

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		Melanchthon Stadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	31.03.2020		
Verantwortlich:	60-Stadtbauamt	Vorlagennummer:	060/2020
Bebauungsplan „Edisonstraße, II. Abschnitt,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Kernstadt Bretten - Vorlage und Behandlung der während der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen - Billigung des Entwurfs - Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat würdigt die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen/Anregungen und berücksichtigt diese, wie in der Abwägungstabelle vorgeschlagen.
1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Edisonstraße, II. Abschnitt“, Gemarkung Kernstadt Bretten, mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Durchführung des Verfahrens und beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Regelbeteiligung) nach §§ 2, 3 und 4 Abs. 2 BauGB.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	26.09.2017	Ö			
Gemeinderat	Entscheidung	19.11.2019	Ö			
Gemeinderat (Änderung FNP 2005)	Entscheidung	11.02.2020	Ö			
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemein- schaft Bretten/Gondelsheim (Änderung FNP 2005)	Entscheidung	20.02.2020	Ö			
OR Ruit	Anhörung	19.03.2020	Ö			

OR Rinklingen	Anhörung	26.03.2020	Ö			
Gemeinderat	Entscheidung	31.03.2020	Ö			

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Edisonstraße, II. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Kernstadt Bretten, beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO), unter Durchführung einer Umweltprüfung.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Edisonstraße, II. Abschnitt“ war das erklärte Ziel der Firma Seeburger, ihren Standort an der Edisonstraße in Zukunft weiterentwickeln und erweitern zu können. Das Unternehmen benötigt in diesem Zusammenhang das erforderliche Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes.

Seit dem Jahr 2017 beabsichtigt die Firma Seeburger sowohl weitere Büroflächen als auch ein „Business Resort“, bestehend aus einem angeschlossenen hochwertigen Hotel mit Boardinghouse und ergänzenden Einrichtungen westlich des bisherigen Standortes anzusiedeln.

Der Gemeinderat behandelte die vorgenannte Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 19.11.2019. Im Rahmen dieser Sitzung wurde der Änderung (Reduzierung) des Geltungsbereiches zugestimmt. Der Vorentwurf mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt. Im Nachgang wurde der Bebauungsplanvorentwurf in der Zeit vom 06.12.2019 bis einschließlich 07.01.2020 öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte hierzu die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöBs). Darüber hinaus wurde der Bebauungsplanvorentwurf auf Grundlage von § 4a Abs. 1 Satz 1 BauGB auf der Homepage der Stadt Bretten öffentlich zugänglich gemacht.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB. Während der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben/Äußerungen gemacht. Diese Stellungnahme ist in der Anlage beigefügt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen (beigefügte Abwägungstabelle Öffentlichkeit).

Mit Schreiben vom 28. November 2019 wurden insgesamt 51 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände um Stellungnahme zum Entwurf des oben aufgeführten Bebauungsplanes mit Begründung gebeten.

Bis heute haben 20 Beteiligte eine Stellungnahme abgegeben bzw. Äußerungen gemacht. Die Stellungnahmen bedürfen einer Behandlung durch den Gemeinderat, sind beigefügt und jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen (beigefügte Abwägungstabelle TÖB).

Aus rein datenschutzrechtlichen Gründen wurden personenbezogene Angaben oder ähnliches in der Abwägungstabelle Öffentlichkeit nicht aufgeführt. Ansonsten wurden die eingegangenen Stellungnahmen komplett und ohne jegliche Änderungen in die beiden Abwägungstabellen eingefügt.

In der heutigen Sitzung gilt es, die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen/Anregungen zu würdigen und im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, wie in der Abwägungstabelle vorgeschlagen.

Weiterhin ist der erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes „Edisonstraße, II. Abschnitt“, Gemarkung Kernstadt Bretten, mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht zu billigen.

Anschließend ist zur weiteren Durchführung des Verfahrens die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Regelbeteiligung) nach §§ 2, 3 und 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf haben sich im Bebauungsplanentwurf einige Änderungen / Ergänzungen ergeben:

Wie in der Abwägungstabelle TöB dargestellt, wurden

- das am westlichen Ende des Geltungsbereichs verlaufende Leitungsrecht im zeichnerischen Teil mit „LR“ gekennzeichnet,
- von der Edisonstraße aus eine Ein- und Ausfahrt zur bestehenden Kanaltrasse (LR) durch eine Eintragung im zeichnerischen Teil in Kombination mit einer schriftlichen Festsetzung ermöglicht,
- das Thema Schallemissionen durch eine schalltechnische Untersuchung geprüft, die dem Bebauungsplanentwurf beigelegt ist,
- der bislang schon vorhandene Hinweis zur Geotechnik ergänzt,
- Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung getroffen,
- die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und dem Bebauungsplanentwurf beigelegt,
- ein Hinweis zur Baustellenlogistik neu in den Bebauungsplan aufgenommen und
- der bislang schon vorhandene Hinweis zum Wasserschutzgebiet „Bauschlötter Platte“ bezüglich Industrieabwasser bzw. wassergefährdender Stoffe ergänzt.

Zum Bebauungsplanentwurf „Edisonstraße, II. Abschnitt“ wurde ein vollständiger Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erarbeitet. Der Bebauungsplanentwurf enthält nicht nur festgesetzte plangebietsinterne Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (u.a. Pflanzzwänge für Bäume, Pflanzzwänge für Flächen, Dachbegrünung), sondern auch Festsetzungen zu notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen. Letztere sind erforderlich, da der durch das Baugebiet ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig in dem relativ kleinen Plangebiet (1,8 ha) selbst ausgeglichen werden kann.

