

Engel, Christian

Von: Eiermann, Heinrich (RPK) <Heinrich.Eiermann@rpk.bwl.de>
Gesendet: Montag, 6. Februar 2017 16:37
An: Engel, Christian
Cc: Jeßberger, Jens (RPK); Wütz, Tobias (RPK); Kiefer, Regina (RPK); Lazik, Stefan (RPK)
Betreff: AW: Standortplanung Areal Talhaus-Gaststätte

LSG „Hockenheimer Rheinbogen“ Planung eines Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet (LSG), hier: Standortplanung Areal Talhaus-Gaststätte, Flurstück 6300/1, Gemarkung Hockenheim, Schreiben vom 24.01.2017

I. Sachverhalt

Auf dem oben genannten Grundstück, das derzeit als Parkplatz genutzt wird, sowie dem benachbarten Grundstück 6299, das außerhalb des LSG liegt, soll die Nutzung des bestehenden Areals der Talhaus-Gaststätte auf Grundlage einer Überplanung geändert werden. Derzeit sind in diesem Zusammenhang die zwei folgenden Vorhaben vorgesehen:

- a) Pflegezentrum mit Tages- und Kurzzeitpflege mit Wachkomastation und Physiotherapie
- b) Schaubäckerei mit einem Hotel (30 Zimmer) und Frühstücksraum.

Nördlich und westlich des angrenzenden Wirtschaftsweges (FSt.Nr. 6300/2) grenzt das Vogelschutzgebiet SPA 6616-441 Rheinniederung Altlußheim-Mannheim an.

Mit Mail vom 24.01.2017 bittet Herr Engel von der Stadt Hockenheim das RP KA um eine Einschätzung, ob für die Planung die Erteilung einer Erlaubnis nach § 12 der Schutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt werden kann. Eine solche Erlaubnis stellt eine zwingende Voraussetzung für die Realisierung des jeweiligen Vorhabens dar. Eingereicht wurden 3 Planungsskizzen. Weitere Unterlagen zur Abschätzung einer Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben sind nicht vorhanden.

II. Einschätzung

Aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht ist eine Erlaubnis grundsätzlich denkbar. Voraussetzung hierfür wäre jedoch eine Planung, die hinsichtlich des Schutzzwecks des LSG eine Aufwertung im Vergleich zur heutigen Nutzung darstellt. Dies könnte z.B. durch Dachbegrünung, Randeingrünung, Baumbestand im Bereich von Parkplatz und Gartenflächen, wasserdurchlässige Pflasterungen sowie den Erhalt der beiden großen Laubbäume erreicht werden. Die Stadt Hockenheim hat mit der geplanten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Möglichkeit, diese Aspekte in angemessenem Umfang zu berücksichtigen. Einer entsprechenden Planung stehen wir offen gegenüber und sehen dieser mit Interesse entgegen.

III. Begründung

Die fragliche Fläche dient dem Schutzzweck (§ 10 Schutzgebietsverordnung) derzeit nur in sehr untergeordnetem Maße. Sie ist befestigt, liegt am Rande des LSG und in einem stark verkehrsbelastetem Bereich. Auf dem als Parkplatz genutzten Grundstück sind keine besonders geschützten Lebensräume oder Arten bekannt. Allerdings wären nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich zwei große Laubbäume betroffen.

Eine Erlaubnis ist nach § 12 Abs. 3 der Schutzgebietsverordnung zu erteilen, wenn die Handlung Wirkungen der in § 11 genannten Art (Verbote im LSG) nicht zur Folge hat oder solche Wirkungen durch Auflagen oder Bedingungen abgewendet werden können. Die oben genannten Minimierungs- bzw. Aufwertungsmaßnahmen sind geeignet, negative vorhabenbedingte Wirkungen abzuwenden. Bei ausreichender Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann zudem eine Aufwertung der eingeschränkten Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erreicht und damit der Schutzzweck des LSG unterstützt werden. Damit würden die Voraussetzungen für die Erteilung einer Erlaubnis aus fachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht vorliegen. Eine abschließende diesbezügliche Prüfung ist jedoch erst nach Vorliegen entsprechender aussagekräftiger Unterlagen möglich.

