

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		Melanchthon Stadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	17.12.2019		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	248/2019
Neubau einer Büroerweiterung und Errichtung eines Parkhauses im Bereich Edisonstraße/Carl-Benz-Straße, Gemarkung Bretten; - Kenntnisnahme von der bauplanungsrechtlichen Zustimmung im Rahmen der Baugenehmigung			

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von dem geplanten Bauvorhaben.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Kenntnisnahme	17.12.2019	Ö			

Sachdarstellung

Die Flurstücke 3049, 3046, 3048, 3050/1 3053/1 und 3055/3 befinden sich am westlichen Rand der Kernstadt und südwestlich des Innenstadtbereichs in einem in östlicher Richtung abfallenden Vorhabenbereich. Der Bereich des geplanten Bauvorhabens wird ansonsten begrenzt durch das weitere Betriebsgelände der Seeburger AG im Norden, die Carl-Benz-Straße im Osten, die Wegeparzelle 3060 im Süden und das Flurstück 3045 (landwirtschaftliche Fläche) im Westen. Der Vorhabenbereich weist bei insgesamt ca. 5.500 m² (Gesamtbetriebsgrundstücke Seeburger AG 13.021 m²) eine Länge in West-Ost-Richtung von ca. 105 m und einer Breite in Nord-Süd-Richtung von ca. 50 m auf. Auf den Grundstücken befinden sich derzeit neben dem Firmengebäude zu großen Teilen ebenerdige Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie ansonsten unbebaute Grundstücksflächen.

Entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Bretten findet im unbeplanten Innenbereich bei Projekten mit mehr als 400 m² Bruttogeschossfläche im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zustimmung vorher grundsätzlich eine öffentliche Beratung im Gemeinderat statt, um vom geplanten Bauvorhaben Kenntnis zu nehmen. Die Bruttogeschossfläche für dieses Bauvorhaben liegt bei 10.930 m².

Beschreibung der Planung

Von dem betrieblichen Bauherrn, der Seeburger AG, ist im östlichen Drittel des Vorhabenbereichs im Bereich vorhandener Stellplätze die Errichtung eines Parkhauses sowie im mittleren und westlichen Drittel eine Büroerweiterung vorgesehen. Beide Teilbaukörper sind im direkten baulichen Anschluss an ein bestehendes betriebliches Bürogebäude mit vier Vollgeschossen und Flachdach vorgesehen.

In dem Parkhaus mit einer Grundfläche von ca. 1.170 m² ist auf 5 versetzt angeordneten Geschossen bzw. 10 Parkebenen die Anordnung von ca. 240 betrieblichen Stellplätzen (inkl. teilweiser Ausstattung für eMobilität von PKW und Fahrrädern) vorgesehen. Dabei werden durch den Fortfall der vorhandenen Stellplätze in der Bilanz ca. 190 neue Stellplätze geschaffen. Die Zufahrt in das Parkhaus erfolgt über eine vorhandene Zufahrt von der Carl-Benzstraße auf der Nordseite des Parkhauses über das vorhandene Betriebsgelände.

Durch die Staffelung der Parkebenen weist das Parkhaus unterschiedliche Höhen auf. Die zum Gebäude Carl-Benz-Straße 2 gewandte Wandhöhe liegt hier bei ca. 12 m, während das Parkhaus an seinem höchsten Punkt (OK Attika Treppenhaus) an der Carl-Benz-Straße eine Höhe von 16,50 m aufweist. Das Gebäude wird ohne Dach mit Parkflächen im obersten Geschoss konzipiert.

Das geplante Bürogebäude auf ca. 1.000 m² Grundfläche und ca. 4.000 m² Bruttogeschossfläche ist als viergeschossiges winkelförmiges Gebäude mit Flachdach zwischen dem Parkhaus und dem nördlich angrenzend vorhandenen Bürogebäude vorgesehen. Das gewinkelte Gebäude hat bei einer Gebäudetiefe von ca. 14 m eine Länge von ca. 53 m. Auf einer Teilfläche des Dachs am westlichen Ende des Gebäudes befindet sich auf ca. 250 m² eine 4,10 m hohe Technikzentrale.

