

<b>Dezernat II – Bürgermeister Nöltner</b>		Melanchthon <b>Stadt Bretten</b>	
<b>Vorlage zur Sitzung Gemeinderat</b>			
Sitzungsdatum:	19.11.2019		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	<b>228/2019</b>
<b>Bebauungsplan „Edisonstraße, II. Abschnitt,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Kernstadt Bretten;  - Änderung (Reduzierung) des vorgesehenen Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes u.a.  - Billigung des Vorentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht</b>			

### Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt die Änderung (Reduzierung) des vorgesehenen Geltungsbereichs des o.a. künftigen Bebauungsplanes entsprechend den beigefügten Unterlagen. Teile der Flurstücke Nrn. 3046, 3048, 3050/1, 3053/1 und 3055/3 werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da die betroffenen Flurstücksbereiche zur Umsetzung seiner Ziele nicht zur Verfügung stehen und auch nicht benötigt werden.
2. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht in der vorliegenden Fassung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren nach den Vorgaben des BauGB und der LBO durchzuführen.

### 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.

<b>BESCHLUSSFOLGE</b>						
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	<b>Ergebnis</b>		
				<b>J</b>	<b>N</b>	<b>E</b>
Gemeinderat	Entscheidung	19.11.2019	Ö			
Gemeinderat	Vorberatung	26.09.2017				

### Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.09.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB 2017 und § 74 Abs. 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Edisonstraße, II. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Kernstadt Bretten, beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Edisonstraße, II. Abschnitt“ im Jahr 2017 war das erklärte Ziel der Firma Seeburger, ihren Standort an der Edisonstraße in Zukunft weiterentwickeln und erweitern zu können. Das Unternehmen benötigte damals bzw. benötigt heute in diesem Zusammenhang auch das erforderliche Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes.

Im Jahr 2017 beabsichtigte Firma Seeburger sowohl weitere Büroflächen als auch ein „Business Resort“, bestehend aus einem angeschlossenen hochwertigen Hotel mit Boardinghouse und ergänzenden Einrichtungen anzusiedeln.

Gleichzeitig war schon damals vorgesehen, für die Rechbergklinik mit dem Bebauungsplan eine unabhängige zweite Erschließung für Notfälle zu erreichen.

Zwar verfügt die Rechbergklinik nach Realisierung des Ausbaus der Edisonstraße über eine komplette Erschließung außerhalb des Wohngebiets um die Virchow- und Robert-Koch-Straße, dennoch ist der komplette Siedlungsbereich bis heute nur über den Edison-Straßenabschnitt zwischen der Virchowstraße und der Carl-Benz-Straße erreichbar. Will man diesen Zustand ändern, was sowohl aus städtebaulichen, verkehrlichen und insbesondere auch aus sicherheitsrelevanten Gründen sinnvoll ist, bedarf es einer zweiten verkehrlichen Anbindung. Diese war in 2017 in Form einer Umfahrung und auch Querung des Anwesens von Firma Seeburger angedacht.

Die im Jahr 2017 seitens der Firma Seeburger vorgesehenen Planungen zerschlugen sich jedoch. Insbesondere stellte sich der Entwurf für das Hotel zwar als architektonisch sehr attraktiv, für eine Umsetzung aber als viel zu aufwendig und wirtschaftlich nicht darstellbar heraus.

Basierend auf einer durch das Unternehmen erstellten Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018 wurden zwischenzeitlich die Planungen für ein hochwertiges „Business Resort“ (Hotel mit 4-Sterne-Niveau nebst ergänzenden Einrichtungen), eine Büroerweiterung mit Parkhaus Richtung Carl-Benz-Straße und Richtung Süden zum Gewerbegebiet „Im Brückle“ sowie auch eine längerfristige Erweiterung der Firma Richtung Westen wieder aufgenommen und konkretisiert, so dass das Bebauungsplanverfahren „Edisonstraße, II. Abschnitt“ nun zügig weitergeführt werden soll.

In der heutigen Sitzung gilt es den vom Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, erarbeiteten Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht zu billigen, damit das weitere Verfahren nach den Vorgaben des BauGB und der LBO vollzogen werden kann. Die Verwaltung wird das Bebauungsplanverfahren mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der sonstigen Behörden und Interessensverbände sowie der Öffentlichkeit fachlich begleiten, koordinieren und abwickeln.

#### *Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes*

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die umfangreichen Entwicklungsabsichten der Firma Seeburger am Standort Edisonstraße.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets soll zeitnah ein „Business Resort“ bestehend aus einem modernen, hochwertigen Hotel mit 128 Zimmern nebst ergänzenden Einrichtungen angesiedelt werden. Durch dieses Hotel werden voraussichtlich rund 50 Vollzeit-arbeitsplätze neu in Bretten entstehen.

