

## Teil A: Planungsbericht

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Die bestehenden Feuerwachen der freiwilligen Feuerwehr in den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen entsprechen nicht mehr den Anforderungen eines zukunftsfähigen Brandbekämpfungskonzeptes. Der kommunale Bauhof ist auf mehrere Standorte im Gemeindegebiet verteilt und teilweise seit Jahren nur provisorisch untergebracht. Im Zuge einer Neubaumaßnahme sollen nun an einem strategisch günstig gelegenen Standort in der Nähe des Autobahnzubringers die Feuerwehren, der Bauhof und das Deutsche-Rote-Kreuz (DRK) im Neubau des sogenannten Kommunalen Hilfeleistungszentrum (HLZ) zusammengefasst werden.

Die Gemeinde Hirschberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hilfeleistungszentrum“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung des HLZ zu schaffen.

Um einen geeigneten architektonischen Entwurf (Vorplanung) für den Neubau eines „Einsatzzentrums“, bestehend aus Freiwilliger Feuerwehr, Deutschem Roten Kreuz und Bauhof zu finden hat die Gemeinde Hirschberg einen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Bebauungsplan ist auf diese Vorplanung abzustimmen.

### 2 Lage im Raum und Bestandssituation

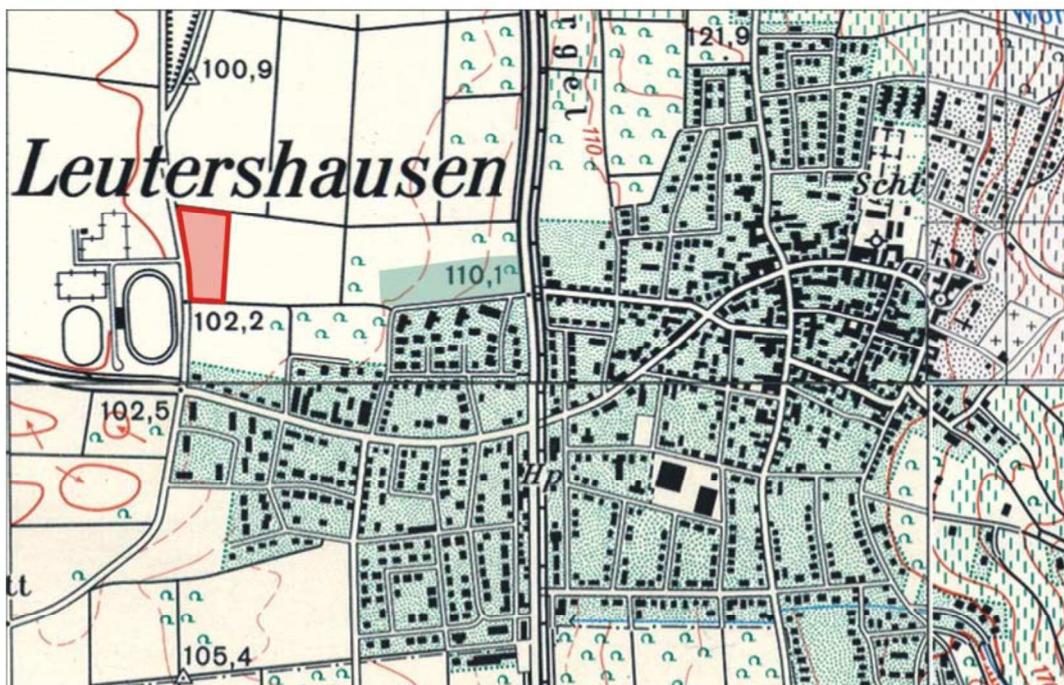


Abbildung 1: Lage im Raum (Geltungsbereich in rot)

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Leutershausen, südlich des Autobahnzubringers zur A5 in direkter Nachbarschaft zum Sportzentrum Leutershausen. Erschlossen wird das Gebiet von der westlich angrenzenden Galgenstraße. Westlich der Galgenstraße befinden sich die Sportanlagen mit Parkplätzen.

Im Süden, in einer Entfernung von ca. 120 m befindet sich entlang der Heddesheimer Straße eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Doppelhäusern. In etwa 300 m Entfernung Richtung Osten, getrennt durch Ackerflächen, befindet sich das Wohngebiet „Südlich der Weinheimer Straße“, das laut gültigem Bebauungsplan nach Norden arrondiert wird.

Nach Norden grenzt die landwirtschaftlich genutzte Freihaltezone zwischen Großsachsen und Leutershausen an.