Auf den Gesamtbetriebsgrundstücken Standort Edisonstraße 1 ist im Bestand von ca. 360 Mitarbeitern am Tag auszugehen. Durch das aktuell vorgelegte Bauvorhaben erhöht sich die Anzahl um ca. 160 Mitarbeiter.

Im Vorhabenbereich ist nach Baufertigstellung neben den Hauptbetriebszeiten am Tag auch ein Nachtschichtbetrieb vorgesehen, wobei der Parkierungsverkehr weitestgehend außerhalb der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr stattfinden soll.

Im Zusammenhang mit den zu erwartenden Lärmimmissionen bei der An- und Abfahrt der Mitarbeiter wie auch der Emissionen von Lüftungsanlagen des Bürogebäudes wurde als Bestandteil des Bauantrags ein Lärmgutachten erstellt, das die Emissionen des vorhandenen Betriebs sowie der baulichen Erweiterung im Rahmen des aktuellen Bauvorhabens betrachtet. Betrachtet wurde dabei auch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Carl-Benz-Straße. Weiterhin wurde berücksichtigt, dass es sich hier um eine durch Schienenverkehrslärm vorbelastete Situation handelt. Im Ergebnis des Gutachtens soll bei Parkflächen des Betriebs ein ggf. noch erforderlicher Verkehr in der Nachtzeit auf max. 10 Fahrzeugbewegungen pro Nachtstunde begrenzt werden.

Neben dem vorhandenen Betriebsgebäude grenzen im Norden Stellplatzflächen des Betriebs an; nordöstlich abgesetzt befinden sich 2 Wohnbaugrundstücke (Carl-Benz-Straße 4 und 5/1). Im Osten grenzt eine Stadt- und Regionalbahnstrecke mit östlich benachbartem in der baulichen Umsetzung befindlichem gewerblich genutztem Bereich an („Mellert-Fibron-Areal“). Die südlich angrenzende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brückle“ hat eine 2-geschossige gewerbliche Bebauung mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern.

Am südlichen Rand ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Edisonstraße, II. Abschnitt“ ein Straßenausbau vorgesehen. In diesem Bebauungsplanentwurf sind außerdem außerhalb des Bebauungszusammenhangs im westlichen Anschluss an den Vorhabenbereich eine bis zu 6-geschossige Westerweiterung des Firmensitzes (Hotel, Stellplätze sowie innerhalb der nächsten 10 Jahre eine betriebliche Erweiterung mit Bürogebäuden) vorgesehen.

Ca. 120 m bzw. ca. 300 m nordöstlich des Vorhabenbereichs befinden sich 2 Haltestellen des Stadtbahn- bzw. Regionalbahnverkehrs.

