

**STADT BRETTE**

**LANDKREIS KARLSRUHE**

---

.....  
**Begründung zu Satzungen über**

- A. Bebauungsplan „Edisonstraße, II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Entwurf vom 31. März 2020**
  - B. die örtlichen Bauvorschriften „Edisonstraße, II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Entwurf vom 31. März 2020**
- .....
-

## INHALTSVERZEICHNIS

Teil A:	Planungsbericht	1
I.	Bebauungsplanung	1
<b>1</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>1</b>
1.1	Lage im Raum und Gebietsgröße	1
1.2	Bestand	2
<b>2</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt der Planung.....</b>	<b>6</b>
5.1	Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung	6
5.2	Infrastruktur	7
5.2.1	Soziale Infrastruktur	7
5.2.2	Äußere und innere Verkehrserschließung	7
5.2.3	Ver- und Entsorgung	7
5.3	Grünordnung und Landschaftspflege	8
5.4	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen, Private Grünflächen, öffentliche Grünflächen	8
5.5	Umweltbericht / Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	8
5.6	Schalltechnische Untersuchung	8
<b>6</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.1.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet	10
6.1.2	Sonstiges Sondergebiet Hotel	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlagen	11
6.3	Höhe der baulichen Anlagen	11
6.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
6.5	Stellplätze, Carports und Garagen	12
6.6	Nebenanlagen	12
6.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	12
6.8	Versorgungseinrichtungen	12
6.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	13

---

6.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	13
6.11	Grünordnerische Festsetzungen	14
6.11.1	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen	14
6.11.2	Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers	14
6.11.3	Oberflächenbelag	14
6.11.4	Pflanzzwänge	14
6.11.5	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	15
<b>7</b>	<b>Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung.....</b>	<b>15</b>
7.1	Flächenspiegel	15
II.	Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes	15
<b>8</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>15</b>
8.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
8.2	Einfriedigungen, Hecken, Sichtschutzwände, Gestaltung der Außenanlagen	16
8.3	Werbeanlagen und Automaten	16
8.4	Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze	16
Teil B:	Umweltbericht	17

---

## Teil A: Planungsbericht

### I. Bebauungsplanung

#### 1 Plangebiet

##### 1.1 Lage im Raum und Gebietsgröße

Die Stadt Bretten gehört zum Landkreis Karlsruhe und liegt im westlichen Kraichgau. Die westlich liegende zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs Karlsruhe ist ca. 27 km von Bretten entfernt und das im Süden liegende Pforzheim ca. 18 km. Zur Großen Kreisstadt gehören neben der Kernstadt neun Stadtteile.

Verkehrstechnisch ist Bretten sehr gut sowohl an das örtliche, als auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraßen B35 (Germersheim-Iltingen), B293 (Heilbronn-Berghausen) und B294 (nach Freiburg im Breisgau) können unter anderem die Bundesautobahnen A5 westlich und A8 südlich von Bretten erreicht werden.

Aufgrund des Bahnhofs in Bretten ist die Stadt sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet. Hier hat neben der S-Bahnlinie auch der Regional Express einen Haltepunkt.