In welchem Maße das geplante Bauvorhaben die Schutzgüter des FFH-Gebietes und des Vogelschutzgebietes tangiert, gilt es durch die UNB des RNK abzuklären. Hierzu sind sicherlich noch weitreichendere Unterlagen nötig. Darüber hinaus wird auf die Notwendigkeit der Berücksichtigung von Artenschutzbelangen hingewiesen.

In der Hoffnung Ihnen mit dieser Vorab einschätzung weitergeholfen zu haben verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

gez.

Heinrich Eiermann

Regierungspräsidium Karlsruhe
Referat 55
Karl-Friedrich-Straße 17
76133 Karlsruhe

Referat Naturschutz, Recht
Stv. Referatsleiter

Tel.: 0721-926-4362
Fax: 0721-93340252
Mail: Heinrich.Eiermann@rpk.bwl.de

Von: Engel, Christian [mailto:C.Engel@hockenheim.de]
Gesendet: Dienstag, 24. Januar 2017 17:07
An: Eiermann, Heinrich (RPK)
Betreff: Standortplanung Areal Talhaus-Gaststätte

Sehr geehrter Herr Eiermann,

der Eigentümer der Talhaus-Gaststätte in Hockenheim-Talhaus (Talhausstraße 5, Flurstücke 6299 und 6300/1) steht gegenwärtig mit zwei Parteien in Verhandlungen, die an einer Folgenutzung des Areals interessiert sind. Die entsprechenden Lagepläne sind beigelegt.

Es handelt sich um folgende Vorhaben:

- a) Pflegezentrum mit Tages- und Kurzzeitpflege mit Wachkomastation und Physiotherapie und
- b) Schaubäckerei mit einem Hotel (30 Zimmer) und Frühstücksraum.

Das Flurstück 6300/1 – der Parkplatz der Talhaus-Gaststätte - liegt im Landschaftsschutzgebiet Hockenheimer Rheinbogen, so dass eine Erlaubnis gemäß § 12 der Landschaftsschutzgebietsverordnung eine zwingende Voraussetzung für die Realisierung des jeweiligen Vorhabens ist. Nördlich und westlich des angrenzenden Wirtschaftsweges (FSt.Nr. 6300/2) grenzt das Vogelschutzgebiet SPA 6616-441 Rheinniederung Altlußheim-Mannheim an.

In diesem Zusammenhang habe ich Ihnen die E-mail-Korrespondenz mit Herrn Dr. Aly im Hinblick auf die im Jahr 2014 geplante Globus-Tankstelle an dem Standort beigelegt, die der Gemeinderat allerdings trotz einer gemäß § 12 Abs. 4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung grundsätzlich möglichen Zustimmung aus anderen Gründen abgelehnt hat. Die Fa. Globus beauftragte damals die GefaÖ aus Walldorf mit einer artenschutzrechtlichen Erst- und Risikoabschätzung (Juli 2014), kurz gefasst mit folgendem Ergebnis:

„Insgesamt wird das Grundstück nach dieser Ersteinschätzung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange als gering problematisch eingeschätzt. Diese Aussage kann aber ein tatsächliches Vorkommen geschützter Arten nicht gänzlich ausschließen, da eine Kartierung noch nicht durchgeführt wurde. Allerdings gehen wir nach der Ersteinschätzung und unserer bisherigen Erfahrung davon aus, dass ein eventuell bestehendes Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden kann.“

(GefaÖ: Artenschutzrechtliche Erst- und Risikoabschätzung, Juli 2014, S. 4)

Unabhängig davon, welche Partei das Grundstück nun erwirbt, ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Bevor jedoch der Gemeinderat auf Antrag des künftigen Vorhabenträgers einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss fasst, sollte grundsätzlich geklärt sein, ob Aussicht auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 12 der Landschaftsschutzgebietsverordnung für die alternativ geplanten Vorhaben besteht bzw. ob diese unter Einhaltung bestimmter Auflagen denkbar wären.

Ich möchte Sie bitten, diese Anfrage vertraulich zu behandeln, da der Grundstückseigentümer noch in Verhandlungen mit den Interessenten steht.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Engel
Stadtverwaltung Hockenheim
Fachbereich Bauen und Wohnen
Stadt- und Umweltplanung
Rathausstraße 1
68766 Hockenheim
Telefon: 06205 21-409
Telefax: 06205 21-7409
E-Mail: c.engel@hockenheim.de