

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VI. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkungen Bretten und Gölshausen

- Billigung der städtebaulichen Konzeption zum Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 2004

Billigung der städtebaulichen Konzeption mit Begründung einschließlich Umweltbericht

In seiner Sitzung vom 05.04.05 hat der Gemeinderat die städtebauliche Konzeption zum o.a. Bebauung mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

a) Unterrichtung/Informationen über die Ziele und Zwecke der Planung u.a.

Die Große Kreisstadt Bretten hat nach der Gebiets- und Kommunalreform für die Kernstadt und die neun Stadtteile ein zentrales Industriegebiet in Gölshausen geschaffen und dies bedarfsgerecht in 5 Abschnitten auf eine Bruttogröße von 68,5 ha gebracht.

Mittlerweile ist dieses Industriegebiet nahezu vollständig bebaut. Bei den noch vorhandenen Flächenreserven handelt es sich weitestgehend um Optionsflächen für bereits vorhandene Betriebe, die diese für zukünftig geplante Erweiterungen benötigen.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass aktuell nahezu keine Reserven mehr für die Um- und Ansiedlung von Produktionsbetrieben zur Verfügung stehen, aber auch für die Zukunft ein weiterer Bedarf für Betriebsverlagerungen und Neuansiedlungen besteht, ist die Stadt Bretten dringend darauf angewiesen, neue Industrieflächen zu schaffen. Trotz positiver Entwicklung in den letzten Jahren hat die Stadt Bretten als Mittelzentrum eine zu geringe Arbeitsplatzdichte (37 pro 100 EW) und verfügt zur nachhaltigen Absicherung der teuren mittelfürzentralen Infrastruktur und der hohen Kosten als Flächenstadt über eine nicht ausreichende Steuerkraft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Bretten der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Industriegebiet ist auf eine Maximalausdehnung mit einer Gebietsgröße von ca. 23,5 ha ausgelegt. Die Erschließung erfolgt bedarfsgerecht.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Stadt Bretten ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industriegebietes. Die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen in Bretten (und im Raum) ist dringlich.

Die Stadt Bretten möchte durch die Ausweisung des neuen Industriegebietes wieder in die Lage versetzt werden, Industriegebietsfläche auf dem Markt anbieten zu können. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes unabdingbare Voraussetzung.

Für die Standortalternative Rüdtswald wurden zwei Bebauungs- und Erschließungsvorschläge entwickelt (Varianten 1 und 2).

Aufgrund der überwiegenden Vorteile der Variante 2, ausschlaggebend war hierfür das Landschaftsbild und der wesentlich geringerer Flächenverbrauch bezogen auf die benötigte Nettobaufläche, wurde diese von der Gemeinde favorisiert.

Zusätzlich wurde eine 3. Standortvariante vom Regionalverband Mittlerer Oberrhein geprüft, die zwar weniger Waldverluste nach sich zieht, aber sich insgesamt als ungünstiger (Flächenverbrauch, Topographie, bauliche Einschränkungen aufgrund zweier querender Hochspannungsleitungen, Landschaftsbild) herausstellte.

Die Umsetzung der Planung ist für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bretten wichtig. Mit Schaffung von neuen gewerblichen Einrichtungen werden nicht nur Arbeitsplätze geschaffen, auch wird die Stadt Bretten dadurch für weitere Interessenten oder Investoren attraktiver.

Eine Zusatzbelastung durch Verkehr ist für wohnlich genutzte Gebiete nicht zu erwarten, da sich das geplante Industriegebiet optimal an das bestehende anbinden lässt und eine direkte Anbindung an die B 293 gewährleistet ist.

Als Baugebietstyp kommt das Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauNVO zur Anwendung.

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Ausweisung der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) bestimmt. Bei den entsprechenden

Festsetzungen wird die optimale wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen unter Berücksichtigung der Umgebung des Gebietes angestrebt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so vorgenommen, dass sich das Industriegebiet verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 und die Traufhöhe (Th) auf 14 m festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Prägendes Element im Plangebiet wird der Industriebetrieb darstellen. Um den Gebietscharakter zu wahren, sind Lagerplätze nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstückes zulässig.

Das Plangebiet wird über das bestehende Straßennetz des „Industriegebietes Gölshausen, III. Abschnitt“ erschlossen. Dabei wird der Wendehammer am Ende der Gewerbestraße aufgelöst und eine neue Anbindung geschaffen.

Die Haupteinschließung (6,5 m) mit straßenbegleitendem Gehweg (1,5 m) und einem einseitigen Geh- und Radweg (2,5 m) sowie dem Parkstreifen (2,5 m) hat eine Gesamtbreite von 13,0 m. Der Geh- und Radweg wird in Richtung Schwarzerdhof über den bestehenden Waldweg fort-geführt. Alle weiteren Neben- bzw. Stichstraßen haben einen einseitigen Gehweg mit einer Breite von 2,0 m und eine Breite der Gesamtverkehrsfläche von 11,0 m. Die Aufteilung der Grün- und Parkflächen wird von den Grundstückszufahrten abhängig gemacht.

Aus ökologischen Gründen (Versickerungsmöglichkeit), sind sämtliche PKW-Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Schotter, grobfugiges Pflaster) auszustatten. Dies gilt nicht für LKW-Stellplatzflächen oder Flächen auf denen Wartungs- und Umladearbeiten stattfinden. Diese Flächen sind wasserundurchlässig herzustellen. Das dort anfallende Oberflächenwasser ist nach einer entsprechenden Behandlung (Ölabscheider) in den Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

b) Äußerung, Erörterung, Einsichtnahme

Im Rahmen des Verfahrens hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit bzw. Gelegenheit sich zu den Zielen und Zwecken der Planung u.a. zu äußern und diese zu erörtern. Ferner ist Gelegenheit gegeben, Einsicht in die gebilligte städtebauliche Konzeption zum o.a. Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht zu nehmen.

Die Möglichkeit zur Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme besteht in der Zeit vom 18.04.2005 bis 29.04.2005 beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht Bretten, Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, Zimmer 413 und 420.

Bretten, 14.04.2005

Bürgermeisteramt Bretten