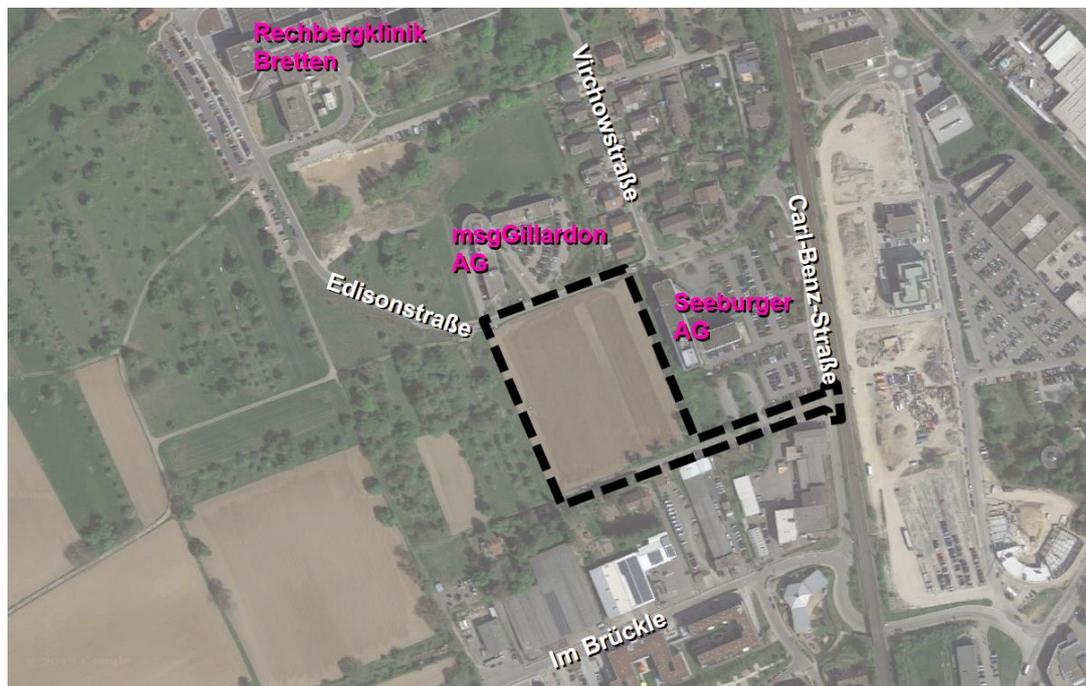
**Abbildung 1:** Lage im Siedlungsraum mit Plangebiet in rot, Quelle: Google Earth, Zugriff am 09.09.2019

Das Plangebiet, mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,80 ha befindet sich südlich des Stadtzentrums. Die Begrenzung des Quartiers erfolgt im Westen durch das Landschaftsschutzgebiet „Rechberg“, Wohn- und gewerblich genutzte Bebauung im Süden, gewerbliche Nutzung im Norden und Osten bzw. die Edisonstraße und die Carl-Benz-Straße.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan.

## 1.2 Bestand

Im Plangebiet befinden sich Grundstücke, die als Ackerflächen genutzt werden sowie die Edisonstraße im Norden, ein Wirtschaftsweg im Süden sowie der geplante Anschlussbereich an die Carl-Benz-Straße. Das Plangebiet ist bislang nicht bebaut.



**Abbildung 2:** Bestehende Nutzungen mit Plangebiet in schwarz, Quelle: Google Earth, Zugriff am 09.09.2019

## 2 Ziele und Zweck der Planung

Bereits mit der um 2000 erfolgten Umsiedlung des Softwareunternehmens Seeburger an den Standort der ehemaligen Stadtgärtnerei an der heutigen Edisonstraße war es erklärtes Ziel, diesen Standort in Zukunft erweitern zu können. Diese Möglichkeit sieht die 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes vor, die an dieser Stelle die Ausweisung eines Mischgebietes

tes zwischen dem derzeitigen Gewerbegebiet Im Brückle, dem Landschaftsschutzgebiet Rechberg, dem vorhandenen Bebauungsplan Edisonstraße und der Bestandsbebauung der Firma Seeburger beinhaltet.

Die Firma Seeburger hat nun erklärt, dass sie in die Weiterentwicklung des Standorts eintreten will und in diesem Zusammenhang auch das erforderliche Planungsrecht benötigt. Sie beabsichtigt, sowohl weitere Büroflächen als auch ein „Business Resort“, bestehend aus angeschlossenen hochwertigem Hotel und ergänzenden Einrichtungen anzusiedeln.

Gleichzeitig schreitet auch die Fertigstellung der neuen Rechbergklinik zügig voran. Diese hat für die Abwicklung der Baumaßnahmen bereits ihre neue Zufahrt erhalten. Eine derzeit noch ausstehende Verbreiterung in Höhe der Firma Gillardon ist geplant. Nach Realisierung des Ausbaus der Edisonstraße in diesem besagten Abschnitt verfügt die Rechbergklinik zwar über eine komplette Erschließung außerhalb des Wohngebiets um die Virchow- und Robert-Koch-Straße, eine unabhängige zweite Erschließung ist aber damit noch immer nicht gegeben. Die Rechbergklinik und das sie umgebende Wohngebiet hat damit noch immer nur eine Erschließungsmöglichkeit. Der komplette Siedlungsbereich ist bis heute nur über den Edisonstraßenabschnitt zwischen der Virchowstraße und der Carl-Benz-Straße erreichbar.