Im Zeitraum der nächsten 10 Jahre soll dazu im Bebauungsplangebiet voraussichtlich eine Büroerweiterung westlich des heutigen Bürogebäudes der Firma Seeburger realisiert werden.

Als „Business Resort“ vorgesehen ist ein länglicher, aufgrund der topografischen Gegebenheiten gestaffelter Gebäudekomplex mit insgesamt sechs Vollgeschossen. Darauf wird ein kleineres Staffelgeschoss lediglich für Technikanlagen platziert. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Rezeption, Verwaltungs- und Technikräumen sowie Gastronomie und auf der Westseite zum Außenbereich hin der Wellnessbereich. In den darüber liegenden Obergeschossen 1-4 sind die Zimmer untergebracht. Im 5. Obergeschoss befinden sich Tagungs- und Besprechungsräume sowie weitere gastronomische Einheiten.

Neben dem Gebäudekomplex werden eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen für die Gäste auf dem Grundstück entstehen sowie ein qualitativ hochwertig gestalteter Außenbereich. Durch verschiedene Begrünungsmaßnahmen soll eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt werden und dadurch das Einfügen in die Stadtrandlage sowie die angrenzende freie Landschaft gestaltet werden.

Entsprechend der geplanten Bauvorhaben wird im Bebauungsplanvorentwurf auf der westlichen Teilfläche des Plangebiets für das geplante „Business Resort“ ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Zulässig sind die Errichtung eines Hotels sowie die funktional damit verbundenen Nutzungen. In diesem Fall sind entsprechend der Planungen ein Wellness- und Fitnessbereich, Gastronomie, Kongress- und Besprechungsräume, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Sozial-, Lager- und Technikräume für die vorgenannten Nutzungen sowie oberirdische Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen vorgesehen.

Auf der östlichen Teilfläche des Bebauungsplangebiets wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um auf dieser Fläche den Bau eines weiteren Firmengebäudes zu ermöglichen. Die Einschränkung des Gewerbegebietes besteht darin, dass lediglich Gewerbebetriebe zulässig sind, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird das mögliche Konfliktpotential zu den angrenzenden Nutzungen minimiert.

In Verbindung mit den geplanten Bauvorhaben soll durch diesen Bebauungsplan auch die Erschließung der Rechbergklinik und des sich anschließenden Wohngebietes „Rechberg“ eine Verbesserung erfahren. Diese Bereiche sind bislang nur über den Straßenabschnitt Carl-Benz-Straße – Virchowstraße zu erreichen. Für Not- und Unfälle sowie eventuelle Hochwasser- und Starkregenereignisse in diesem Bereich soll durch den Neubau einer öffentlichen Straße südlich des heutigen Firmengeländes der Firma Seeburger (im Bereich des heutigen Schotterwegs Flurstück Nr. 3060) und eine Überfahrt über den zukünftigen Hotelparkplatz eine Alternative geschaffen werden. Dadurch sollen sowohl die Klinik als auch das sich anschließend Wohngebiet bei Nottfällen stets erreicht werden können. Dieser Planungslösung hat die Firma Seeburger bereits zugestimmt.

Weitere Erläuterungen zum Plangebiet sind in der beigefügten Begründung enthalten, auf die hiermit verwiesen wird.

### *Artenschutz*

Durch die Entwicklung des neuen Baugebietes dürfen keine Verstöße gegen den Artenschutz vorgenommen werden. Die Beachtung des speziellen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wird als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP - bezeichnet.

Das Büro für Landschaftsplanung Wonnenberg, Karlsruhe, hat die artenschutzrechtliche Untersuchung für das Baugebiet im Jahr 2017 vorgenommen, in 2018 ergänzt und in diesem Jahr aktualisiert. Somit wurde die artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese ist im beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert. Die darin zum Artenschutz vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in die Bebauungsplansatzung aufgenommen.

Werden diese Maßnahmen eingehalten und umgesetzt, so werden laut Fachgutachterin durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG erfüllt.

#### *Änderung (Reduzierung) des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes*

Noch vor dem Bau des oben genannten „Business Resorts“ plant die Firma Seeburger kurzfristig den Neubau einer Büroerweiterung mit Parkhaus Richtung Carl-Benz-Straße und Richtung Süden zum Gewerbegebiet „Im Brückle“. Dieses Bauvorhaben ist aufgrund seiner Lage innerhalb des vorhandenen umbauten Bereichs nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Zur Prüfung des Einfügens der Neubauten in die nähere Umgebung sind genügend prägende Anhaltspunkte vorhanden und die Erschließung dafür ist gesichert.

