

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Datum	25.06.2021	TOP
	Amt	Bauverwaltungsamt	
	AZ	621.4 19.02/6	

BV-Nr.:
2021-298

Gremium	Zuständigkeit	Sitzungstermin	öff./nichtöff
Bauausschuss	Vorberatung	15.07.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.07.2021	öffentlich

Beteiligte Ämter:
61, 66

vorangegangene Beschlussvorlagen:	2020-005: Einleitungsbeschluss
-----------------------------------	--------------------------------

Finanzierung: Mittel stehen  mit EUR  zur Verfügung	Kosten EUR	Finanzhaushalt:	<input type="checkbox"/>	Jahr:
		Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	
		Produkt und Sachkonto:		

üpl./apl. - Deckungsvorschlag:
--------------------------------

Anlagen:	A1: Bebauungsplanentwurf (zeichnerischer Teil) A2: Bebauungsplanentwurf (Textteil) A3: Begründung zum Bebauungsplan A4: Vorhaben- und Erschließungsplan Hotel- und Bürogebäude A5: Natur- und Artenschutz A6: Verkehrsuntersuchung
----------	---

Betrifft:
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klauenfuß-Süd", Plan Nr. 19.02/6 in Neckarsulm hier: Zustimmung zum Rechtsplanentwurf und zur Durchführung der Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 13a BauGB</b>

### Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Klauenfuß-Süd", Plan Nr. 19.02/6 in Neckarsulm sowie die gleichnamigen örtlichen Bauvorschriften werden jeweils als Entwurf festgestellt.
2. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1659, 1660 (teilweise), 1661, 1662, 1663, 1665, 1666, 1667 sowie 1668 (teilweise).

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 24.06.2021 mit zeichnerischen Festsetzungen, gefertigt durch das Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft, Abt. Stadtplanung und Geoinformation mit dem Textteil von Marggraf Architektur, Esslingen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.06.2021, gefertigt durch Schwarz Architekten, Stuttgart.

3. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf, gefertigt durch Markgraf Architektur / Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft, Abt. Stadtplanung und Geoinformation (einschließlich des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gefertigt durch das Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach vom 18.05.2021 sowie der Verkehrsuntersuchung BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 21.08.2020) wird in der Fassung vom 24.06.2021 festgestellt.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung) wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

## **Sachdarstellung und Begründung:**

### Aufstellungsbeschluss:

Erste Überlegungen der Hirotani Projektgesellschaft mbH, Schönefeld zur Überbauung des derzeit als Lagerplatz für Erdmaterial genutzten Areals im Gewerbegebiet „Klauenfuß“ mit einem Hotel und Boardinghouse wurden bereits Mitte 2019 im Bauausschuss des Gemeinderates vorgestellt.

Der geltende Bebauungsplan von 1979 weist den fraglichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche (Gärtnerei) aus ; insofern bedarf eine bauliche Nutzung der Grundstücke zwingend einer Änderung des Planungsrechts.

Antragsgemäß erfolgte der förmliche Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 20.02.2020 (öffentlich bekannt gemacht am 02.04.2020).

Im Herbst 2020 stellte Frau Hirotani-Brendel der Verwaltung den künftigen Betreiber vor: Das international tätige Immobilienunternehmen Vastint mit Schwerpunkt auf Büro- und Hotelimmobilien will auf Grundlage des fortgeschriebenen Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 4) ein „Moxy“ Hotel mit 168 Zimmern und einem separatem Boardingbereich ( „Residence Inn“) mit 88 Apartments sowie ein Bürogebäude realisieren.

Der angenommene Bedarf an zusätzlichen Beherbergungskapazitäten in Neckarsulm wurde 2019 in einer gutachterlichen Stellungnahme der DICON Marketing und Beratungsges.mbH , Berlin, dargestellt und in der Fortschreibung vom Mai 2020 im Wesentlichen bestätigt.