Will man diesen Zustand ändern, was sowohl aus städtebaulichen, verkehrlichen wie auch sicherheitsrelevanten Gründen sinnvoll ist, bedarf es einer zweiten Straßenanbindung. Diese kann z.B. durch eine Direktverbindung zwischen der Carl-Benz- und Edisonstraße mit Umfahrung des Anwesens der Fa. Seeburger hergestellt werden. Gleichzeitig können über diese zusätzliche Straße auch weitere, von der Fa. Seeburger dringend benötigte Parkplätze sowie der von eben dieser Firma projektierte Erweiterungsbereich erschlossen werden.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die umfangreichen Entwicklungsabsichten der Fa. Seeburger am Standort Edisonstraße. In Verbindung damit soll auch die Erschließung der Rechbergklinik und des anschließenden Wohngebiets eine Verbesserung in Form einer zweiten Straßenanbindung erhalten.

Der Gemeinderat hat am 26.09.2017 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um Teile der Flurstücke Nrn. 3046, 3048, 3050/1, 3053/1 und 3055/3 reduziert, da die betroffenen Flächen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele nicht benötigt werden.

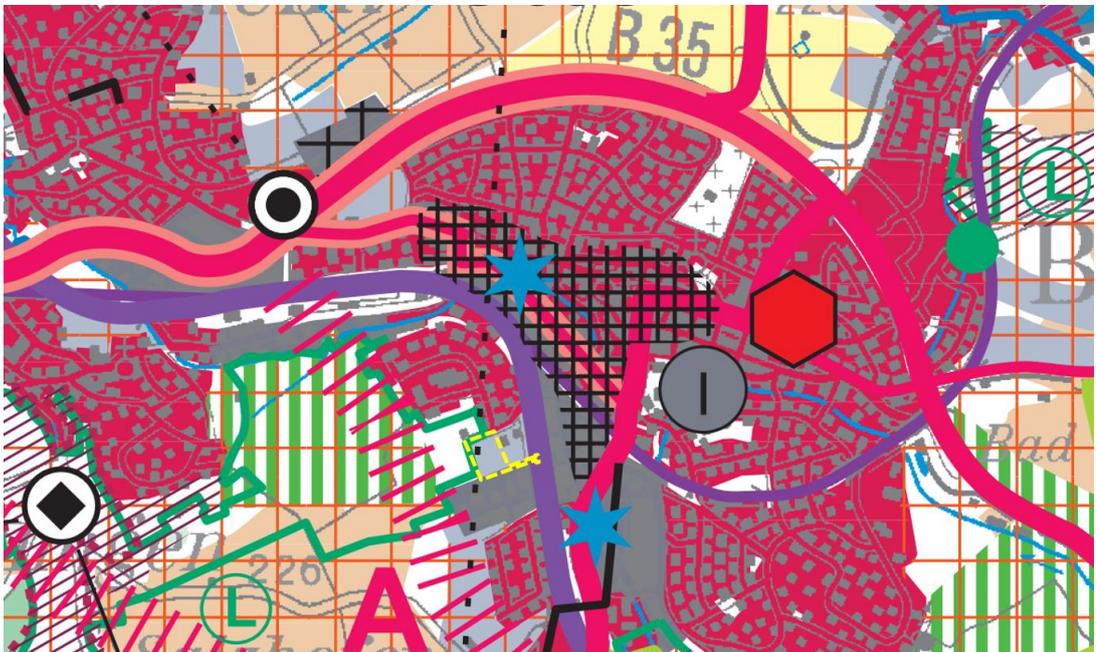
### 3 Verfahren

Der Bebauungsplan „Edisonstraße, II. Abschnitt“ wird im qualifizierten Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### 4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

Im **Regionalplan** Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 - genehmigt am 17. Februar 2003 ist die Stadt Bretten als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt innerhalb der Landesentwicklungsachse Bruchsal - Bretten - (Mühlacker). In Ergänzung verbindet die Regionale Entwicklungsachse (Germersheim) - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal als Verlängerung der Achse des Landesentwicklungsplanes Bruchsal - Bretten - (Mühlacker) die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines „Regionalplanerisch abgestimmten Bereichs für Siedlungserweiterung (V)“. Im Textteil wird hierzu ausgeführt, dass die Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen außerhalb des Siedlungsbestandes innerhalb der in der Raumnutzungskarte dargestellten, regionalplanerisch abgestimmten Bereiche für Siedlungserweiterungen erfolgen soll. Im Westen quert eine „Richtfunkstrecke/ Richtfunkstelle“ das Plangebiet und angrenzend verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.



