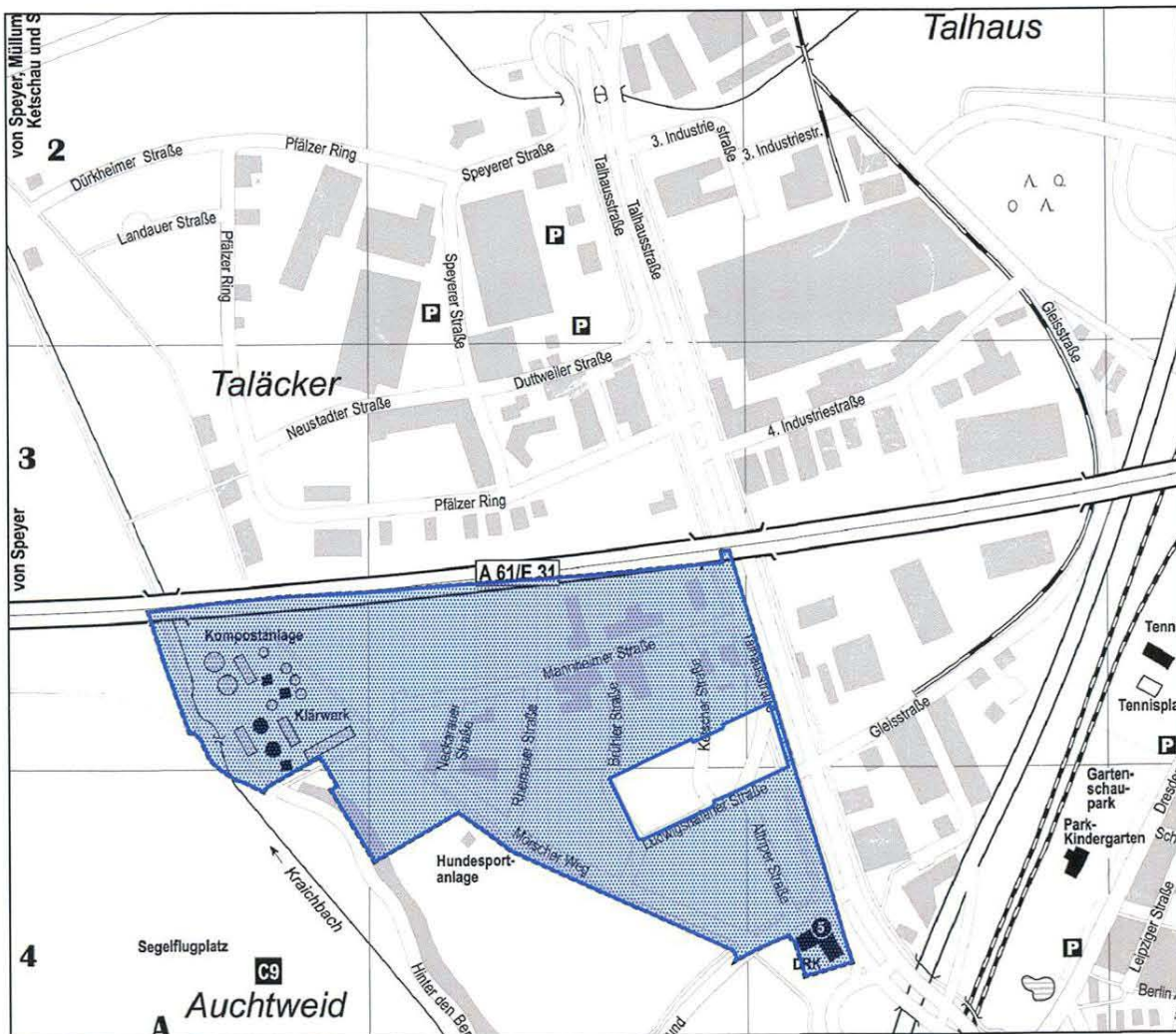
Große Kreisstadt Hockenheim

Rhein - Neckar - Kreis



Bebauungsplan (1. Teilbebauungsplan)

Gewerbegebiet Mörscher Weg, 2. Änderung



Bebauungsplan (1. Teilbebauungsplan) Gewerbegebiet Mörscher Weg, 2. Änderung

Stand: 09.09.2009



M. 1:1000

Bearbeitung:

Stadtbauamt Hockenheim, Dipl.-Ing. Christian Engel

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 253)

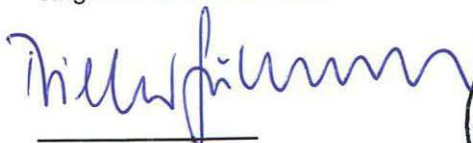
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GVBl. S. 528), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 24.09.2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 09.10.2003
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 12.03.2008
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 20.03.2008 bis 03.04.2008
5. Frühzeitige Behördenbeteiligung
gemäß § 4 (1) BauGB (mit Frist bis zum 17.04.2008) am 13.03.2008
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am 13.05.2009
7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 10.06.2009
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.06.2009 bis 20.07.2009
9. Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum 20.07.2009) am 05.06.2009
10. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am 29.09.2009
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.



- Gummer -

Oberbürgermeister



Hockenheim, den 30.09.2009

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



- Stulken -

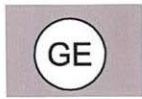
Stadtbaumeister

Hockenheim, den 01.10.2009

13. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 (3) BauGB am 07.10.2009

Legende

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



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet (§ 10 BauNVO)
Zweckbestimmung:
Vereine und Stadtgärtnerei

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

0,6 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

GHmax. maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



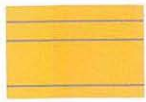
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Flächen für PKW-Stellplätze

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche
(mit Aufteilungsvorschlag)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fussweg



Radweg



öffentliche Parkfläche



verkehrsberuhigter Bereich

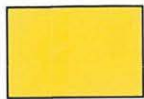


Wirtschaftsweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Versorgungsfläche