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück 3636 mit einer Größe von ca. 1,13 ha und ist unbebaut (Ackerfläche).

### 3 Altstandorte

Die im kommunalen HLZ zusammengeführten Nutzungen (Feuerwehr, Bauhof und DRK) verteilen sich zurzeit auf 5 Standorte im Gemeindegebiet (s. Abbildung 2).

Standort	Adresse Flst.-Nr.	Flächengröße	Geplante Nutzung
Leutershausen Bauhof und Bücherei	Fenchelstraße 13 Flst.-Nr. 2.815	1.316 m <sup>2</sup>	Wohnnutzung 1.316 m <sup>2</sup>
Leutershausen Bauhof ge- genüber Rat- haus	Großsachsener Straße Flst.-Nr. 453, 454, 455, 456	1.983 m <sup>2</sup> (davon 770m <sup>2</sup> als Rathaus- Parkplatz)	ca. Wohnnutzung 1.200m <sup>2</sup> Rathaus-Parkplatz 770m <sup>2</sup>
Leutershausen Feuer- wehr+DRK	Raiffeisenstraße 8 Flst.-Nr. 650	595 m <sup>2</sup>	noch offen (evtl. gemischte Nut- zung oder Ge- meinbedarf)
Großsachsen Feuerwehr	Riedweg 1 Flst.-Nr. 5003	1.458 m <sup>2</sup>	noch offen (evtl. gemischte Nut- zung oder Ge- meinbedarf)
Großsachsen DRK	Am Mühlgraben 1	Fläche bleibt außen vor (nur 3 Garagen)	-



Abbildung 2: Verortung Altstandorte

In Leutershausen ist der Bauhof an zwei Standorten untergebracht (gegenüber Rathaus und in der Fenchelstraße zusammen mit der Bücherei). Durch die Verlagerung des Bauhofes an den Standort HLZ werden rund 2.500 m<sup>2</sup> innerörtliche Flächen frei, die im Sinne einer Innenentwicklung

zukünftig entsprechend der benachbarten Bebauung als Wohnbaufläche genutzt werden sollen (s. oben stehende Tabelle). Für die Bücherei in der Fenchelstraße wird ein neuer Standort innerhalb des Gemeindegebietes gesucht.

Die Feuerwehr Großsachsen und Leutershausen sind ebenfalls bisher auf zentral gelegenen, innerörtlichen Flächen in dem jeweiligen Ortteilen untergebracht. Die konkrete Nutzung der im Zuge der Zusammenlegung frei werdenden Flächen (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) ist noch offen. Angedacht ist eine gemischte Nutzung oder die Nutzung als Gemeinbedarfsflächen.

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S. 357)