**Abbildung 3:** Ausschnitt der Raumnutzungskarte – Regionalplan Mittlerer Oberrhein, 13.03.2002, mit Plangebiet in gelb

Im derzeit rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** des Verwaltungsraumes Bretten / Gondelsheim 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 Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des FNP 2005 für den Bereich Edisonstraße II. Abschnitt beschlossen.



Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III / IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlatter Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die Verordnung des

Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen „II, III und IIIb“ sowie Tiefbrunnen „Diedelsheim“ der Stadt Bretten und Tiefbrunnen „Binzenlöchle“ der Gemeinde Neulingen (Wasserschutzgebiet „Bauschlotter Platte“) ist zu berücksichtigen.

## **5 Inhalt der Planung**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung**

Das städtebauliche Konzept der Artikular Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB Claudio Butticè & Maurice Huff, Esslingen, Stand 10.10.2019, beplant im direkten Anschluss an den bestehenden Standort der Firma Seeburger eine Erweiterungsfläche. Diese Fläche innerhalb des Geltungsbereichs stellt zunächst eine Vorhaltefläche für zukünftige Betriebserweiterungen dar. Bisher besteht noch keine konkrete Vorhabenplanung für diesen Bereich.

Zudem plant die Firma Seeburger ein Business Resort auf der westlichen Fläche. Vorgesehen ist ein länglicher Gebäudekomplex, der die topografischen Gegebenheiten gezielt ausnutzt, um die Stellplätze sowie Nebenräume in dem Hang unterzubringen. Dadurch entsteht eine gewisse Staffelung des Gebäudekomplexes. Insgesamt entstehen sechs Vollgeschosse. Das oberste Geschoss erstreckt sich nicht über die gesamte Grundfläche der darunterliegenden Geschosse und wird lediglich für Technikanlagen vorgehalten.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Rezeption, Verwaltungs- und Technikräumen sowie Gastronomie und auf der Westseite zum Außenbereich hin der Wellnessbereich. In den darüberliegenden Obergeschossen 1-4 sind die Zimmer untergebracht. Im 5. Obergeschoss befinden sich Tagungs- und Besprechungsräume sowie weitere gastronomische Einheiten.

Neben dem Gebäudekomplex wird 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.

## **5.2 Infrastruktur**

### **5.2.1 Soziale Infrastruktur**

Im Plangebiet sind keine Nutzungen vorgesehen, für die soziale Infrastruktureinrichtungen im direkten Umfeld erforderlich sind, da dort keine dauerhafte Wohnnutzung vorgesehen ist. Durch den Bebauungsplan entsteht auch kein weiterer Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen.

### **5.2.2 Äußere und innere Verkehrserschließung**

#### *Öffentlicher Personennahverkehr*

Die Kernstadt Bretten ist in das ÖPNV-Netz durch die Stadtbahnlinien S4 und S9 sowie mit Regionalzügen und Bussen eingebunden.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist ein Regional- und S-Bahnanschluss gegeben. Die Regionalbahnhaltestelle Bretten Rechberg ist in ca. 250 m fußläufig erreichbar. Die S-Bahnhaltestelle Bretten (Baden), Stadtmitte ist in ca. 350 m fußläufig erreichbar.

#### *Individualverkehr*

Das Plangebiet wird im Wesentlichen über die Edisonstraße und die Carl-Benz-Straße erschlossen und an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die B294 ist die Anbindung an die Bundesautobahn A8 gegeben und die B35 bindet die Stadt Bretten an die Bundesautobahn A5 an.

Aufgrund der Stadtrandlage ist die Fuß- und Radwegeanbindung in die Landschaft über die bestehenden Wirtschaftswege gegeben. Die Anbindung an das innerörtliche Fußwege- und Radroutennetz erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

### **5.2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes ist über das Nahversorgungsnetz der Stadtwerke Bretten vorgesehen.

Regen- und Schmutzwasser wird bis zum Übergabeschacht auf eigenem Grundstück im Trennsystem geführt. Die Wassereinleitmenge in das öffentliche Kanalnetz wird entsprechend gedrosselt (Retention / Regenrückhaltung). Eine umfassende Versickerung ist in den anstehenden Böden nicht realisierbar.