Elektrizität



Abwasser

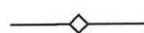


Abfall

7. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



oberirdische Versorgungsleitung



unterirdische Versorgungsleitung

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



öffentliche Grünflächen

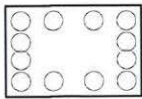
V

Verkehrsgrün

S

Schutzgrün

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

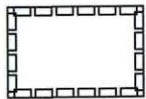


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



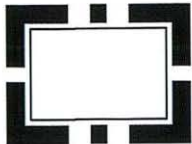
Anpflanzen eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

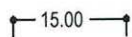
hier: Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

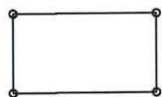


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Maßangabe in Meter

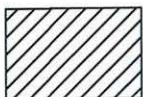
11. Katasterdarstellungen



Grundstücksgrenzen

4588

Flurstücksnummer



Gebäudebestand



Große Kreisstadt Hockenheim Rhein-Neckar-Kreis



Bebauungsplan Gewerbegebiet Mörcher Weg 2. Änderung (1. Teilbebauungsplan) mit örtlichen Bauvorschriften

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Engel, Stadtbauamt Hockenheim

09.09.2009

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 2 (1) BauGB am 24.09.2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am 09.10.2003
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 12.03.2008
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 20.03.2008 bis 03.04.2008
5. Frühzeitige Behördenbeteiligung
gemäß § 4 (1) BauGB (mit Frist bis zum 17.04.2008) am 13.03.2008
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am 13.05.2009
7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 10.06.2009
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.06.2009 bis 20.07.2009
9. Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum 20.07.2009) am 05.06.2009
10. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB am 29.09.2009
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.

Hockenheim, den 30.09.2009

- Gummer -

Oberbürgermeister

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

Hockenheim, den 01.10.2009

- Stulken -

Stadtbaumeister

13. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 (3) BauGB am 07.10.2009

A

Zeichnerischer Teil

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Abweichend vom Zulässigkeitskatalog des § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO werden folgende Festsetzungen getroffen:

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Hockenheimer Sortimentsliste / s. Einzelhandelskonzept der Stadt Hockenheim vom 19.12.2007 (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
- selbständige Werbeanlagen als Hauptnutzung (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO),
- im Gewerbegebiet „GE 2“ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind:

im Gewerbegebiet „GE 1“ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, mit folgenden Beschränkungen:

- für Grundstücke bis 1.000 m² Größe max. eine Wohnung,
- für Grundstücke ≥ 1.000 m² bis 10.000 m² Größe max. zwei Wohnungen,
- für Grundstücke ≥ 10.000 m² Größe max. drei Wohnungen.

Mit dem Bau der Wohnungen darf nicht vor Errichtung der Betriebsgebäude begonnen werden.

1.2 Sondergebiet für Vereine und Stadtgärtnerei (§ 11 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind vereinsrelevante Gebäude mit Grund- und Geschoßflächen von jeweils maximal 350 m² unter Einhaltung von mindestens 6 m Abstand zueinander zulässig sowie Gewächshäuser der Stadtgärtnerei mit den dazugehörigen Nebenanlagen; Wohnungen sind unzulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässige Grundfläche und die zulässigen Gebäudehöhen.

2.2 Die zulässige Grundfläche ist im Gewerbegebiet mit 0,6 und im Sondergebiet mit 0,2 festgesetzt.

Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, im Sondergebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist folgendermaßen festgesetzt:

- Büro- und Wohngebäude im Gewerbegebiet: 9,0 m
- Werkgebäude / Hallen u. ä. im Gewerbegebiet: 12,0 m
diese Höhe kann für Dachaufbauten
oder einzelne Bauteile um 3,0 m überschritten werden.
- Sonstige bauliche Anlagen (z.B. Silos, Masten) 15,0 m
- Werbepylone (max. ein Werbepylon je Gewerbegrundstück)
auf Gewerbegrundstücken bis 10.000 m² 18,0 m
auf Gewerbegrundstücken ≥ 10.000 m² 25,0 m
- Gebäude im Sondergebiet für Vereine / Stadtgärtnerei: 5,0 m

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.

2.4 Geländeaufschüttungen sind maximal bis auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus zulässig.

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

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

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

- 4.1 Sofern auf den Baugrundstücken Flächen für Stellplätze oder Nebenanlagen festgesetzt sind, sind diese außerhalb der Baufenster nur auf den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

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

- 5.1 Die Oberflächen von Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- 5.2 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. Bei Erdmassenausgleich ist der im Baugebiet anfallende Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden wieder einzubauen.

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. Sie sind 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 festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleiche Laubbaumarten zu ersetzen.
- 6.3 An den Haupteerschließungsstraßen Mörscher Weg, Brühler Straße und Ludwigshafener Straße sind an den im Plan vermerkten Stellen Bäume 1. Größenordnung zu pflanzen (z. B. Sommer- und Winterlinde, Stiel- oder Traubeneiche, Berg- oder Spitzahorn)

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang

An den Nebenerschließungsstraßen Neckarauer Straße, Rheinauer Straße, Ketscher Straße, Altriper Straße sind Bäume 2. Größenordnung zu pflanzen (z.B. Feldahorn, Eberesche, Berg- oder Spitzahorn)

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3x verpflanzt, 14–16 cm Stammumfang

Jeder Baum ist mit einer bepflanzten Baumscheibe von mindestens 4 qm zu versehen.

Im Einfahrtsbereich zu den Baugrundstücken können die angegebenen Baumstandorte jeweils um 1,5 m nach beiden Seiten parallel zur Straße verschoben werden.

- 6.4 Innerhalb der als Schutzgrün festgesetzten Flächen sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Vorgeschlagen werden folgende Arten:

Bäume 1. Größenordnung

Sommer- und Winterlinde
Stiel- und Taubeneiche
Berg- und Spitzahorn
Esche

Bäume 2. Größenordnung

Feldahorn
Hainbuche
Eberesche

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3x verpflanzt, 10–12 cm Stammumfang

Auf je 200 m² Schutzgrünfläche ist ein Baum vorzusehen.

Sträucher:

Kornelkirsche	Heckenkirsche	Faulbaum
Hartriegel	Holzapfel	Weißdorn
Hasel	Traubenkirsche	Wolliger Schneeball
Pfaffenhütchen	Wildbirne	Schlehe
Liguster	Hundrose	

Qualitäts- und Größenbedingungen: Sträucher, 2x verpflanzt, 100-150cm

Pflanzabstand der Sträucher 1x1 m.