## 4.2 Regionalplan Unterer Neckar

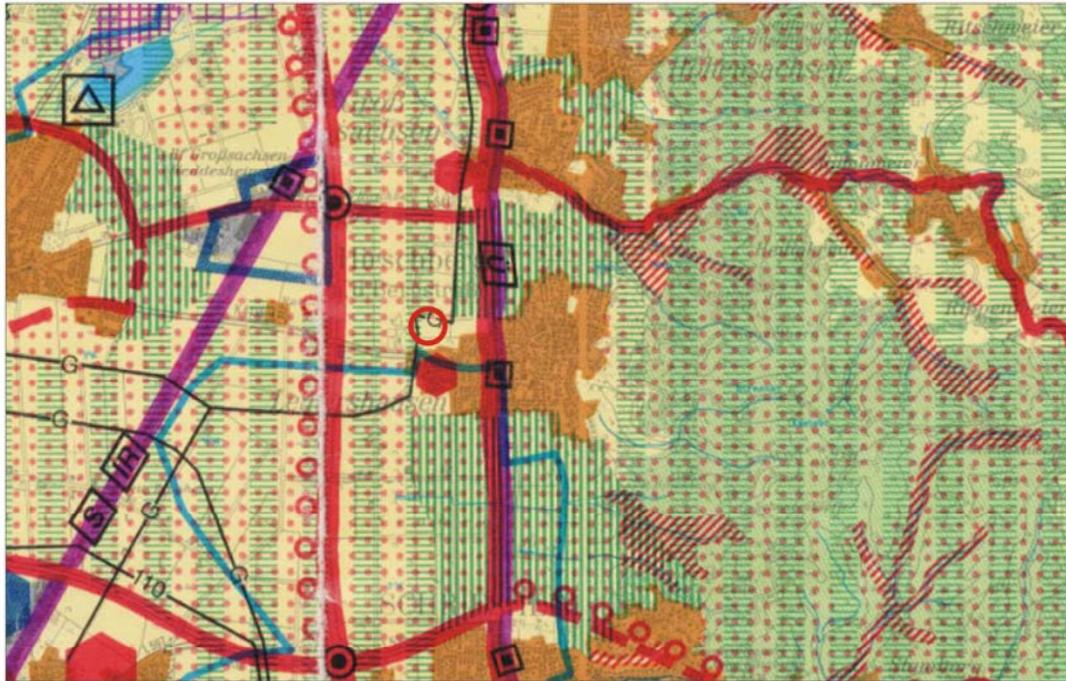


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte  
(Geltungsbereich in rotem Kreis)

Die Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans Unterer Neckar von 1994 stellt die Flächen des Plangebiets als „Sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum“ (hellgelb) dar (s. Abbildung 3).

Die nördlich und westlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind überlagernd als „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft“ sowie als „Grünzäsur“ ausgewiesen. Die Ausweisung des Plangebietes stellt keine Einschränkung des schutzbedürftigen Bereiches sowie der Grünzäsur dar, da diese nicht tangiert werden.

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist im Regionalplan der Verlauf einer Gasfernleitung dargestellt.

### 4.3 Gültiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 des Nachbarchenftungsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Westlich der Galgenstraße ist eine Sport- und Freizeitfläche und im Bereich zwischen Plangebiet und vorhandener Wohnbebauung an der Heddesheimer Straße eine Entwicklungsfläche Wohnen (Zeitstufe I) dargestellt (s. Abbildung 4).

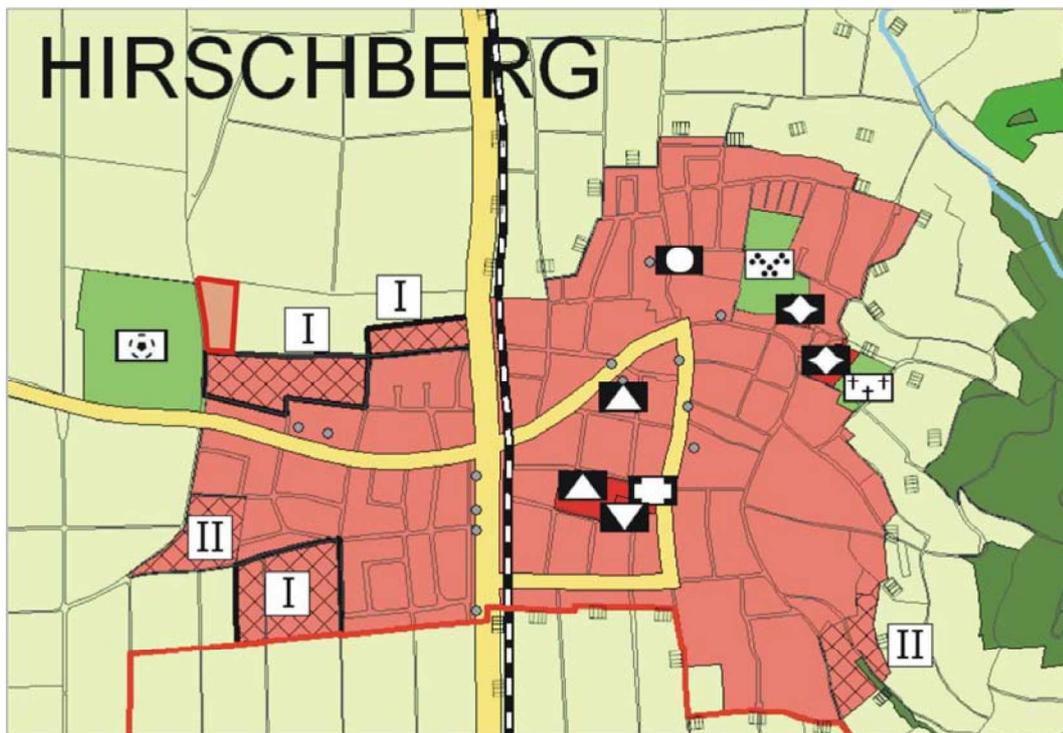


Abbildung 4: FNP 2015/ 2020  
(Geltungsbereich rot umrandet)

### 4.4 Standortalternativen

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Leutershausen und stellt sich als ein für beide Ortsgemeinden optimaler Standort für das Kommunale Hilfeleistungszentrum dar, da er sowohl eine rasche Erreichbarkeit beider Ortsteile in einem Notfall sicherstellt als auch den Anforderungen an eine problemlose Erschließung, der gewünschten Nähe zum Autobahnanschluss sowie dem erforderlichen Raumbedarf einer neuen „Einsatzzentrale“ für Feuerwehr, Bauhof und Deutsches Rotes Kreuz gerecht wird.