Für diese Neubebauung sollen die Flurstücke Nrn. 3046, 3048, 3050/1, 3053/1 und 3055/3 jeweils größtenteils genutzt werden. Diese Grundstücksteilflächen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da sie zur Umsetzung seiner Ziele nicht zur Verfügung stehen und auch nicht benötigt werden.

Die kleineren Restflächen der Grundstücke sind für den Bau einer öffentlichen Straße nebst Grünstreifen südlich des heutigen Firmengeländes der Firma Seeburger vorgesehen, wie oben beschrieben, und werden in diesen Bebauungsplan mit einbezogen (siehe dazu die beigefügten Abgrenzungspläne alt und neu).

Die bisherige Gesamtfläche des Plangebietes betrug 21.665 m<sup>2</sup>. Der neue Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 18.016 m<sup>2</sup>.

#### *Bebauungsplanverfahren*

Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird im Regelverfahren nach den Vorgaben des BauGB aufgestellt. Zusammen mit dem Bebauungsplan werden auch örtlichen Bauvorschriften gemäß LBO erlassen. Verfahrensmäßig sind diese örtlichen Bauvorschriften nach den für die Aufstellung des Bebauungsplanes geltenden Verfahrensvorschriften zu erlassen.

Im Bebauungsplanverfahren ist eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der naturschutz- bzw. bauplanungsrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Diese Umweltprüfung ist durch das Büro Wonneberg, Karlsruhe, vorgenommen worden. Das Ergebnis dieser Prüfung ist der Bebauungsplansatzung als Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz beigefügt.

Der aktuelle Stand des Bebauungsplanverfahrens sowie der weitere Verfahrensablauf sind aus der beigefügten Verfahrensübersicht ersichtlich. Als nächster Verfahrensschritt steht in diesem Bebauungsplanverfahren die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Interessenverbände etc. sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an.

#### *Änderung des Flächennutzungsplanes 2005*

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim (FNP) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung als sonstiges Sondergebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht eingehalten. Der FNP ist im Parallelverfahren zu ändern.

Die Stadt Bretten strebt den Beginn des Änderungsverfahrens durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim Anfang des Jahres 2020 an. Dem Gemeinderat soll daher in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Sitzungsvorlage zur Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens vorgelegt werden, damit er seine Empfehlung an

den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des FNP abgeben kann.

#### *Zusammenfassung und Empfehlung an den Gemeinderat*

Die seitens der Firma Seeburger vorgesehene Standortentwicklung wurde dem Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.11.2019 ausführlich vorgestellt. Kurzfristig geplant ist der Bau einer Büroerweiterung und eines Parkhauses an der Carl-Benz-Straße; dies ist allerdings nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Im Sommer nächsten Jahres soll bereits mit dem Bau eines modernen, hochwertigen Hotels begonnen werden und in einem Zeitraum von 10 Jahren soll eine weitere Erweiterung des jetzigen Bürogebäudes in Richtung Westen erfolgen. Für diese beiden Vorhaben gilt es nun durch diesen Bebauungsplan „Edisonstraße, II. Abschnitt“ das Planungsrecht zu schaffen.

In der Gemeinderatssitzung wurde insbesondere das geplante Hotel mit 128 Zimmern, darunter 12 barrierefreie Zimmer, 24 Long-Stay-Appartements und 6 Komfort-Suiten, detailliert präsentiert. Es wurde ein insgesamt sehr attraktives Plankonzept vorgestellt, das neben der eigentlichen Hotelplanung auch ein qualitativ hochwertiges Konzept zur Gestaltung und Begrünung der Außenanlagen sowie ein nachhaltiges Energiekonzept umfasst.

Es besteht seitens der Verwaltung die ausdrückliche Absicht das Unternehmen in seinem Streben zunächst zum Hotelbau und auch zur späteren Büroerweiterung umfänglich zu unterstützen. Durch das geplante Hotel wird nicht nur die Infrastruktur des Mittelzentrums Bretten deutlich gestärkt, sondern auch die Hotellandschaft in der gesamten Region. Solch ein Hotel ist bislang in Bretten und im Umkreis noch nicht vorhanden und wird die touristische Attraktivität in der gesamten Region Kraichgau-Stromberg deutlich steigern.

Daher wird dem Gemeinderat seitens der Verwaltung empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.  
Wolff  
Oberbürgermeister

gez.  
Nöltner  
Bürgermeister