- 6.5 Innerhalb der als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind heimische Bäume und Sträucher in Anlehnung an die unter 6.4 aufgeführte Artenliste zu pflanzen.

Auf je 200 m² Pflanzfläche ist ein Baum vorzusehen.

Pflanzabstand der Sträucher 1x1 m.

- 6.6 Im Bereich der Sichtwinkel und auf den Baumscheiben sind niedrig bleibende Sträucher wie Heckenmyrte und Schneebeere zu pflanzen; Pflanzabstand 0,5x0,5 m.

- 6.7 Die unbebauten Flächen der Gewerbegrundstücke sind zu mind. 20% einzugrünen. Dabei ist auf je angefangene 1.000 qm Gewerbegrundstück mind. ein hochstämmiger Baum zu pflanzen bzw. auf Dauer zu erhalten. Als Baumarten empfehlen sich standortheimische Baumarten wie Winter- oder Sommerlinde, Stiel- oder Traubeneiche, Feld-, Berg- oder Spitzahorn, Esche, Hainbuche, Vogelkirsche oder Eberesche.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang



Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung

Gewerbliche Gebäude: Flachdach, Pult- oder Satteldach 0°-30° sowie Dach-Sonderformen (z.B.: Sheddach)

Wohn- und Bürogebäude: Dachform wie bei gewerblichen Gebäuden, 30°-45°

Satteldächer auf Großhallen sind in Abschnitte von jeweils max. 30 m Breite zu unterteilen.

2 Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,2 m – gemessen ab Oberkante Straße – zulässig. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen von mehr als 1,25 m Höhe mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

3 Werbeanlagen

- 3.1 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.
- 3.2 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.
- 3.3 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- 3.4 Werbeflächen an Werbepylonen sind bei Gewerbegrundstücken
- bis 5.000 m² an höchstens 4 Seiten mit jeweils maximal 12 m²,
 - ≥ 5.000 m² bis 10.000 m² an höchstens 4 Seiten mit jeweils maximal 24 m² und
 - ≥ 10.000 m² an höchstens 4 Seiten mit jeweils maximal 36 m² zulässig.

Es ist lediglich ein Werbepylon pro Gewerbegrundstück zulässig.

- 3.5 Werbeflächen an sonstigen freistehenden Werbeanlagen dürfen 10 m² nicht überschreiten.

**Hinweise****1. Bauverbotsstreifen / A 61**

Entlang der A 61 besteht gemäß § 9 FStrG ein Anbauverbot (40 m bei Bundesautobahnen). In diesem Bauverbotsstreifen sind nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes außer Stellplätzen oder Parkierungsflächen keinerlei Anlagen und Nebenanlagen (Werbeanlagen, Garagen, Carports etc.) zulässig.

**Begründung
mit Umweltbericht****I. Begründung zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Mörscher Weg, 2. Änderung“ - 1. Teilbebauungsplan****1. Planungsanlass / Historie**

Der Ursprungsbebauungsplan „Gewerbegebiet Mörscher Weg“ stammt aus dem Jahr 1995. Mit einer Gesamtfläche von rund 49 ha umschloss er auch die vorhandene Kläranlage, das bestehende Mischgebiet entlang der Straße „Hinter den Bergen“ mit den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die Grünflächen der Kraichbachniederung. Die für eine gewerbliche Nutzung verfügbare Bruttofläche umfasste damit im ersten Erschließungsabschnitt ca. 33,5 ha.



Bebauungsplan
Gewerbegebiet Mörscher Weg (1995)

Im Jahre 2003 erfolgte die erstmalige Änderung des Bebauungsplanes, im wesentlichen zur Anpassung an geänderte rechtliche Vorgaben, zur geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches für das DRK-Gebäude, zur Umwandlung einer Teilfläche eines festgesetzten Industriegebietes östlich der Altriper Straße in ein Gewerbegebiet sowie zur Aufnahme ergänzender Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und weiterer Regelungen zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen und Betriebstypen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste eine Fläche von etwa 23,3 ha. Nicht mehr einbezogen waren die bereits weitgehend bebauten Bereiche wie die Gewerbegrundstücke an der Mannheimer Straße, die Kläranlage, die Kompostierungsanlage, das Mischgebiet „Hinter den Bergen“ sowie die angrenzenden Landschafts- und Naturschutzgebiete und landwirtschaftlichen Flächen.

Bereits am 24.09.2003 fasste der Gemeinderat der Stadt Hockenheim den Beschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Mörscher Weg, bedingt durch mehrere Grundstücksveränderungen, eine Kanalverlegung und der Verlegung zweier Grünstreifen sowie zur Umpfanung / Optimierung der Erschließung des 3. Bauabschnitts.

Dieser Aufstellungsbeschluss fasste die Geltungsbereiche der beiden vorgenannten Fassungen mit einer Fläche von insgesamt 48,25 ha zusammen.



Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen und Erkenntnisse wird das Plangebiet in drei Teilbereiche zerlegt:

Ein Areal von etwa 2 ha wird für die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes benötigt. Klarstellend erhält der entsprechende Bebauungsplan die Bezeichnung „Sondergebiet Mörscher Weg“. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2008 durchgeführt.

Die Bebauungsplanänderung für den restlichen Bereich wird in zwei Schritten durchgeführt:

Der 1. Teilbebauungsplan der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mörscher Weg“ umfasst das bereits fertig erschlossene Gewerbegebiet. Diese Änderung hat neben der Verlegung von Grünstreifen in erster Linie die Umwidmung der festgesetzten Industriegebiete in Gewerbegebiete und die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hockenheim vom 19.12.2007, d. h. den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten

Sortimenten zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Hockenheim, zum Gegenstand. Zur Schaffung einer zusammenhängenden Fläche für das erwähnte Sondergebiet erfolgt in diesem Bebauungsplan auch die Verlegung eines Teilbereichs der Ketscher Straße, um diese in die Talhausstraße einmünden zu lassen, damit die anliegenden Gewerbegrundstücke ausreichend erschlossen sind bzw. bleiben.

