

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Edisonstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten

- Billigung des Vorentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 2004

Billigung des Vorentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung

In seiner Sitzung vom 15.03.2005 hat der Gemeinderat den Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung gebilligt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

a. Unterrichtung/Informationen über die bzw. Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung u.a.
Bebauungsplanung

Die in Bretten ansässige Firma Gillardon AG financial software, die derzeit in mehreren Gebäuden in der Alten Wilhelmstraße sowie im obersten Geschoss der Landesbußgeldstelle in der Hermann-Beuttenmüller-Straße 6 untergebracht ist (insgesamt vier Standorte), möchte sich aufgrund ihres Wachstums räumlich verändern und zukünftig den Betrieb an einem Standort zusammenführen. Die Firma ist schwerpunktmäßig im Bereich Bankensoftware, also im Dienstleistungsbereich tätig und hat heute insgesamt 150 Arbeitsplätze mit Erweiterungsperspektiven. Durch die jahrelange Expansion des Dienstleistungsbereiches hat sich in Baden-Württemberg dessen Anteil an den Beschäftigten landesweit von 45 % (1990) auf zuletzt 56 % erhöht. In Bretten sind die Dienstleistungsarbeitsplätze von 39 % im Jahre 1990 auf zuletzt 44 % angewachsen. Damit ist die Anzahl der Dienstleistungsarbeitsplätze in Bretten wesentlich langsamer gewachsen als im Landesdurchschnitt. Unter diesem Aspekt ist die Stadt Bretten immens bemüht, die früher industriell genutzten Flächen im Brettener Süden zu erwerben, die Gebäude abzubauen und die Flächen sukzessive für Dienstleistungsunternehmen zu erschließen. Erste Erfolge wurden mit den Neubauten der Firma Seeburger und der zentralen Bußgeldstelle des Landes Baden-Württemberg in den letzten Jahren bereits erzielt. Parallel zu diesen positiven Entwicklungen mussten jedoch auch Rückschläge, wie z.B. die Verlagerung der Firma Reinisch AG mit heute 300 Mitarbeitern, nach Karlsruhe verkräftet werden. Aus diesem Grunde bemüht sich die Stadt Bretten intensiv um den Erhalt der Firma Gillardon in Bretten. Ein Wegzug der Firma wäre ein weiterer arbeitsmarktpolitischer Tiefschlag für die Stadt Bretten. Nur durch intensive Verhandlungen und durch die Affinität von Mitgliedern des Vorstandes zum Standort Bretten ist es gelungen, dass das Unternehmen seinen Betriebssitz nicht bereits verlagert hat.

Durch den starken Anteil von Betrieben im produzierenden Gewerbe (55 %) ist Bretten auch stark von Entwicklungen im Bereich Offshoring tangiert. Internationalität und Globalisierung sind im produzierenden Gewerbe immer noch stärker ausgeprägt als im Dienstleistungssektor. Trotz guter Ansiedlungserfolge und einer unbestritten erfolgreichen Wirtschaftspolitik liegt Bretten mit 37,5 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohnern deutlich hinter anderen Mittelzentren wie Ettlingen (56,2) oder Bruchsal (49,8) zurück. Aus den vorstehenden Gründen ist ersichtlich, warum die Stadt Bretten weiterhin zwingend vorhandene Arbeitsplätze erhalten und auch neue Arbeitsplätze ansiedeln muss. Stadtplanerisches Ziel ist die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben in nahe der Innenstadt gelegenen Mischgebieten. Die Standorte sollen durch den öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen sein und auch nahe zu Wohngebieten liegen. Die Bediensteten sollen sich in der Nähe ihres Arbeitsplatzes ansiedeln oder den ÖPNV sowie die Dienstleistungsangebote der Innenstadt nutzen können. Die bisher industriell genutzten Flächen im Brettener Süden sind hierfür am besten geeignet. Mit der sukzessiven Umnutzung u. Reaktivierung dieser Flächen erfolgt ein Stadtumbau, der die genannten städtebaulichen Ziele befriedigt. Mit der Ausweisung des Mischgebiets „Edisonstraße“ soll die Grundlage für die Realisierung des einzelnen Bauvorhabens in diesem Bereich, nämlich des Baus eines Bürokomplexes für die Firma Gillardon, geschaffen werden. Nachdem in mehreren Gesprächen die Vorgaben der Stadt Bretten an das neue Bauvorhaben sowie die zukünftige Einbindung in die umgebende örtliche Situation ebenso wie die Anforderungen und Vorstellungen des Unternehmens bezüglich des Gebäudes erörtert wurden, wird das Bauvorhaben parallel zum Bebauungsplanverfahren durch ein Architekturbüro geplant. Das Gebäude soll als Winkelbau realisiert und entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze platziert werden. Das zweiflügelige Bürogebäude wird eine Grundfläche von ca. 2000 qm haben. Die Kubatur des Gebäudes wird weitestgehend dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Baufenster entsprechen. Das Gebäude wird so konzipiert, dass im Erdgeschoss sowie in zwei Obergeschossen insgesamt ca. 2650 qm Büroflächen entstehen. Darüber hinaus sind Nebennutzflächen wie Besprechungsräume, Schulungsräume usw. in einer Größenordnung von 250 qm vorgesehen. Im Untergeschoss sollen neben Kellerräumen auch Stellplätze für die Mitarbeiter realisiert werden. Das Gebäude soll einschließlich des begrünten Flachdaches, das zur Rückhaltung des Regenwassers notwendig ist, eine Höhe von 12,50 m (bezogen auf das vorhandene Gelände) nicht überschreiten. Aufgrund des