Ein derart leistungsfähiger Standort ist innerhalb der beiden Ortslagen nicht realisierbar, da hier keine ausreichenden Flächen zur Verfügung ste-

hen. Nur ein Standort in Ortsrandlage, von dem beide Ortszentren annähernd gleich gut zu erreichen sind, kann dies leisten. Standorte, bei denen zunächst eine der Ortsgemeinden durchquert werden muss, um die jeweils andere zu erreichen, scheiden aus. Damit kommt der Norden von Großsachsen und der Süden von Leutershausen als Standort nicht in Frage.

Am nördlichen Ortsrand Leutershausens eigneten sich die Flächen östlich der B 3 auch nicht für die Ansiedlung des HLZ, da der Regionalplan hier eine Grünzäsur ausweist (s. Abbildung 3) und die Flächen zudem Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Bergstraße-Nord sind. Ebenfalls nicht geeignet ist der südliche Ortsrand von Großsachsen östlich der B 3, da hier zwar Entwicklungsflächen im FNP vorgesehen sind aber eine günstige verkehrstechnische Erreichbarkeit nicht gegeben ist („Nadelöhr“ Kreuzung B 3/ Breitgasse / bestehende Verkehrsbelastung).

Als potentielle Ansiedlungsflächen verbleiben damit westlich der B 3 der südliche Ortsrand Großsachsens sowie der nördliche Ortsrand Leutershausens. In der Gemeinde wurden im Vorfeld der vorliegenden Planung dementsprechend das Gebiet „Sterzwinkel“ in Großsachsen und das Gebiet „Nördlich der Weinheimer Straße“ sowie das Gebiet „Rennäcker“ (geplanter Standort) in Leutershausen diskutiert und bewertet, da diese Flächen zum einen nicht mit Restriktionen durch übergeordnete Planungen belegt sind und zum anderen den an den Standort gestellten Anforderungen, wie Lage, Erreichbarkeit und verkehrstechnische Erschließung gerecht werden können (Standorte s. Abbildung 5).

Eine Bewertung der drei Standorte durch die örtliche Feuerwehr im Jahre 2006 hat ergeben, dass der Standort „Weinheimer Straße“ aus Gründen der Erreichbarkeit der günstigste wäre („Weinheimer Straße“: innerhalb von 200s 10 Uhr / 32 Kräfte – 17 Uhr / 21 Kräfte verfügbar; „Sterzwinkel“: innerhalb von 200s 10 Uhr / 18 Kräfte – 17 Uhr / 15 Kräfte verfügbar; „Rennäcker“: innerhalb von 200s 10 Uhr / 18 Kräfte – 17 Uhr / 15 Kräfte verfügbar). Die Gemeinde legte allerdings im Juni 2008 mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Nördlich der Weinheimer Straße“ eine anderweitige Nutzung für das Gebiet fest, die das Kommunale Hilfeleistungszentrum an diesem Standort ausschließt. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Wohnnutzung (WA) vor, die den nördlichen Ortsrand Leutershausens abrundet und abschließt. Städtebauliche Zielsetzung der Planung ist es mithilfe dieser Ortsabrundung (kleinteilige Wohnbebauung) einen Übergang von der vorhandenen dominanten viergeschossigen Bebauung zur offenen Landschaft zu schaffen und mit der Landschaft zu verzahnen. Das HLZ kann städtebaulich an diesem Standort nicht in diesem Maße eingebunden werden.