Der dritte und bisher noch nicht erschlossene Bauabschnitt ist zur Zeit durch die Überlagerung mit der Genehmigung zum Umbau des Hockenheimrings nicht verfügbar. Das Areal ist als Parkierungsfläche für Großveranstaltungen auf dem Hockenheimring vorzuhalten. Damit erübrigt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Einbeziehung sowohl dieser Fläche als auch des Bereichs „Hinter den Bergen“ in die Änderungsplanung. Beide Bereiche sind aufgrund der Immissionssituation und der trennenden Schutz- und Abstandsrückzone als Einheit zu betrachten und planerisch im Zusammenhang zu behandeln, und zwar im Rahmen des 2. Teilbebauungsplans der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mörscher Weg“

Die nachfolgende Übersicht veranschaulicht die unterschiedlichen Teilbereiche:



2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Mörscher Weg, 2. Änderung – 1. Teilbebauungsplan mit einer Fläche von insgesamt rund 30,1 ha umfasst den Bereich zwischen A 61 im Norden, Talhausstraße im Osten, den Straßen „Im Auchtergrund“ und „Mörscher Weg“ im Süden sowie dem Kraichbach und dem Mischgebiet „Hinter den Bergen“ im Westen.



Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im M. 1:1000.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

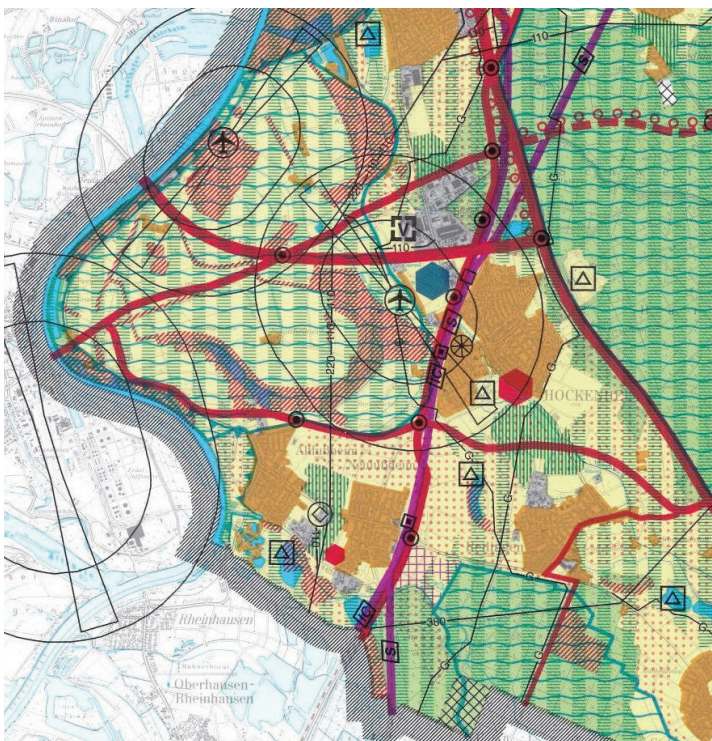
3.1 Flächennutzungsplanung



Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft von 1985 ist das Plangebiet als Gewerbe-
fläche dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot wird damit entsprochen.

3.2 Regionalplanung



Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Unterer Neckar von 1992 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich für Industrie- und Gewerbe dargestellt.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist damit gewährleistet.

4. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept des Ursprungsbebauungsplans „Gewerbegebiet Mörscher Weg“ von 1995 sah eine Untergliederung der Gewerbeflächen in ein Gewerbegebiet und ein Industriegebiet vor, die aus Gründen des Immissionsschutzes in Anlehnung an den Abstandserlass Rheinland-Pfalz von 1992 weiter unterteilt wurden, abgestuft nach dem Emissionsverhalten bestimmter Betriebsarten. Ausgeschlossen waren alle Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke mit dem Ziel, derartige Einrichtungen möglichst bevölkerungsnah im zentralen Stadtgebiet vorzusehen.

Die Talhausstraße als Haupteerschließungsstraße für das Gewerbegebiet blieb anbaufrei; die Erschließung der Gewerbegrundstücke erfolgte über mehrere Anliegerstraßen, die in die Talhausstraße einmünden.

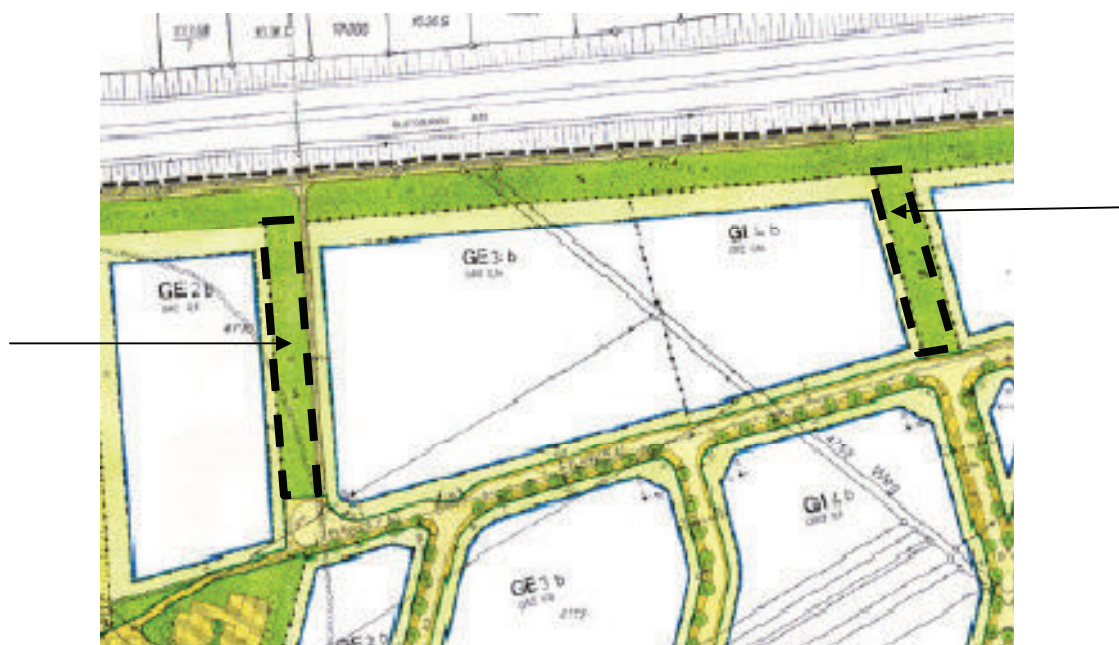
Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan nannte als wesentliches Ziel die Eingrünung und innere Durchgrünung des Gewerbegebietes zur Einfügung der baulichen Anlagen in den angrenzenden Landschaftsraum. Er sah daher 10 bis 20 m breite Schutzgrünstreifen zur Eingrünung des Gewerbegebietes insbesondere zur A 61 und zur Talhausstraße hin vor, wobei der Immissionsschutz und der Sichtschutz im Vordergrund standen, ergänzt durch alleeeartige Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum zur Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2003 wurden unter anderem Regelungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels ergänzt, allerdings auf rechtlich unzureichender Grundlage.