bewegten Geländes, das von der Edisonstraße in Richtung der nordwestlichen Baugebietsecke um ca. 5 m ansteigt, wird das Untergeschoss teilweise sichtbar sein.

Entlang der westlichen und nördlichen Seite des Bürohauses sind im Bebauungsplan Pflanzflächen festgesetzt, die eine lockere Eingrünung des Gebäudes in Richtung der freien Landschaft gewährleisten sollen. Großkronige Bäume sollen an der verlängerten Edisonstraße ebenso gepflanzt werden wie in einem Grünstreifen entlang der östlichen Zufahrt zum Gebäude. Durch diese Bäume sowie weitere Pflanzmaßnahmen soll nicht nur eine Durch- und Eingrünung des Gebietes erreicht werden, sondern auch für die Bewohner der angrenzenden Wohnhäuser die Ansicht des freistehenden großen Gebäudes verbessert und ein Blick ins Grüne geschaffen werden. Neben den Gebäudezufahrten und kleineren privaten Grünflächen wird im Bebauungsplan eine größere Hofffläche für die Zugänge zum Gebäude, Stellplätze und ergänzende Grünanlagen ausgewiesen. Es werden ca. 20 % dieser Hofffläche als Grünfläche gestaltet. Von der Restfläche soll mindestens die Hälfte des Untergrunds nicht versiegelt, sondern wasserdurchlässig angelegt werden. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen in der Bebauungsplansatzung getroffen.

Da das Baugebiet ausschließlich dem Neubau des Bürogebäudes und damit der Unterbringung eines Dienstleistungsbetriebes dienen soll, der das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stört, wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Nach § 6 (2) Nr. 2 soll in diesem Gebiet ausschließlich ein Geschäfts- und Bürogebäude zulässig sein. Darin sollen dem Gebietscharakter des Mischgebiets entsprechend Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein. Weitere Wohngebäude sollen aber ebenso wie die übrigen in Abs. 2 aufgeführten Nutzungen, nämlich Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen oder kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die Grundflächenzahl, Wand- bzw. Firsthöhe, Dachform sowie das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Baufenster bestimmt.

Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

Für das Einzelbauvorhaben werden einerseits bedingt durch technische Anforderungen an das Gebäude, andererseits mit Rücksicht auf die nahe gelegene Wohnbebauung Bauvorschriften zur Dachform und –neigung, zur Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen, zur Einzäunung des Betriebsgeländes sowie zu möglichen Geländeänderungen erlassen.

b. Äußerung, Erörterung, Einsichtnahme

Im Rahmen des Verfahrens hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit bzw. Gelegenheit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern und diese zu erörtern. Ferner ist Gelegenheit gegeben, Einsicht in den gebilligten Vorentwurf mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung zu nehmen.

Die Möglichkeit der Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme besteht in der Zeit vom 29.03.2005 bis 08.04.2005 Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, Zimmer 420 und 421.

Bretten, 23.03.2005

Bürgermeisteramt Bretten