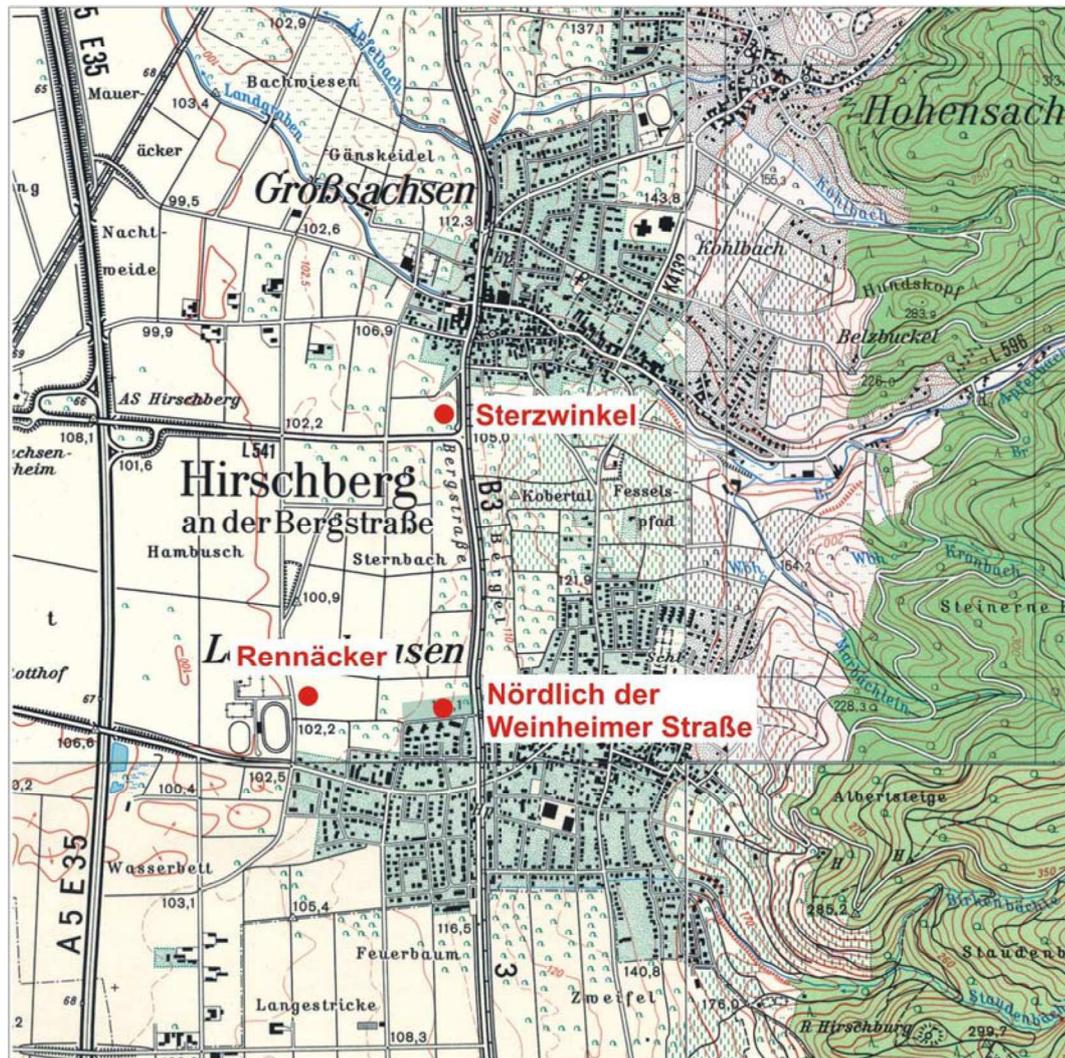


Abbildung 5: Verortung der potentiellen Standorte

Die beiden verbleibenden Standorte „Sterzwinkel“ und „Rennäcker“ sind bzgl. der Bewertungskriterien Erreichbarkeit durch die Einsatzkräfte (s. Absatz o.), mögliche städtebauliche Einbindung sowie zeitnahe Realisierungsmöglichkeit (Grundstücke im Gemeindeeigentum) vergleichbar.

Die Gemeinde hat sich für den Standort „Rennäcker“ und gegen den Standort „Sterzwinkel“ aus folgenden Gründen entschieden:

Aus verkehrstechnischer Sicht kann die Gebietserschließung des Baugebietes „Sterzwinkel“ lediglich über den bestehenden Kreuzungsbereich Haagackerweg/ B 3 (bis zur Realisierung der geplanten Umgehungsstraße) erfolgen. Die aufgrund des Verkehrsaufkommens der B 3 beschränkte Kapazität des Knotenpunktes soll nicht noch durch das HLZ weiter belastet werden. Zudem hat der Standort „Rennäcker“ gegenüber dem Standort „Sterzwinkel“ den Vorteil, dass sich in direkter Nachbarschaft derzeit lediglich der Sportplatz befindet. Bei Umsetzung der im FNP dargestellten Siedlungsentwicklung kann ergänzend zur geplanten Organisation im HLZ (Bauhof im Norden) auf die Nachbarschaft auch städtebaulich

reagiert werden. Nutzungskonflikte zwischen dem HLZ und der umgebenden Nutzung lassen sich daher vermeiden. Im Baugebiet „Sterzwinkel“ ist dies, da der Bebauungsplan im April 2009 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen wurde, nicht mehr möglich.