### Planungsinhalte:

Gegenüber dem ersten Entwurf sind die Hotelbaukörper nun in einer Achse parallel zur Bahntrasse hin angeordnet, während sich das Bürogebäude zur Heilbronner Straße hin orientiert. Der südliche Hotelneubau („Moxy“) stellt mit sieben Geschossen und 24 m Höhe (entspricht 180 m NN) das höchste Gebäude des Ensembles dar, orientiert sich aber mit dieser Höhenentwicklung gleichwohl noch an dem östlich gegenüber liegenden Kaufland-Verwaltungsgebäude (mit 179,55 m NN). Sowohl der geplante Büroneubau mit 178,55 m NN als auch das „Residence Inn“ mit 176,30 m NN bleiben dagegen deutlich hinter dieser Höhe zurück.

Im Hinblick auf die bewusste städtebauliche Betonung des südlichen Stadteingangs kann diese Höhenentwicklung grundsätzlich noch mitgetragen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) liegt im Übrigen noch unter den gesetzlichen Höchstgrenzen , die die Baunutzungsverordnung für ein Gewerbegebiet formuliert.

Die unter städtebaulich-gestalterischen Gesichtspunkten erforderliche Abstimmung der zum öffentlichen Raum hin wirksamen Fassaden sowie der Freiflächengestaltung erfolgt spätestens im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Zum Erschließungskonzept:

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Verlängerung der bestehenden Stichstraße „Im Klauenfuß“ mit Anbindung an die Heilbronner Straße (Ausfahrt nur in Richtung Heilbronn möglich) vor. Mit der Ausarbeitung der Planung zur Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße wird die Stadt ein externes Ingenieurbüro beauftragen; die Bauausführung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Erschließungsstraße ist dann als eigenes Grundstück abzumarken und in das Eigentum der Stadt zu übertragen. Die Straße wird im Rechtsplanentwurf des Bebauungsplanes als öffentliche Straße ausgewiesen.

Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage; die Anzahl der Stellplätze errechnet sich nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben, wobei ein sonst üblicher ÖPNV-Bonus hier nicht angerechnet wird. Nach dem aktuellen Planungsstand ergeben sich demnach bei der geplanten Zimmeranzahl (256) und Bürofläche (ca. 3.130 m<sup>2</sup>) insgesamt 153 Parkplätze.

#### Verfahren nach § 13a BauGB:

Nachdem sowohl im Hinblick auf den Nutzungszweck (Maßnahme der Innenentwicklung) als auch auf die Größe des Plangebietes (Grundfläche der Bebauung unter 2 ha) die Voraussetzungen des §13 a BauGB gegeben sind, soll die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Wenngleich hierdurch förmliche Erleichterungen - wie der Verzicht auf einen förmlichen Umweltbericht - greifen, sind auch in diesem Verfahren alle von der Planung betroffen Belange zu erfassen und zu bewerten.

Dies gilt zum einen für die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (vgl hierzu die Relevanzuntersuchung des Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach vom 18.05.2021, Anlage 5) zum anderen auch für die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ( Verkehrsuntersuchung BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 21.08.2020, Anlage 6). Letztere bestätigt die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrssystems auch unter den Prämissen der aktuellen Bebauungsplanänderung. Die entsprechenden Gutachten sind Inhalt der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.

Im Zuge einer im Mai 2021 durchgeführten ersten Information der nördlichen Nachbarn wurden von dort keine grundsätzlichen Bedenken gegen die projektierte Bebauung vorgetragen.

Im weiteren Verfahren folgt nun die einmonatige Offenlage des Bebauungsplanentwurfes mit den in der Anlage beigefügten Unterlagen.

Parallel zur Planoffenlage findet die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

#### Durchführungsvertrag nach § 12 Abs.1 BauGB:

Aufgrund des konkreten Projektbezuges ist vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der neben Kostenregelungen (Planungs-, Erschließungs- und Gutachterkosten) auch eine Bauverpflichtung auf Grundlage der abgestimmten Planung und innerhalb einer bestimmten Frist enthält. Die Inhalte des Durchführungsvertrages werden den Gremien in eine der nächsten Sitzungsunden vorgestellt.

gez. Reiner Denninger  
Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft  
Abt.leiter Stadtplanung und Geoinformation

gez. Jürgen Gimber  
Amtsleiter Bauverwaltungsamt