### **5.3 Grünordnung und Landschaftspflege**

Zur Begrenzung negativer klimatischer Auswirkungen und zur Gewährleistung eines guten Kleinklimas wurden verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen wie zum Beispiel die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, die Begrünung von Flachdächern sowie die Pflanzung von Einzelbäumen. Dadurch soll eine hohe innere Durchgrünung angestrebt werden und das Einfügen des Vorhabens in das Landschaftsbild mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sichergestellt werden. Auf die weiteren Ausführungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### **5.4 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen, Private Grünflächen, öffentliche Grünflächen**

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden entsprechend festgesetzt, sodass bei der Durchführung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden und um die ökologische Funktionalität zu sichern.

Um einen Beitrag zur Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu leisten, der Durchgrünung des Gebiets zu dienen und aus gestalterischen Gesichtspunkten werden Baumpflanzungen, die Begrünung der Flachdächer und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

### **5.5 Umweltbericht / Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Zum Bebauungsplan „Edisonstraße, II. Abschnitt“ wurde ein Umweltbericht mit Freiflächenplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet. Die Auswirkungen der Planung auf die maßgeblichen Schutzgüter werden im Teil B dargestellt.

### **5.6 Schalltechnische Untersuchung**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Edisonstraße – II. Abschnitt“ in Bretten erstellte das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein GmbH & Co. KG eine Schalltechnische Untersuchung mit Aussagen über mögliche künftige Lärmkonflikte. Die Untersuchung ist der Anlage zum Bebauungsplan“ zu entnehmen. Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

---

*„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 Hotel Regelbetriebes 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.“*

---

*[Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Edisonstraße – II. Abschnitt“, Stadt Bretten, Koehler&Leutwein GmbH & Co. KG Ingenieurbüro für Verkehrswesen, 09.03.2020, Karlsruhe]*

---

## **6 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Wie vorab bereits erwähnt dient der Bebauungsplan der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standorterweiterung und -qualifizierung der Firma Seeburger. Daher wurde für die östliche Teilfläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um auf dieser Fläche den Bau eines weiteren Firmengebäudes zu ermöglichen. Die Einschränkung des Gewerbegebiets besteht darin, dass lediglich Gewerbebetriebe zulässig sind, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird das mögliche Konfliktpotential zu den angrenzenden Nutzungen minimiert.

Lagerhäuser und Lagerplätze werden ausgeschlossen, da sie nicht der gewünschten städtebaulichen Konzeption entsprechen. Des Weiteren ist die Unzulässigkeit in dem üblicherweise großen Flächenbedarf der Nutzung und deren geringen Arbeitsplatzintensität begründet. Der Ausschluss von Tankstellen im Plangebiet erfolgt, da diese ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen können und dies wegen der Zu- und Abfahrtsvorgänge die Leistungsfähigkeit der Straßen beeinträchtigen könnte. Daneben entsprechen Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet und weisen kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild auf. In dem übrigen Stadtgebiet von Bretten existiert zudem eine ausreichende Zahl an Tankstellenstandorten. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist aufgrund der umliegenden prägenden Wohn- und Kliniknutzung begründet. Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer hochwertigen, das umliegende Wohnen nicht störenden Nutzungsstruktur.

#### **6.1.2 Sonstiges Sondergebiet Hotel**

Für das geplante „Business Resort“ wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Zulässig ist 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.

### **6.1.3 Emissionskontingente**

Entsprechend den Ergebnissen und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung ist es notwendig für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schallemissionkontingente für die gewerbliche Nutzung festzusetzen. Auf die detaillierten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Edisonstraße – II. Abschnitt“, Stadt Bretten, Koehler&Leutwein GmbH & Co. KG Ingenieurbüro für Verkehrswesen, 09.03.2020, Karlsruhe, wird verwiesen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt die Versiegelung der Böden. Sie wird für das Hotel auf 0,5, entsprechend der Vorhabenplanung, festgesetzt. Damit soll eine zu große Versiegelung in der Stadtrandlage in untermittelbarer Nachbarschaft an das bestehende Landschaftsschutzgebiet vermieden werden.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt, um für die Firmenerweiterung den nötigen Spielraum in der Ausnutzung des Grundstücks und der Ausgestaltung des Vorhabens zu gewährleisten.