## **5 Bestand**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

Der geplante Standort liegt gegenüber dem Sportzentrum Leutershausen. Erschlossen wird das Gebiet von der dazwischenliegenden Galgenstraße. Ansonsten ist, da die im FNP dargestellte bauliche Entwicklung im Süden noch nicht realisiert ist, das geplante HLZ von Ackerland umgeben. Bis zur einzeiligen Bebauung entlang der Heddesheimer Straße im Süden (zweigeschossige Wohnbebauung mit Doppelhäusern) sind es rund 120 m.

### **5.2 Erschließung**

Über die auch für LKWs geeignete Galgenstraße im Westen ist der Standort an die Heddesheimer Straße im Süden angebunden. Die Durchfahrt auf der Galgenstraße nach Norden zur L 541 (Autobahnzubringer) ist nur für Land- und Forstwirtschaft sowie den Linienverkehr erlaubt. Im Norden und Süden des Areals verlaufen Flurwege nach Osten.

Die Anbindung an die örtliche Wasserversorgung ist mit entsprechender Leistungsfähigkeit sicher gestellt. Für die Brandbekämpfung können die geforderten 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden.

Ein Anschluss an den Mischwasserkanal in der Galgenstraße ist möglich. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Hofflächen von Bauhof und Feuerwehr keinesfalls unter dem Niveau der Galgenstraße liegen, da Rückstauereignisse nicht auszuschließen sind.

Die Stromversorgung ist sicher gestellt. Es ist geplant, gegenüber zwischen Galgenstraße und Sportzentrum eine Umspannstation zu errichten.

### **5.3 Gewässer- und Grundwasserschutz/ Wasserschutzgebiet**

Das Areal liegt in der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“. Die Auflagen der Rechtsverordnung sind zu beachten, bedeuten aber in der Zone III B keine Nutzungskonflikte.

Für eine mögliche Versickerung /Teil-Versickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 maßgebend. Eine entsprechende wasserrechtli-

che Genehmigung ist beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis/ Wasserrechtsamt zu beantragen.

Bei der Errichtung der Anlagen für den Bauhof und die Feuerwehr ist zu berücksichtigen, dass für Produktions-, Betriebs- und Hilfsmittel, Abfälle/Reststoffe, die aufgrund ihrer Eigenschaften als wassergefährdende Stoffe gelten (z.B. Altöl, Bremsflüssigkeit, Lösemittel, Kraftstoffe, Motorenöl, Batteriesäure, Frostschutzmittel, Schmierfette), nach der Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden (VAwS) Stoffen geeignete Lagerungsmöglichkeiten geschaffen werden und Vorkehrungen zu treffen sind, dass diese Stoffe nicht in das Abwasser gelangen.

Flächen, auf denen Feuerwehrrübungen stattfinden bzw. wo mit dem Anfall von verunreinigtem Niederschlagswasser zu rechnen ist, sind wasserundurchlässig auszuführen. Die Entwässerung dieser Flächen hat über die Mischwasserkanalisation zu erfolgen.

Bei Anfall von Abwasser (z. B. mineralölhaltiges Abwasser aus Betonungs-, Waschvorgängen, Abwasseranfall bei Übungszwecken), das nicht den Vorgaben der Abwassersatzung entspricht, sind ausreichend dimensionierte Vorbehandlungsanlagen (Leichtflüssigkeitsabscheider, Schlammfänge) vor der Einleitung in den Kanal vorzusehen. Der Einbau von Vorbehandlungsanlagen ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt- anzuzeigen

## **6 Planinhalte**

### **6.1 Vorhabensbeschreibung HLZ**

Bereits in den Auslobungsunterlagen des Realisierungswettbewerbs Kommunales Hilfeleistungszentrum – HLZ wurden die Anforderungen an das kommunale Hilfeleistungszentrum formuliert.

Dabei war es Intention der Gemeinde Hirschberg mit dem Neubau des Kommunalen Hilfeleistungszentrums ein für die relativ junge Gemeinde identitätsstiftendes Gebäude zu errichten, das sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Von besonderer Bedeutung war hierbei die Gestaltung der Dächer als Gründach. Die Gemeinde Hirschberg wollte auch ein zukunftsweisendes Einsatzzentrum, das sich am Leitbild der Nachhaltigkeit orientiert. Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeversorgung war gewünscht. Die Sammlung des Dachwassers sollte in einer Zisterne erfolgen und für Bewässerungsarbeiten des Bauhofs oder zu Übungszwecken der Feuerwehr genutzt werden.