Beurteilungsgrundlagen

Da der Vorhabenbereich weitgehend von baulich genutzten Bereichen mit vorrangig gewerblicher Nutzung umgeben ist, stellt er sich als unbebauter Teil des Innenbereichs dar. Hierbei wurde mit Bezug auf die Größe des Vorhabenbereichs auch berücksichtigt, dass es sich in der Umgebung um eine Bebauung mit größeren Grundstücken und größerer mehrgeschossiger Bebauung handelt. Das Bauvorhaben wird daher im Rahmen der nachfolgenden Prüfung nach § 34 BauGB beurteilt.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die angrenzende Bebauung zeichnet sich nahezu ausschließlich durch ihre gewerbliche Nutzung (Büros, Kleingewerbe, großteils nicht störendes Gewerbe) aus. Der Flächennutzungsplan 2005 stellt den Vorhabenbereich sowie angrenzende Bereiche als gemischte Baufläche dar. Das südlich angrenzende Plangebiet „Im Brückle“ setzt ein Gewerbegebiet fest, der westlich angrenzende Bebauungsplanentwurf ein eingeschränktes Gewerbegebiet und das nördlich angrenzende Bestandsgebäude kann vor dem Hintergrund der Bestandsnutzungen als Mischgebiet eingestuft werden. Durch die östlich angrenzende Schienenstrecke erfolgt eine deutliche städtebauliche Zäsur zu den östlich angrenzenden Bereichen. Dahingehend fügen sich aus städtebaulicher Sicht die beiden geplanten Teilvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung mit in großen Teilen nicht störenden gewerblichen Nutzungen ein. Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Das geplante Parkhaus hat im Verhältnis zum betrieblichen Bestand sowie zur Gesamtentwicklung des Betriebs nach der Größe wie auch funktional eine dienende Funktion für die gewerblichen Hauptnutzungen. Es ist für die Umsetzung der Hauptnutzungen erforderlich und fügt sich daher ebenso ein.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Beurteilung eines Bauvorhabens im Innenbereich ist der Bestand in der näheren Umgebung maßgebend und nicht wie bei Bauvorhaben in Bebauungsplänen die Maßfaktoren der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dennoch wird bei der Beurteilung des Einfügens des geplanten Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung neben der Gebäudehöhe hilfsweise die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) herangezogen.

Bei der nördlich angrenzenden gewerblichen Bebauung des antragstellenden Betriebs ist bei einer Bezugsgrundfläche von ca. 7.500 m² und baulichen Anlagen auf ca. 4.000 m² von einer GRZ von ca. 0,5 auszugehen. Im südlich angrenzenden Bebauungsplan „Im Brückle“ ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Bei dem Vorhabenbereich ist bei einer Bezugsgrundfläche von ca. 5.500 m² und einer Grundfläche der beiden Teilvorhaben von ca. 2.170 m² von einer GRZ von ca. 0,4 auszugehen. Das Vorhaben fügt sich auch diesbezüglich in die nähere Umgebung ein.

Gegenüber dem nördlich angrenzenden Bestand weist der Vorhabenbereich durch das größere bauliche Volumen eine höhere GFZ auf (Bestand GFZ von ca. 1,2/ Vorhabenbereich GFZ ca. 1,8). Dies ist vorrangig dem geplanten Parkhaus geschuldet. Dieser Wert ist jedoch vor dem Hintergrund der notwendigen Bedarfsdeckung für den ruhenden Verkehr, der damit verbundenen Flächensparnis sowie der angrenzenden gewerblich genutzten Bereiche aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar.

Das geplante Büro-Gebäude wie auch in der Fortsetzung das Parkhaus schließen höhenmäßig direkt an das nördlich angrenzend vorhandene Betriebsgebäude an. Dabei überragt das geplante 5-geschossige Parkhaus mit einer sichtbaren Wandhöhe von 16 m zwar die südlich angrenzende zweigeschossige Bebauung (Carl-Benz-Straße 2) mit 9,50 m Höhe. Da jedoch in diesem Fall das vorhandene Betriebsgebäude den maximalen maßstabsgebenden Bezug bildet (das Referenzobjekt ist) und da der direkte höhenmäßige Anschluss der Geschosse von Büroerweiterungsbau und Parkhaus an das Bestandsgebäude in der Gefällesituation des Vorhabenbereichs baukonstruktiv notwendig ist, wird die resultierende Situation noch als städtebaulich vertretbar beurteilt. Da der Bezug zu dem maßstabsgebenden Betriebsgebäude durch die nahezu einheitliche Gebäudehöhe von Bestands- und geplanten Gebäuden des antragstellenden Betriebs eingehalten wird, fügt sich das Vorhaben auch dahingehend in die nähere Umgebung ein. Im Übrigen sind aufgrund der geplanten Bebauung negative Effekte auf den gewerblich genutzten Nachbargrundstücken wie auch auf den nächstgelegenen Wohngebäuden aufgrund der Abstandsverhältnisse nicht erkennbar.