Folgende externe Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Anlage einer artenreichen- und strukturreichen Obstbaumwiese auf dem städtischen Flurstück Nr. 819/1 (1.935 m² groß, Größe der Maßnahmenfläche ca. 1.200 m²), Gemarkung Rinklingen
- Aufbesserung von 23 städtischen Flurstücken auf der Gemarkung Ruit, die mehr oder weniger zu einem größeren Streuobstbestand gehören. Vorgesehen sind die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese, die Pflanzung von 43 regional üblichen Hochstamm-Obstbäumen sowie ein Pflegeschnitt der vorhandenen Obstbäume mit Entfernen des Aufwuchses am Stamm. Diese Maßnahmen sollen stattfinden auf den Flurstücken Nrn. 2575, 2576, 2577, I 2585, 2586, 2588/1, I 3019/1, 3020/1, 3021/1, 3022/1, 3023/1, 3024/1, I 3011/1, 3012/1, 3013/1, 3014/1, 3015/1, 3016/1, 3017/1, 3018/1, I 3007/1, 3008/1 und 3045 mit einer Gesamtgröße von ca. 7.145 m².

Weitere Ausführungen zu den geplanten externen Kompensationsmaßnahmen sind in der Anlage zum Umweltbericht „Beschreibung externer Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Defiziten“ enthalten, auf die hiermit verwiesen wird.

Details zur langfristigen Sicherung der geplanten externen Kompensationsmaßnahmen sind zwischen dem Investor / Bauherrn und der Stadt Bretten in einer separaten Vereinbarung zu regeln.

Zu diesem Bebauungsplan wurde durch das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, eine schalltechnische Untersuchung mit Aussagen über mögliche künftige Lärmkonflikte durchgeführt. Zusammenfassend kamen die Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Edisonstraße“ in Bretten wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms, sowie des bestehenden und zukünftigen Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Durch Verkehrslärm ergeben sich im Plangebiet geringe bis mäßige Lärmbelastungen. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für die als Mischgebiet zu wertende Sondergebietsfläche im Plangebiet im Tageszeitraum unterschritten, im Nachtzeitraum teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden nicht überschritten. Aufgrund der Belastungen sind für Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen nach DIN 4109 festzusetzen.

Durch die zukünftige Verkehrserzeugung ergibt sich im umgebenden Straßennetz überwiegend keine maßgebliche Erhöhung der Verkehrsbelastung, um aufgerundet 3 dB(A), bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich der bestehenden Wohnbebauung. An einzelnen Fassaden der vorhandenen Wohnbebauung Ecke Edisonstraße / Virchowstraße ergibt sich eine erhöhte Abwägungsrelevanz aufgrund der sich dort einstellenden geringen Erhöhung der Lärmbelastung (0,1 dB(A)) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche im Abwägungsverfahren zu betrachten ist. Maßnahmen diesbezüglich lassen sich hieraus rechtsverbindlich nicht ableiten.

Es wird empfohlen, im Bebauungsplanverfahren für die geplanten Gewerbeflächen Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen, um eine verträgliche Lärmbelastung für das Umfeld zu sichern. Hiernach ergeben sich im Tageszeitraum keine maßgeblichen Einschränkungen von Betriebstätigkeiten. Im Nachtzeitraum sind im Besonderen auf den nördlichen Teilflächen Einschränkungen erforderlich, sodass vor allem im Außenbereich hier nur in geringem Umfang bzw. keine Betriebstätigkeiten möglich sind.

Im Tages- und Nachtzeitraum ergeben sich im Umfeld unter Berücksichtigung eines Hotelregelbetriebes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Ein Nachweis der Einhaltung der Vorgaben v.a. für über den Regelbetrieb hinausgehende Nutzungen ist im Betriebsgenehmigungsverfahren zu führen.“

Die im Schallgutachten für den Bebauungsplan empfohlenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen nach DIN 4109 wurden ebenso festgesetzt wie Geräuschkontingente für die geplanten Gewerbeflächen auf Grundlage der DIN 45691. Auf die weiteren Ausführungen im Schallgutachten wird verwiesen.

Zum gesamten Bebauungsplanentwurf wird auf die weiteren Erläuterungen in der Begründung einschließlich des Umweltberichtes verwiesen.

Nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Nach § 8 Abs. 3 können Bebauungspläne zudem gleichzeitig mit der Änderung/Ergänzung des betreffenden FNP aufgestellt werden (Parallelverfahren).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Planbereiches „Edisonstraße, II. Abschnitt“ werden im derzeit gültigen FNP (2005) ausschließlich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die geplanten Sondergebiets- bzw. Gewerbeflächen lassen sich daher nicht direkt aus dem FNP entwickeln, weshalb verfahrenstechnisch die Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens für den betreffenden Bereich (punktuelle Änderung) erforderlich ist.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.02.2020 dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2005) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim für die Darstellung einer Sonderbaufläche Hotel und einer gewerblichen Baufläche im Bereich „Edisonstraße, II. Abschnitt“ empfohlen und den Vorentwurf zur punktuellen FNP-Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht, in der vorliegenden Fassung zu billigen und die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Ausschusses zu beauftragen, das weitere Verfahren nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen.

Dem Beschlussantrag des Gemeinderates folgte der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim in seiner Sitzung am 20.02.2020.

Dieser TOP wurde im Ortschaftsrat Ruit in seiner Sitzung am 19.03.2020 vorberaten. Der Ortschaftsrat Rinklingen hat in seiner Sitzung am 26.03.2020 über diesen TOP beraten. Über die Ergebnisse beider Beratungen wird der Gemeinderat in der Sitzung informiert werden.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

gez.
Nöltner
Bürgermeister