Im Sinne einer optimalen Einsatzorganisation und dem beabsichtigten Nutzen von Raumsynergien sollte ein von der Freiwilligen Feuerwehr, dem

Bauhof und dem Roten Kreuz gemeinsam genutztes Einsatzzentrum optional mit Hausmeisterwohnung entstehen. Zusammen mit den Beteiligten (Feuerwehr, Bauhof und DRK) wurde ein Raumprogramm formuliert, das im Rahmen des Wettbewerbes von den Teilnehmern umgesetzt werden sollte.

Die Feuerwehr benötigt eine funktionierende Einheit von Umkleibereichen, Funkzentrale, Stabsraum, Mehrzweckraum, Fahrzeughalle (lichte Raumhöhe bis 6 m) und -hof sowie einen kombinierten halbhoher Schlauch- und Übungsturm. Der Schlauchturm bedarf aufgrund seiner Höhe auch im Hinblick auf die Integration in das Ortsbild der besonderen Beachtung (Turmhöhe ca. 15 bis 18 m).

Das DRK will seine KFZ und Geräte in einer Fahrzeughalle (lichte Raumhöhe mind. 4,50 m) abstellen können und über einen Jugend- und Kameeradschaftsraum verfügen.

Der Bauhof braucht eine Fahrzeughalle (lichte Raumhöhe 4,50 m), Verwaltungs-, Lager- und Werkstatträume sowie entsprechende Sanitär und Umkleibereiche.

In den Außenanlagen werden die notwendigen Stellplätze aber auch die Lagerflächen (Bauhof) und Übungsflächen (Feuerwehr) untergebracht.

Zwischenzeitlich hat sich die Gemeinde für den Entwurf der Architekten Dasch, Zürn, von Scholley aus Stuttgart entschieden. Dieser Entwurf ist aktuell Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

## **6.2 Planung - Flächennutzungsplan**

Entsprechend der Zielsetzung am vorgeschlagenen Standort das kommunale Hilfeleistungszentrum mit einem gemeinsamen „Einsatzzentrum“ für Freiwillige Feuerwehr, DRK und Bauhof anzusiedeln, soll die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Sicherheit und Ordnung“ dargestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren.

## **6.3 Planung - Bebauungsplan**

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Aufgrund der Anforderungen an die Bestimmtheit eines Bebauungsplanes und der zur Reduzierung von Lärmkonflikten gewünschten Lage des Bauhofs im Norden wird zwischen der Zweckbestimmung Bauhof / DRK im Norden und Feuerwehr im Süden unterschieden. Die städtebaulichen

Kenndaten resultieren aus dem erforderlichen Raumprogramm für Feuerwehr, Bauhof und DRK.

### **6.3.1 Begründung Schriftliche Festsetzungen**

#### Fläche für den Gemeinbedarf

Durch die Festsetzung als Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist die Art der Nutzung im Sinne des § 30 BauGB ausreichend geregelt. Da es sich um Anlagen bzw. Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt, ist der Gemeinbedarfszweck als Voraussetzung für die Festsetzung erfüllt.

Aufgrund der höheren Lärmentwicklung soll der Bauhof in der Nordhälfte des Areals errichtet werden. Es erfolgt daher die Abgrenzung und Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof / DRK.

Entsprechend erfolgt im Süden die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

#### Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Sie darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50% maximal jedoch nur bis GRZ 0,8 überschritten werden, da sowohl Feuerwehr als auch Bauhof dem Nutzungszweck dienende Lager und Hofflächen benötigen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung einer maximalen Oberkante (OK) begrenzt. Eine Einbindung in das Ortsbild erfolgt durch eine abfallende Höhenentwicklung der Gebäude von Süden nach Norden zum Ortsrand hin. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an dem im Rahmen des architektonischen Wettbewerbes gefundenen Entwurf.

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Oberkante der baulichen Anlagen wird die bestehende Höhe der Achse der Galgenstraße, gemessen in der Mitte des Gebäudes herangezogen.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Fotovoltaik- oder Solaranlagen.

### Bauweise

Die Bauweise ist gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, mit dem Ziel eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gefasst. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt das Wettbewerbsergebnis und ermöglicht dessen Umsetzung.