### **6.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenfestsetzungen innerhalb des Sondergebietes orientieren sich eng an der Vorhabenplanung, sodass sichergestellt ist, dass keine zu großen Höhen zu dem Landschaftsschutzgebiet entstehen. Die Höhenfestsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet leitet sich aus der Vorhabenplanung des Hotels sowie dem östlich bestehenden Firmengebäude ab. Ziel ist es durch die Festsetzung das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten und die charakteristische Sichtbeziehung zu dem topografischen Anstieg angrenzend zu wahren.

### **6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich des Plangebiets gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Zulässig sind jeweils Einzelhäuser. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets ist zudem Grenzbau zulässig, um einen direkten Anbau an den Bestandsstandort der Firma zu ermöglichen.

Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen definieren in der Planzeichnung die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Gebäude sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Die Lage und Ausrichtung der Baufenster orientiert sich an der östlich des Plangebiets bestehenden Bebauung. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde für die Teilfläche des Hotels eng gefasst, da die Vorhabenplanung bereits weit fortgeschritten ist und hier nur wenig Spielraum in Bezug auf die Ausdehnung der möglichen Versiegelung durch bauliche Anlagen eröffnet werden soll. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets wurde ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um dem Bauherren bei der Planung des Erweiterungsbaus ausreichend Spielraum in der Ausgestaltung zu ermöglichen.

### **6.5 Stellplätze, Carports und Garagen**

Für die geplante Nutzung sind in etwa 80 Stellplätze notwendig, die auf den privaten Grundstücken untergebracht werden müssen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten können Stellplätze teilweise in den Baukörper integriert bzw. als überdeckte Carports errichtet werden. Geschlossene Garagenbaukörper beeinträchtigen das städtebauliche Bild und werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Diese müssen zumindest eine geöffnete Front aufweisen.

### **6.6 Nebenanlagen**

Die Anzahl und Größe von Nebenanlagen als Gebäude wird beschränkt, da diese Auswirkungen auf das städtebauliche Bild haben können. Ziel ist es einen gestalterisch offenen Vorplatz zum Hotel zu realisieren, ohne Nebenanlagen gänzlich auszuschließen.

### **6.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die festgesetzten Flächen dienen sowohl der Erschließung des Plangebietes als auch dem Erhalt der bestehenden Verkehrsinfrastruktur entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung. Die konkrete Festsetzung von Ein- und Ausfahrtbereichen dient der einer verkehrlich geordneten Struktur.

### **6.8 Versorgungseinrichtungen**

Die Festsetzung dient dem klaren Übergang von öffentlichen zu privaten Flächen. Hiermit werden die Vorgaben des § 126 BauGB umgesetzt, die der Erschließung der Flächen und der verkehrlichen Ordnung dienen.

## **6.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Mit der Belastung der eingetragenen Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht kann eine zweite Notzufahrt zur Rechbergklinik sichergestellt werden. Diese wird nur für Einsatzfahrzeuge und im Falle einer Straßensperrung der Virchowstraße / untere Edisonstraße für den Verkehr freigegeben.

Das eingetragene Leitungsrecht sichert die bestehenden Leitungssysteme.

## **6.10 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung für Verkehrslärm zeigen innerhalb des Plangebietes zunächst das Bild einer geringen bis mäßigen Belastung durch Verkehrslärm, vor allem aufgrund der vorbeiführenden Bahnlinie. Besonders wegen der zukünftig prognostizierten hohen Anzahl von Güterzügen ergeben sich im Nachtzeitraum höhere Belastungen.

Trotz der überwiegenden Unterschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete oder Gewerbegebiete sind zum Schutz von eventuellen Büro- / Sozialräumen oder auch Wohnnutzungen innerhalb des Hotels ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der zu erwartenden geringen Überschreitungen und des Abstandes zur Bahnlinie sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht sinnvoll einsetzbar. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt, welche vor allem in den Randbereichen des Plangebietes in Abhängigkeit der konkreten Nutzungen erforderlich sein können.