Das geschilderte städtebauliche Grundkonzept soll mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mörscher Weg“ im wesentlichen beibehalten werden. Allerdings sieht die Änderung vor, auf der fundierten Grundlage der in 2007 durchgeführten Einzelhandelsuntersuchung und des im Dezember 2007 vom Hockenheimmer Gemeinderat einstimmig verabschiedeten Einzelhandelskonzeptes zur Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Hockenheim, die Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Hockheimer Sortimentsliste (s. Anlage Einzelhandelskonzept Hockenheim) auszuschließen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungsart sollen überdies die in Hockenheim-Talhaus immer knapper werdenden Gewerbeflächen vorrangig für das produzierende Gewerbe und das Handwerk vorgehalten werden. Diesem Ziel dient auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet.

Auch die Beschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen auf Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V-VII, also Betriebe und Anlagen, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens einen Mindestabstand von 100 m (Abstandsklasse VII) bis 300 m (Abstandsklasse V) zur Wohnbebauung einhalten müssen, führte in der Vergangenheit dazu, dass sich selbst in den festgesetzten Industriegebieten Betriebe ansiedelten, die grundsätzlich in einem Gewerbegebiet zulässig wären, also in die Kategorie nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe einzuordnen sind. Aufgrund der relativen Nähe zu den Wohnnutzungen im Stadtgebiet und im Mischgebiet „Hinter den Bergen“ sollen immissionsträchtige Nutzungen und damit erheblich belästigende Gewerbebetriebe, die in der Regel nur in einem Industriegebiet zulassungsfähig sind, im Gewerbegebiet Mörscher Weg künftig ausgeschlossen sein. Durch die Umwidmung der „eingeschränkten“ Industriegebiete in Gewerbegebiete wird der ursprünglich angestrebte Schutzzweck deutlicher formuliert und der eingetretenen Entwicklung zu einem klassischen Gewerbegebiet Rechnung getragen.

Die beiden das Gewerbegebiet nördlich der Mannheimer Straße trennenden Grünstreifen mit einer Fläche von insgesamt etwa 2.970 m² sollen im Sinne der Innenentwicklung in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Die beiden Flächen sind bereits vollständig erschlossen und weisen den Charakter von Baulücken auf. Wertvolle Gehölzbestände werden von dieser Maßnahme nicht betroffen.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörscher Weg“ von 1995

Im Gegenzug ist beabsichtigt, diese Grünflächen im künftigen dritten Erschließungsabschnitt im Rahmen des 2. Teilbebauungsplanes auszugleichen, indem die Schutzgrünflächen bzw. Abstandsflächen zum Mischgebiet „Hinter den Bergen“ im Zusammenhang mit der Begradigung der künftigen Gewerbegebietsabgrenzung entsprechend vergrößert werden:



Durch die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes, dessen Zulässigkeit im Rahmen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Mörscher Weg“ geregelt wurde, ergab sich die Notwendigkeit, einen Teilbereich der Ketscher Straße zurückzubauen und die Ketscher Straße in die Talhausstraße einmünden zu lassen. Die Verkehrsflächen sind entsprechend im 1. Teilbebauungsplan zur 2. Änderung des Gewerbegebietes Mörscher Weg ausgewiesen.

Die ehemalige Gärtnerei neben dem Sondergebiet für Vereine wird als Gewerbegebiet festgesetzt, um eine sinnvolle Folgenutzung zu ermöglichen. Auch die Fläche der Kompostierungsanlage - im ursprünglichen Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt, da diese Fläche damals für eine Kläranlagenerweiterung vorgesehen war – wird im Hinblick auf ein künftig breiteres gewerbliches Nutzungsspektrum als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zur Vermeidung möglicher Konflikte vor dem Hintergrund gelegentlicher Geruchsbelastungen durch die Kläranlage werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) auf den angrenzenden Gewerbeflächen, im Bebauungsplan als Gewerbegebiet „GE 2“ bezeichnet, ausgeschlossen.

II. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörscher Weg, 2. Änderung (1. Teilbebauungsplan)“

1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf der Basis der Grünordnungsplanung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörscher Weg“ durch das Büro für Landschaftsplanung Miess + Miess aus Karlsruhe aus dem Jahre 1992 sowie eigener Ortsbegehungen in den Jahren 2008 und 2009 erstellt. Die Gliederung des Umweltberichts folgt den Anforderungen des BauGB (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a).

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Pfälzer Ring“ hat die umfassende Überplanung eines Bestandsgebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörscher Weg“ zum Gegenstand.

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind:

- die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hockenheim vom 19.12.2007, d. h. der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Hockenheim,
- die planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten,
- die Verwendung baulückenartiger innergebietlicher Grünflächen für gewerbliche Erweiterungen im Sinne der Innenentwicklung,
- die Verlegung der Ketscher Straße (Einmündung in die Talhausstraße) im Zusammenhang mit dem Rückbau derselben für die der Ansiedlung des Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes im „Sondergebiet Mörscher Weg“.