### Grünordnung

Der in den Umweltbericht integrierte Grünordnungsplan beschreibt die Anforderungen von Natur- und Landschaftspflege, ermittelt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen und erläutert die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Für ausführlichere Erläuterungen wird auf den Teil B – Umweltbericht verwiesen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

### Nachrichtlich Übernahme und Hinweise

Die teilweise durch das Plangebiet verlaufende unterirdische Gasfernleitung der MVV mit dazugehörigen beidseitigen Schutzstreifen sowie das Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIB) des Wasserwerkes Mannheim-Käfertal werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Hinweise des Rhein-Neckar-Kreises, Wasserrechtsamt bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser und dem Schutz vor Wasserverunreinigungen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiter werden Hinweise zum Bodenschutz gegeben.

Ebenso wird der Hinweis der Gruppenwasserversorgung Obere Bergstraße auf eine Steuerleitung für den Nieder- und Hochzonenbehälter aufgenommen, da diese sich zwar nicht im Geltungsbereich jedoch direkt angrenzend unterhalb der Galgenstraße befindet und die genaue Lage nicht bekannt ist.

## **6.3.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend der bereits in der Auslobung zum Wettbewerb formulierten Zielsetzung Gebäude zu errichten, die sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, sind die Dächer als Gründächer zu gestalten.

### Geländeveränderungen

Mit der Behandlung des Erdaushubes wird dem Schutz des Bodens Rechnung getragen.

### Abflussmindernde Maßnahmen

Im Sinne einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist das Dachwasser in Zisternen zu sammeln und kann für Bewässerungsarbeiten des Bauhofs oder zu Übungszwecken der Feuerwehr genutzt werden.

Um Rückstauereignisse zu vermeiden wird festgesetzt, dass die Hofflächen von Bauhof und Feuerwehr im Endausbau das Höhenniveau der Achse der Galgenstraße nicht unterschreiten dürfen.

## **7 Zusammenfassung aus dem Umweltbericht**

Das Zusammenlegen der Feuerwachen an einem strategisch günstig gelegenen Standort in der Nähe des Autobahnzubringers ist auch unter Umweltgesichtspunkten sinnvoll, da sich die Wegstrecken optimieren lassen bzw. effizienter und damit emissionsärmer befahren werden.

Die Zusammenlegung auch noch zusätzlich mit dem Bauhof samt integrierten Räumlichkeiten des DRK ermöglicht zusätzliche Synergien und bedeutet gegenüber den Einzellösungen u.a. weniger Flächenbedarf, höhere Energieeffizienz und effiziente Regenwassernutzung bzw. -rückhaltung.

Unabhängig von der verkehrlichen / logistischen Eignung ist das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportzentrum sowohl städtebaulich als auch ökologisch geeignet. Angegliedert an das Sportzentrum ist das Hilfeleistungszentrum keine isolierte Entwicklung und wie beim Sportzentrum können Konflikte mit dem Siedlungsbestand durch die randliche Lage und ausreichend Puffer vermieden werden.

Die vom Hilfeleistungszentrum beanspruchten Ackerflächen am Sportzentrum bzw. an der Galgenstraße sind eher von geringer ökologischer Bedeutung und Wertigkeit. Die Inanspruchnahme von sensiblen Flächen kann an diesem Standort vermieden werden. Durch die festgesetzten Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen können erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter weitgehend vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß vermindert oder kompensiert werden.

Lediglich in Bezug auf das Schutzgut Boden sind bei der Versiegelung und Bebauung freier Bodenfläche erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen nicht gänzlich zu vermeiden. Durch die geplante Dachbegrünung und die neuen Pflanzflächen auf ehemaligen Ackerflächen, die hierzu aus der Nutzung genommen werden, kann zwar in gewissem Umfang eine Kompensation erreicht werden, aber ohne Entsiegelungsmöglichkeiten an anderer Stelle ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich. Dies ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB ebenso zu berücksichtigen wie der Verlust als Betriebsfläche für die Landwirtschaft.

## 8 Flächenbilanz

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Acker	11.261 m <sup>2</sup>	
Von Bauwerken ohne Dachbegrünung bestandene Fläche		194 m <sup>2</sup>
Von Bauwerken mit Dachbegrünung bestandene Fläche		2.761 m <sup>2</sup>
Völlig versiegelte Hof- und Zufahrtsflächen		3.590 m <sup>2</sup>
Stellplätze und Wege mit versickerungsfähigem Belag		573 m <sup>2</sup>
Grünflächen des Hilfeleistungszentrums		4.144 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>		<b>11.261 m<sup>2</sup></b>