Die Erhöhung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Umfeld auf öffentlichen Straßen bringt zwar keine spürbare Erhöhung von mehr als 2 bzw. aufgerundet 3 dB(A), jedoch an einzelnen Gebäudefronten geringfügige Erhöhungen von 0,1 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Es lassen sich hierdurch zwar keine rechtsverbindlich zwingenden Schallschutzmaßnahmen ableiten, jedoch ergibt sich eine erhöhte Abwägungsrelevanz im Bebauungsplanverfahren, welche die Anforderungen der zukünftigen Nutzungen gegenüber den Lärmbelas-

tungen der vorhandenen Wohnnutzungen einschließlich dem Verhältnis der Geringfügigkeit der Erhöhungen oder Überschreitungen betrachtet.

### **6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche.

### **6.12 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **6.12.1 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen**

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz von Natur und Landschaft sowie der Umsetzung der Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz.

#### **6.12.2 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers**

Das Wasserhaushaltsgesetz beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Um die Voraussetzungen hierfür herzustellen wird gefordert, diese gesetzlichen Bestimmungen umzusetzen und das Niederschlagswasser getrennt abzuführen. Eine umfassende Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

#### **6.12.3 Oberflächenbelag**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

#### **6.12.4 Pflanzzwänge**

Die festgesetzten Pflanzzwänge dienen sowohl der Gestaltung des Plangebietes als auch der Umsetzung der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes. Die festgesetzten CEF-Maßnahmen sind zwingend vor Eingriff umzusetzen um eine kontinuierliche Funktionalität sicherzustellen. Des Weiteren dienen die Pflanzzwänge als Maßnahme zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft.

### 6.12.5 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Um dem Kostenerstattungsanspruch der Stadt Bretten gem. § 135 BauGB gerecht zu werden, sind die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft zulässig werden, zuzuordnen.

## 7 Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung

### 7.1 Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Gesamtfläche Plangebiet	18.016	100
Sonstiges Sondergebiet Hotel	9.757	54
Eingeschränktes Gewerbegebiet	4.254	24
Verkehrsr Grünflächen	699	4
Verkehrsflächen	3.306	18
<b>Summe</b>	<b>18.016</b>	<b>100</b>

## II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

### 8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg erlassen. Diese sollen dazu dienen, den Charakter des Quartieres auch bei einer Neubebauung zu wahren. Ziel ist moderne und individuelle Architektur zu ermöglichen und dennoch eine geordnete gestalterische Entwicklung sicherzustellen.

#### 8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Im gewerblichen Bereich bildet das Flachdach die überwiegend verwendete Dachform, aufgrund von funktionalen Vorteilen. Für das Plangebiet wird daher auch Flachdach festgesetzt. Somit passt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung ein und es entsteht eine weitgehend homogene Dachlandschaft. Um zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes beizutragen, sind alle Flachdächer und flachgeneigten Fächer extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Sicherstellung eines harmonischen Gesamtbildes. Ziel ist dabei insbesondere ein harmonisches Einfügen in die Stadtrandlage zu sichern. Aufgrund der hohen Außenwirkung der Teilfläche „Sondergebiet Hotel“ sind für diesen Bereich noch tiefergehende Regelungen bezüglich Fensterformaten etc. getroffen worden. Mit einer Lochfensterfassade soll durch eine gleichmäßige Gliederung ein ruhiges Erscheinungsbild generiert werden.

## **8.2 Einfriedigungen, Hecken, Sichtschutzwände, Gestaltung der Außenanlagen**

Entlang von Nachbargrenzen sowie der hinteren Grundstücksgrenzen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Daher sind hier keine Festsetzungen darüber hinaus erforderlich.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z. B. Tannen und Thuja als auch Kirschlorbeer sind bei einer Neuanlage entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig, da diese Pflanzen keinen Mehrwert für die heimische Tierwelt darstellen. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

## **8.3 Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Stadtrand in direkter Nachbarschaft mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet mit hoher Außenwirkung sind beschränkende Regelungen erforderlich. Um eine zahllose Häufung und Überdimensionierung zu vermeiden sowie ein qualitativvolles Erscheinungsbild des Baugebiets sicherzustellen sind Anzahl, Größe und Anbringungsort der Werbeanlagen geregelt.

## **8.4 Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze**

Zur Wahrung eines qualitativvollen Erscheinungsbildes sind Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze einzugrünen, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen sichtbar sind.

Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart und Stadtbauamt Bretten.

---

**Teil B: Umweltbericht**

---

Der Umweltbericht des Büros für Landschaftsplanung Elke Wonnenberg, Karlsruhe, 23.01.2020, ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Auf die detaillierten Ausführungen darin wird verwiesen.