Bauweise

Mit seiner Struktur langgestreckter Baukörper mit seitlichem Grenzabstand fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die durch eine vergleichbare Bebauungsstruktur geprägt ist.

Das geplante Parkhaus nimmt die durch die angrenzende Bebauung auf dem Flurstück 3063 (Carl-Benz-Straße 2) vorgegebene Raumkante auf. Diese entspricht ebenfalls zu einem großen Teil der Raumkante, welche durch die Gebäude in der Carl-Benz-Straße 4 und 5/1 vorgegeben werden. Dadurch wird eine einheitliche städtebauliche Kante entlang der Carl-Benz-Straße gebildet.

Damit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Da die im Rahmen des Bauvorhabens geplante Bebauung in ähnlicher Weise und in ähnlichem Umfang (siehe auch GRZ) angeordnet werden soll wie auf den nördlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücken (langgestreckte Baukörper innerhalb des jeweiligen

Grundstücksbezugsbereichs), fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Weitere Kriterien

Hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld ist aufgrund der Art der angrenzenden vorrangig gewerblichen Nutzungen wie auch der Abstandsverhältnisse nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass über das Lärmgutachten relevante Beeinträchtigungen aus dem betrieblichen Bestand i.V.m. mit den baulichen Erweiterungen gegenüber angrenzender schutzbedürftiger Wohnnutzung nicht ermittelt wurden: Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte Tag der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 db(A) bei den Wohngebäuden nordöstlich und nördlich des Betriebs können Beeinträchtigungen vermieden werden. Aufgrund des zeitlichen Beginns und Endes der Nachtschicht außerhalb der Nachtzeit von 22 - 6 Uhr ist auch dabei nicht mit relevanten Lärmemissionen zu rechnen. Eine weitere Absicherung kann erforderlichenfalls durch die Einschränkung bei der Parkflächennutzung während der Nachtzeit erfolgen.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist aufgrund der Orientierung der geplanten Bebauung an der Struktur der Umgebungsbebauung nicht zu erwarten. Hierzu ist auch darauf zu verweisen, dass westlich angrenzend noch eine Bebauung in vergleichbarer Struktur und Höhenausdehnung vorgesehen ist (Bebauungsplanverfahren „Edisonstraße, II. Abschnitt“) und dass auch in Bezug auf eine mögliche Fernwirkung eine Relativierung eintritt durch das in westlicher Richtung noch ansteigende Gelände des Rechberghangs.

Aufgrund der Nähe zu den Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs nutzt ein Teil der Mitarbeiter dieses Angebot (nach betrieblichen Angaben ca. 20 % der Mitarbeiter).

Zusammenfassung

In der Gesamtschau kann - auch mit Bezug auf die Anzahl neu entstehender Arbeitsplätze - zu dem für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Bretten wichtigen Bauvorhaben insgesamt und damit auch zur weiteren gewerblichen Entwicklung am westlichen Rand der Kernstadt eine positive Beurteilung aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich des Einfügens des geplanten Bauvorhabens abgegeben werden.

Zusätzlich kann auf die verkehrsgünstige Lage des Vorhabenbereichs auch in Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr verwiesen werden, wodurch zumindest ein Teil der Mitarbeiter diesen benutzt.

Das eingereichte Bauvorhaben fügt sich zusammenfassend nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein: Nach der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben im Kontext der umgebend vorhandenen und geplanten Nutzungen ein. Dies gilt auch im Zusammenhang mit dem positivem Ergebnis der Abprüfung möglicher Beeinträchtigungen für nahegelegene schutzbedürftige Wohnnutzungen.

Ebenso fügt sich das Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden, ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld bleiben gewahrt. Eine relevante Beeinträchtigung des Ortsbilds ist nicht erkennbar.

Die bauplanungsrechtliche Zustimmung für dieses Bauvorhaben wird daher erteilt.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

gez.
Nöltner
Bürgermeister