

# Beschlussvorlage



Große Kreisstadt  
**HOCKENHEIM**

|   |     |                     |
|---|-----|---------------------|
| Amt/ FB/ EB - Verfasser<br>Fachbereich Bauen und Wohnen -<br>Herr Engel | Az. | Datum<br>10.05.2019 |
|---|-----|---------------------|

Nr.  
**60/2019/474/2**

Betreff:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Talhaus / Waldgewann", Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB

| Beratungsfolge | zur              | Sitzungstermin | Status     |
|----------------|------------------|----------------|------------|
| Gemeinderat    | Beschlussfassung | 22.05.2019     | öffentlich |

unter Einbeziehung von:

- Jugendgemeinderat       Jugendbeirat/ Runder Tisch       Lokale Agenda

## Beschluss/ Antrag:

1. Der Gemeinderat gibt dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Realisierung des Bauvorhabens auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 6299 und 6300/1 in Hockenheim-Talhaus statt.
2. Der Gemeinderat beschließt entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Talhaus / Waldgewann“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Bäckereiverkaufsstelle mit Hotel gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 2 I BauGB sowie die Erarbeitung einer Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO.

## Sachverhalt:

Der Vorhabenträger, Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 6299 und 6300/1 (Gesamtfläche 3.599 m<sup>2</sup>), beantragt mit Schreiben vom 21.01.2019 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (**Anlage 1**) für das nachstehend beschriebene Vorhaben:

Auf dem Areal plant der Vorhabenträger nach Abbruch der bestehenden Talhaus-Gaststätte die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes für eine Bäckereiverkaufsstelle mit „Drive-In“ im Erdgeschoss und Hotel in den beiden Obergeschossen (**Anlagen 2 und 3**).

Das Flurstück 6300/1 liegt im Landschaftsschutzgebiet, weshalb schon frühzeitig eine Vorabstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde stattgefunden hat. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Erteilung einer Erlaubnis gemäß §12 der Landschaftsschutzgebietsverordnung eine zwingende Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens. Die entsprechende Stellungnahme der Höheren Naturschutzbehörde, Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 55 vom 06.02.2017 ist beigefügt (**Anlage 4**).

Im Grundsatz können bei ausreichender Berücksichtigung der in der Stellungnahme genannten Minimierungs- bzw. Aufwertungsmaßnahmen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Erlaubnis aus fachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht geschaffen werden. Die Maßnahmen sind daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der Behörde abzustimmen.

Überdies sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen; hierzu sind vertiefende Untersuchungen erforderlich. Im Zusammenhang mit der vormals an dem Standort geplanten

ten Tankstelle wurde im Juli 2014 bereits eine artenschutzrechtliche Risikoabschätzung durch die GefaÖ aus Walldorf vorgenommen. Damals wurde das Grundstück nach dieser Ersteinschätzung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange als gering problematisch eingeschätzt.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan erstellt werden muss, die von dem ursprünglichen Zustand vor den ungenehmigten Rodungsmaßnahmen, die im Februar 2017 durchgeführt wurden, auszugehen hat.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass das geplante Bauvorhaben aus städtebaulicher Sicht den Ortseingang nach Hockenheim-Talhaus aufwerten wird und geeignet ist, den derzeitigen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Die beabsichtigte Nutzung verträgt sich sowohl mit dem Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite als auch mit dem rückwärtig gelegenen Wohnhaus (Speyerer Straße 7).

Die Verwaltung spricht sich daher dafür aus, dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Realisierung des Bauvorhabens stattzugeben und empfiehlt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Talhaus / Waldgewann“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 2 I BauGB zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist beigefügt (**Anlage 5**).

Vor Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Bürger- und Behördenbeteiligung) ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB zu schließen.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 04.02.2019 dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung einer Bäckereiverkaufsstelle mit Hotel auf dem Areal der ehemaligen Talhaus-Gaststätte im Grundsatz mehrheitlich zugestimmt.

Zum damaligen Zeitpunkt lag die verkehrliche Untersuchung der Erschließung von der Talhausstraße durch das Büro R+T aus Darmstadt noch nicht vor. Daher bestand Einigkeit, zunächst die Ergebnisse aus der verkehrlichen Untersuchung abzuwarten, bevor der Tagesordnungspunkt dem Gemeinderat abschließend zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Zwischenzeitlich wurde die Verkehrsuntersuchung abgeschlossen und mit dem Polizeipräsidium Mannheim und dem FB Bürgerservice final abgestimmt. Der Untersuchungsbericht (**Anlage 6**) und die Stellungnahme vom Polizeipräsidium Mannheim (**Anlage 7**) sind der Sitzungsvorlage beigefügt. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Verkehr wurde in der Sitzung vom 11.04.2019 über das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung und das daraus abgeleitete Erschließungskonzept informiert.

Das geplante Bauvorhaben sowie die Erkenntnisse aus der Verkehrsuntersuchung und der daraus entwickelten künftigen Gestaltung der Zu- und Abfahrten werden in der Sitzung vorgestellt.

Anlage\_1\_Antrag\_vorhabenbezogener\_B-Plan  
Anlage\_2\_Entwurfsplanung\_Lageplan  
Anlage\_3\_Entwurfsplanung\_Visualisierungen\_Grundrisse  
Anlage\_4\_Stellungnahme\_HNB-RPK  
Anlage\_5\_Geltungsbereich\_Talhaus-Waldgewann  
Anlage\_6\_Verkehrsuntersuchung\_Talhaus  
Anlage\_7\_Stellungnahme\_Polizeipraesidium\_Mannheim

| OB | BM | FB-/Werkleitung | Verfasser/in |
|----|----|-----------------|--------------|
|    |    |                 |              |