1.1.2 Beschreibung des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden (§ 2a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 30,1 ha zwischen der A 61 im Norden, der Talhausstraße im Osten, den Straßen „Im Auchtergrund“ und „Mörscher Weg“ im Süden sowie dem Kraichbach und dem Mischgebiet „Hinter den Bergen“ im Westen.

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend auf Regelungen zur Art der baulichen Nutzung beschränken und mit Ausnahme der Verlegung der Ketscher Straße keine zusätzlichen Verkehrsflächen vorgesehen sind (im Gegenzug erfolgte ein Rückbau derselben im Sondergebiet Mörscher Weg), beschränken sich die Auswirkungen der Planung im wesentlichen auf die Inanspruchnahme innergebietlicher Grünflächen mit ca. 2.970 m² Fläche, also weniger als 1 % der gesamten Bebauungsplanfläche. Diese werden als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei die künftige Nutzung sich voraussichtlich im Rahmen des vorhandenen gewerblichen Spektrums bewegt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Für das Plangebiet bestehen keine förmlich festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, da es sich um einen verbindlich überplanten Bereich handelt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes erfolgt in Gegenüberstellung zur Situation bei Verzicht auf die Umsetzung der Planung (Null-Fall).

2.1 Nullfall

Im Nullfall bleiben die Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplans bestehen, also insbesondere die Zulässigkeit der in einem Industrie- und Gewerbegebiet typischerweise vertretenen Betriebe. Die innergebietlichen Grünflächen blieben vollständig erhalten und könnten qualitativ weiterentwickelt werden.

2.2 Beschreibung der Umwelt, Umweltauswirkungen des Vorhabens, Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine synoptische Darstellung der derzeitigen bzw. der rechtlich zulässigen Umweltsituation (Spalte 1), der Wirkungen des Vorhabens (Spalte 2) sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Spalte 3) für sämtliche Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Beschreibung der Umwelt (§ 2a (1) Nr. 2 BauGB)	Wirkungen des Vorhabens (§ 2 (4) BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (§ 1a (3) BauGB)
Umweltbelang Menschen sowie Bevölkerung		
keine angrenzende Wohnbebauung	Zunahme des Verkehrs durch zusätzliche gewerbl. Nutzungen wohl kaum spürbar und voraussichtlich ohne störende Wirkungen auf empfindliche Nutzungen	nicht erforderlich
Umweltbelang Tiere		
innergebieliche Grünflächen sind geprägt durch ein hohes Störpotential infolge anthropogener Belastungen. Aufgrund der Lage zwischen den Gewerbegrundstücken und Verkehrsstrassen, den schmalen Zuschnitten und größtenteils fehlenden Gehölzstrukturen sind die Grünflächen als Lebensraum für Tiere von mittlerer bis geringer Bedeutung.	Beanspruchung von etwa 2.970 m ² innergebielichen Grünflächen für die gewerbliche Nutzung mit voraussichtlich hohem Versiegelungsgrad und damit keiner Bedeutung als Lebensraum für Tiere	Schaffung neuer störungsarmer Lebensräume durch Vergrößerung der Schutzgrünflächen zum Mischgebiet „Hinter den Bergen“ im Rahmen des 2. Teilbebauungsplans mindestens in der Größenordnung der beanspruchten Grünflächen Begrünungsfestsetzungen für Gewerbegrundstücke und Stellplätze
Umweltbelang Pflanzen		
innergebielichen Grünflächen weisen teilweise keine oder nur geringe Gehölzbestände auf; größtenteils nur von mittlerer bis geringer Bedeutung.	Beanspruchung von etwa 2.970 m ² innergebielichen Grünflächen für die gewerbliche Nutzung ohne bzw. nur mit geringer Bedeutung für den Umweltbelang Pflanzen.	Ausgleich der beanspruchten Grünflächen durch Vergrößerung der Schutzgrünflächen zum Mischgebiet „Hinter den Bergen“ im Rahmen des 2. Teilbebauungsplans mit ergänzenden Gehölzpflanzungen; Begrünungsfestsetzungen für Gewerbegrundstücke und Stellplätze
Umweltbelang Biologische Vielfalt		
Grünflächen mit geringer bis mittlerer biologischer Vielfalt, aus floristischer und faunistischer Sicht geringe bis mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung für biologische Vielfalt	Vergrößerung der Schutzgrünflächen zum Mischgebiet „Hinter den Bergen“ im Rahmen des 2. Teilbebauungsplans mit ergänzenden Gehölzpflanzungen mit hoher Bedeutung für die biologische Vielfalt
Umweltbelang Natura 2000		
keine ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete	keine Wirkungen auf Natura 2000-Gebiete	nicht erforderlich
Umweltbelang Boden		
Aufgrund des bestehenden, erschlossenen und bereits zu großen Teilen bebauten Gewerbegebietes ist das Gebiet als Standort für natürliche Vegetation, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für den Naturhaushalt sowie als Standort für Kulturpflanzen von geringer Bedeutung	Gewerbegrundstücke können im Rahmen des bestehenden Rechts bis zu einer GRZ von 0,8 überbaut werden (weitgehender Verlust der Bodenfunktionen) Die ergänzende Beanspruchung von etwa 2.970 m ² an innergebielichen Grünflächen für die gewerbliche Nutzung führt zu einem weiteren Verlust der Bodenfunktionen.	Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung versickerungsfähiger Materialien für Stellplätze; Begrünungsfestsetzungen für Gewerbegrundstücke und Stellplätze (Pflanzflächen) Vergrößerung der Schutzgrünflächen zum Mischgebiet „Hinter den Bergen“ im Rahmen des 2. Teilbebauungsplans
Umweltbelang Grundwasser		
kein Wasserschutzgebiet; Grün- und Freiflächen mit sehr hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung,	Die zusätzliche Versiegelung bisheriger Grünflächen verringert die Grundwasseranreicherung	Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung versickerungsfähiger Materialien für Stellplätze
Umweltbelang Oberflächenwasser		
Kein Oberflächengewässer im unmittelbaren Plangebiet (GE/GI)	keine Auswirkungen	nicht erforderlich
Umweltbelange Luft/ Erhaltung bestmöglicher Luftqualität		
im festgesetzten Industriegebiet emittierende Betriebe und Anlagen zulässig;	durch Umplanung der „eingeschränkten“ Industriegebiete in Gewerbegebiete -wohl keine über dem bisherigen Maß liegende betrieblichen Emissionen	nicht erforderlich

