

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		Melanchthon Stadt Bretten 	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	11.02.2020		
Verantwortlich:	60-Stadtbauamt	Vorlagennummer:	024/2020
Änderung des Flächennutzungsplans 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim für die Darstellung einer Sonderbaufläche Hotel und einer gewerblichen Baufläche im Bereich "Edisonstraße, II. Abschnitt", Gemarkung Bretten Empfehlung an den Gemeinsamen Ausschuss - zum Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB 2017 - zur Billigung des Vorentwurfs mit Begründung einschließlich Umweltbericht			

Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Bretten empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim

1. gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim für die Darstellung einer Sonderbaufläche Hotel und einer Gewerblichen Baufläche im Bereich „Edisonstraße, II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten nach Maßgabe der beigefügten Planzeichnung bzw. des Vorentwurfs zu beschließen,
2. den Vorentwurf zur o.a. punktuellen FNP-Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht in der vorliegenden Fassung zu billigen und
3. die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Ausschusses zu beauftragen, das weitere Verfahren nach den Vorgaben des BauGB 2017 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 E S C H L U S S F O L G E						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	11.02.2020	Ö			
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim	Entscheidung	20.02.2020	Ö			

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat am 26.09.2017 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Edisonstraße, 2. Abschnitt“ gefasst. Weiterhin wurde durch Beschluss des Gemeinderats am 19.11.2019 der Geltungsbereich des Bebauungsplans verringert, da betroffene Flächen östlich des Plangebiets zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele nicht benötigt werden. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung orientiert sich an der Abgrenzung des Bebauungsplangebietes. Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus dem aktuellen FNP mit einer Darstellung als Gemischte Baufläche entwickelt werden können, wird diese Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Verfahren wird durch die Verwaltung bzw. durch die Verwaltung als Geschäftsstelle des Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft betrieben. Im ersten Schritt wurde der Vorentwurf der FNP-Änderung einschl. Umweltbericht erstellt.

Das Verfahren wird auf Grundlage von § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben (Parallelverfahren). Da sich das Änderungsverfahren auf Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich bezieht, ist zur FNP-Änderung eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts erforderlich. Inhaltlich konnte dabei auf den Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren Bezug genommen werden.

Anlass für die Planung 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 auch das erforderliche Planungsrecht. Die Firma Seeburger beabsichtigt sowohl weitere Büroflächen als auch ein „Business Resort“, bestehend aus einem angeschlossenen hochwertigen Hotel mit Boardinghouse und ergänzenden Einrichtungen, anzusiedeln.

Gleichzeitig ist vorgesehen, für die Rechbergklinik eine unabhängige zweite Erschließung für Notfälle zu erreichen. Diese erfolgt mittig in Nord-Süd-Richtung innerhalb des Plangebiets. Hierzu erfolgen Festsetzungen nur im Bebauungsplan.

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet befindet sich am Westrand der Kernstadt in einer in nord-östlicher Richtung ausgerichteten Hanglage. Es ist an drei Seiten angebunden an vorrangig gewerblich genutzte Siedlungsflächen, im Nordosten zusätzlich an Wohnbauflächen. Auf der Westseite grenzt der Rechberghang mit dem Landschaftsschutzgebiet „Rechberg“ an.

Die Planung sieht in der Osthälfte des Plangebiets die Erweiterung der bis zu 6-geschossigen Büroflächen der Fa. Seeberger sowie in der Westhälfte die Errichtung des ebenfalls bis zu 6-geschossigen „Business Resorts“ mit Rezeption, Verwaltungs- und Technikräumen sowie Gastronomie und Wellnessbereich, Tagungs- und Besprechungsräumen sowie den Zimmern des Hotels und des Boardinghouses vor.

Aufgrund funktionaler Zusammenhänge sowie dem notwendigen Flächenumfang konnte die Planung nur im direkten Anschluss an die Firma Seeberger umgesetzt werden. Die Fläche weist dabei eine siedlungsbezogene Vorprägung auf durch die Darstellung als Baufläche im FNP sowie als „Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V)“ im Regionalplan. Eine Einfügung der Planung in eine geordnete städtebauliche Entwicklung ergibt sich durch die Anbindung an gewerblich genutzte Siedlungsflächen. Weiterhin kann

eine Abstimmung mit den Umgebungsnutzungen erfolgen durch Nutzungsbeschränkungen in der Osthälfte des Plangebiets (Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Durchführung eines Lärmgutachtens), durch die erwähnte zusätzliche Anbindung für die Rechbergklinik (Festsetzung im Bebauungsplan) sowie durch Gehölzpflanzungen im Plangebiet (Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere auch an der Westseite zum Landschaftsschutzgebiet).

Zu detaillierteren Inhalten der Planung wird auf die als Anlage beigefügte Begründung zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung bewirkt die Umsetzung der Planung insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden und (in geringerem Umfang) in das Schutzgut Biotop. Die in geringem Umfang ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung können durch plangebietsinterne Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Nach der zum Bebauungsplan durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein Ausgleichsdefizit, das durch plangebietsexterne Maßnahmen auszugleichen ist.

Eine Betroffenheit von Schutzobjekten oder -gebieten des Naturschutzrechts ist nicht gegeben. Im Ergebnis der zum Bebauungsplan durchgeführten speziellen Artenschutzprüfung werden bei Berücksichtigung entsprechend festgesetzter Maßnahmen keine Verbotstatbestände in Bezug auf den Artenschutz ausgelöst.

Auch Handlungsverbote vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet werden bei Umsetzung der Planung nicht ausgelöst. Zu detaillierteren Inhalten der Umweltprüfung wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht zur FNP-Änderung verwiesen.

Nach den Regelungen der Vereinbarung zur Bildung der Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim aus dem Jahre 1977 ist für die Beschlussfassung u.a. bei FNP-Änderungsverfahren der Gemeinsame Ausschuss zuständig. Mit dieser Vorlage erfolgte eine Information über den Planungsstand sowie eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat.

Es besteht seitens der Verwaltung die ausdrückliche Absicht, das Unternehmen in seinem Streben 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. Ein derartiges Hotel wird die touristische Attraktivität in der gesamten Region Kraichgau-Stromberg deutlich steigern.

Mit Verweis auf die beigefügten Unterlagen (Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Umweltbericht (Vorentwurf), Plandarstellungen FNP Bestand und Planung) wird seitens der Verwaltung empfohlen, gegenüber dem Gemeinsamen Ausschuss eine Beschlussempfehlung zur Einleitung des punktuellen FNP-Änderungsverfahrens auszusprechen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

gez.
Nöltner
Bürgermeister