Beschreibung der Umwelt (§ 2a (1) Nr. 2 BauGB)	Wirkungen des Vorhabens (§ 2 (4) BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (§ 1a (3) BauGB)
Umweltbelange Klima		
Grünflächen und Straßenraumbegrünung mit positivem Einfluss auf das Siedlungsklima	Umplanung hat keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf das Mikroklima	nicht erforderlich
Umweltbelang Landschaft		
untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild (Bestandsgebiet)	geringe bis keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild	nicht erforderlich
Umweltbelange Kultur- und Sachgüter		
keine denkmalgeschützten Gebäude	keine negativen Auswirkungen	nicht erforderlich
Umweltbelang Nutzung erneuerbarer Energie/ sparsamer Umgang mit Energie		
bestehender Wärmeschutzstandard	bestehender Wärmeschutzstandard	nicht erforderlich
Umweltbelange Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		
ordnungsgemäße Entsorgung durch vorhandenen Anschluss an die Kanalisation und Müllentsorgung durch den Landkreis	Veränderungen an der Gesamtsituation vernachlässigbar	nicht erforderlich
Wechselwirkungen		
Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich folgende Wechselwirkungen: Boden – Wasser: geringe Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts durch Versiegelung des Bodens; Boden – Klima: geringe Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung des Bodens; Pflanzen – Tiere: geringe bis keine Beeinträchtigung der Tiere durch Verlust von Vegetationsstrukturen; Pflanzen – Klima: geringe Auswirkungen auf das Mikroklima durch Verlust vegetationsbestandener Flächen.		

2.2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig erschlossenes Gebiet im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, dessen bislang zulässige Nutzung nur geringfügig geändert und planungsrechtlich gesteuert werden soll. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind daher ausgeschlossen.

3 Zusätzliche Angaben

Die nachfolgend gemachten Angaben beziehen sich auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Unterlagen sowie auf geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltqualität.

3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken (§ 6 Abs. 4 Nr. 3 UVPG)

Die Bewertung der vorhandenen Umweltsituation wurde anhand verfügbarer Unterlagen, insbesondere der Grünordnungsplanung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörscher Weg“ durch das Büro für Landschaftsplanung Miess + Miess aus Karlsruhe aus dem Jahre 1992 sowie eigener Ortsbegehungen in den Jahren 2008 und 2009 vorgenommen. Die Unterlagen waren zur Bewältigung der Problemstellung ausreichend.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltqualität sind aufgrund der voraussichtlich geringen Umweltauswirkungen der (Um-) Planung nicht erforderlich.

Anlage „Einzelhandelskonzept Hockenheim“

Einzelhandelskonzept für die Stadt Hockenheim



19.12.2007

Das vorrangige Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Hockheimer Innenstadt.

Dies erfordert ein konzeptionelles Vorgehen, u.a. mit der Formulierung von Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung:

1. zentrenrelevanter Einzelhandel nur in der Innenstadt,

Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können ausnahmsweise außerhalb der Innenstadt zugelassen werden, sofern es sich um:

- integrierte Standorte handelt und
- der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung in unterversorgten Bereichen der Stadt bzw. des Wohnquartiers dient.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Arzneimittel,
- (Schnitt-)Blumen,
- Drogeriewaren,
- Kosmetika und Parfümerieartikel,
- Nahrungs- und Genußmittel,
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf,
- Reformwaren,
- Zeitungen & Zeitschriften.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind in integrierten Lagen im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin zulässig; über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.

2. nicht zentrenrelevanter Einzelhandel in der Innenstadt und außerhalb.

1 von 3

Einzelhandelskonzept für die Stadt Hockenheim



19.12.2007

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches
(Abgrenzung der Innenstadt):



2 von 3

Einzelhandelskonzept für die Stadt Hockenheim



19.12.2007

Die Hockenheimer Sortimentsliste für die „zentrenrelevanten Sortimente“ bzw. „nicht zentrenrelevanten Sortimente“:

Zentrenrelevante Sortimente

Arzneimittel
 Bastel- und Geschenkbedarf
 Bekleidung aller Art
 (Schnitt-)Blumen
 Briefmarken
 Bücher
 Campingartikel
 Computer, Kommunikationselektronik
 Drogeriewaren
 Elektrokleingeräte
 Fahrräder und Zubehör
 Foto, Video
 Gardinen und Zubehör
 Glas, Porzellan, Keramik
 Haushaltswaren/ Bestecke
 Haus-, Heimtextilien, Stoffe
 Kosmetika und Parfümerieartikel
 Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
 Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
 Leder- und Kürschnerwaren
 Musikalien
 Nahrungs- und Genussmittel
 Optik und Akustik
 Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
 Reformwaren
 Sanitätswaren
 Schuhe und Zubehör
 Spielwaren
 Sportartikel einschl. Sportgeräte
 Tonträger
 Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren
 Unterhaltungselektronik und Zubehör
 Zeitungen & Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bad- Sanitäreinrichtungen und -Zubehör
 Bauelemente, Baustoffe
 Beleuchtungskörper, Lampen
 Beschläge, Eisenwaren
 Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
 Büromaschinen (ohne Computer)
 Elektrogroßgeräte
 Erde, Torf
 motorisierte Fahrzeuge aller Art u. Zubehör
 Farben, Lacke
 Fliesen
 Gartenhäuser, -geräte
 Herde/Öfen
 Holz
 Installationsmaterial
 Küchen (inkl. Einbaugeräte)
 Möbel (inkl. Büromöbel)
 Nähmaschinen
 Pflanzen und -gefäße
 Rollläden und Markisen
 Waffen, Jagdbedarf
 Werkzeuge
 Zooartikel (lebende Tiere)
 Zooartikel (Tiermöbel)
 Zooartikel (Tiernahrung)

3 von 3



Große Kreisstadt Hockenheim Rhein-Neckar-Kreis



Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Mörcher Weg 2. Änderung 1. Teilbebauungsplan

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Engel, Stadtbauamt Hockenheim

02.10.2009

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bereits am 24.09.2003 fasste der Gemeinderat der Stadt Hockenheim den Beschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Mörscher Weg, bedingt durch mehrere Grundstücksveränderungen, eine Kanalverlegung und der Verlegung zweier Grünstreifen sowie zur Umplanung / Optimierung der Erschließung des 3. Bauabschnitts.

Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen und Erkenntnisse wurde das Plangebiet in drei Teilbereiche zerlegt: In das Sondergebiet Mörscher Weg zur Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes und das restliche Gewerbegebiet, untergliedert in den 1. Teilbebauungsplan für den bereits erschlossene Bereich und den 2. Teilbebauungsplan für den bisher noch nicht erschlossenen Bauabschnitt.

Der 1. Teilbebauungsplan der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mörscher Weg“ hat neben der Nutzung zweier baulückenartiger Grünflächen im Gewerbegebiet im Sinne der Innenentwicklung in erster Linie die Umwidmung der festgesetzten Industriegebiete in Gewerbegebiete und die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hockenheim, zum Gegenstand. Ebenso bildete der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Verlegung eines Teilbereichs der Ketscher Straße, um diese in die Talhausstraße einmünden zu lassen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig erschlossenes Gebiet im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, dessen bislang zulässige Nutzung nur geringfügig geändert und planungsrechtlich gesteuert werden soll. Anderweitige Planungsmöglichkeiten waren daher ausgeschlossen.

Das in der Begründung zu dem Bebauungsplan geschilderte städtebauliche Grundkonzept wurde mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mörscher Weg“ im wesentlichen beibehalten.

Aufgrund der relativen Nähe zu den Wohnnutzungen im Stadtgebiet und im Mischgebiet „Hinter den Bergen“ sollen immissionsträchtige Nutzungen und damit erheblich belästigende Gewerbebetriebe, die in der Regel nur in einem Industriegebiet zulassungsfähig sind, im Gewerbegebiet Mörscher Weg künftig ausgeschlossen sein. Durch die Umwidmung der

„eingeschränkten“ Industriegebiete in Gewerbegebiete wird der ursprünglich angestrebte Schutzzweck deutlicher formuliert und der eingetretenen Entwicklung zu einem klassischen Gewerbegebiet Rechnung getragen.

Ebenso wurde auf der fundierten Grundlage der in 2007 durchgeführten Einzelhandelsuntersuchung und des im Dezember 2007 vom Hockenheimer Gemeinderat einstimmig verabschiedeten Einzelhandelskonzeptes zur Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Hockenheim die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Hockenheimer Sortimentsliste ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungsart sollen überdies die in Hockenheim-Talhaus immer knapper werdenden Gewerbeflächen vorrangig für das produzierende Gewerbe und das Handwerk vorgehalten werden. Diesem Ziel dient auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet.

Die ehemalige Gärtnerei neben dem Sondergebiet für Vereine wurde als Gewerbegebiet festgesetzt, um eine sinnvolle Folgenutzung zu ermöglichen. Auch die Fläche der Kompostierungsanlage - im ursprünglichen Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt, da diese Fläche damals für eine Kläranlagenerweiterung vorgesehen war – wurde im Hinblick auf ein künftig breiteres gewerbliches Nutzungsspektrum als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zur Vermeidung möglicher Konflikte vor dem Hintergrund gelegentlicher Geruchsbelastungen durch die Kläranlage wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf den angrenzenden Gewerbeflächen, im Bebauungsplan als Gewerbegebiet „GE 2“ bezeichnet, ausgeschlossen.

Das bislang zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde beibehalten.

Für das Plangebiet bestehen keine förmlich festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, da es sich um einen verbindlich überplanten Bereich handelt. Der Grünordnungsplan zum Ursprungsbebauungsplan nannte als wesentliches Ziel die Eingrünung und innere Durchgrünung des Gewerbegebietes zur Einfügung der baulichen Anlagen in den angrenzenden Landschaftsraum. Er sah daher 10 bis 20 m breite Schutzgrünstreifen zur Eingrünung des Gewerbegebietes insbesondere zur A 61 und zur Talhausstraße hin vor, wobei der Immissionsschutz und der Sichtschutz im Vordergrund standen, ergänzt durch alleearartige Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum zur Durchgrünung des Gewerbegebietes. Diese grünordnerische Konzeption wurde im Bebauungsplan beibehalten.

Ein landespflegerischer Ausgleich war nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Verhältnis zur Status-quo-Situation zu befürchten sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden weder von Bürgern noch von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert bzw. bebauungsplanrelevante Anregungen vorgebracht.

Auch während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen zwei Stellungnahmen mit B-Plan-relevanten Anregungen ein, welche empfahlen, die Sortimentsgruppe „Zooartikel“ entgegen den textlichen Festsetzungen als zentrenrelevant einzustufen, entsprechend der Sortimentsliste des Verbandes Region Rhein-Neckar (Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel). Diese Anregungen wurden vom Gemeinderat der Stadt Hockenheim in der Abwägung zurückgewiesen, da einerseits die im Einzelhandelsgutachten der Stadt Hockenheim getroffene Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente die Gegebenheiten in Hockenheim besser berücksichtigt und andererseits auch der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim das vergleichbare Sortiment „Tiernahrung“ (Zooartikel werden in deren Sortimentsliste nicht aufgeführt) ebenfalls als nicht zentrenrelevant einstuft.

Auf Anregung des Sachgebiets Stadtplanung für die beiden straßenbegleitenden Parkplätze in der Brühler Straße und in der Altriper Straße (Längsparken im Straßenraum) wurde zugunsten höherer Variabilität bei der Straßenraumgestaltung die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ zurückgenommen und durch die Festsetzung als allgemeine Straßenverkehrsfläche mit der Darstellung eines entsprechenden Aufteilungsvorschlags ersetzt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörscher Weg, 2. Änderung, 1. Teilbebauungsplan“, dessen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 30,1 ha umfasst, wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 29.09.2009 als Satzung beschlossen.