

Öffentliche Bekanntmachung

Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim für die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im nördlichen Teil des Rüdtwaldes, Gemarkungen Bretten und Gölshausen;

- Billigung des Vorentwurfs mit Erläuterungsbericht
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 2001

Billigung des Vorentwurfes mit Erläuterungsbericht

In seiner Sitzung vom 09.05.05 hat der Gemeinsame Ausschuss den Vorentwurf der o.a. FNP-Änderung 2005, bestehend aus Planzeichnung und Erläuterungsbericht gebilligt.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 2001

Unterrichtung/Information über die Ziele und Zwecke der Änderung des FNP 2005 u.a.

Das zur Änderung anstehende Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Anschluss an das vorhandene Industriegebiet Gölshausen. Es handelt sich um eine Fläche von 23,5 ha, die sich zu 1,5 ha auf Gemarkung Gölshausen und zu 22 ha auf Gemarkung Bretten befindet.

Innerhalb der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bzw. des zwischenzeitlich wirksamen FNP 2005 sind 1,5 ha dieser Fläche als Außenbereich und 22 ha als Waldfläche dargestellt.

Ziel und Zweck der Planänderung ist die zukünftige Ausweisung dieser oben beschriebenen Flächen als gewerblich nutzbare Fläche, um das vorhandene Industriegebiet Gölshausen um einen 6. Abschnitt erweitern zu können.

Das Gebiet befindet sich im nordöstlichen Anschluss an das bestehende Industriegebiet Gölshausen. Bis auf einen kleinen Teilbereich von ca. 1,5 ha erstreckt sich die Flächenausweisung innerhalb des südöstlichen Ausläufers einer ausgedehnten Waldfläche zwischen Bretten und den nördlich gelegenen Stadtteilen, die sich an ihrem nordöstlichen Ende auch auf die Gemarkung Oberderdingen-Flehingen ausdehnt.

Auf der Suche nach neuer Industriegebietsfläche wurden neben dem Standort der Erweiterung des bestehenden Industriegebiets zwei weitere Standorte untersucht. Zum einen ein Standort beim Diedelsheimer Dreieck auf Gemarkung Diedelsheim und zum anderen der Standort „Schwarzerdhof“ auf Gemarkung Bretten.

Obgleich aus dem Blickwinkel des Natur- und Landschaftsschutzes die Standorte „Diedelsheimer Dreieck“ und „Schwarzerdhof“ wesentlich besser abschnitten als ein Standort im Rüdtwald, wurde im Rahmen der Gesamtabwägung dem Standort „Rüdtwald“ absolute Priorität eingeräumt.

Ausschlaggebend für diese Beurteilung waren regionalplanerische, siedlungsplanerische, infra-strukturelle und ökonomische Vorteile.

Anstelle in einer bisher unberührten Landschaft einen neuen Siedlungsansatz mit allen Konsequenzen zu schaffen, erscheint es aus vielerlei Gesichtspunkten heraus nachvollziehbar dort eine Erweiterung vorzunehmen, wo sich schon heute das innerkommunale Industriegebiet von Bretten befindet und somit Vorbelastungen vorhanden und infrastrukturelle Vorkehrung getroffen sind.

Da auch der Regionalverband von den drei untersuchten Standorten nur die Erweiterung des bestehenden Industriegebietsstandorts befürwortet, wurde die Präferenz sehr eindeutig auf den Standort „Rüdtwald“ gelegt, auch wenn damit ein sicherlich sehr schmerzhafter Eingriff in eine Waldfläche erfolgt.

Wenngleich theoretisch entlang der Ostgrenze des bestehenden Industriegebiets mehrere Standorte für eine Industriegebietserweiterung infragekommen, wurde aus Sicht der Stadt Bretten nach Abwägung aller Gesichtspunkte der jetzt ins Verfahren gebrachte nordöstliche Standort gewählt. Der Standort liegt verkehrlich und topographisch günstig, muss nur mäßig terrassiert werden und kann bezogen auf die Ausnutzung der Fläche optimal genutzt werden.

Dieser Auffassung ist auch der Regionalverband, der mit der notwendigen Änderung des Regionalplans ebenfalls den von der Stadt favorisierten Standort bevorzugt.

Eine schwierige Topographie, schwierige Bodenverhältnisse, hoher Böschungsflächenanteil, Einschränkungen wegen vorhandener Hochspannungsleitungen und Erschwernisse bei der Regenwasserabpufferung verwiesen die weiter südlich liegenden Alternativstandorte auf nachrangige Platzränge.

Der jetzt ins Verfahren gebrachte Standort ist deckungsgleich mit dem Standort im Zuge des zwischenzeitlich auf den Weg gebrachten Verfahrens auf Änderung des Regionalplans.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 23,5 ha, die sich zu 1,5 ha auf Gemarkung Gölshausen und zu 22 ha auf Gemarkung Bretten befindet. Bei der auf den Gemarkungsbereich Bretten fallenden Fläche handelt es sich ausschließlich um Wald.

Bei einer unterstellten Arbeitsplatzdichte von rund 40 pro Hektar lassen sich bei voller Realisierung des Gebiets rund 940 Arbeitsplätze ansiedeln.

Die als 6. Abschnitt des Industriegebiets geplante Gewerbefläche grenzt an seiner Nordwestseite unmittelbar an den 3. Abschnitt des Industriegebiets Gölshausen.

Da das Gebiet in den Wald hinein geplant wird, grenzt es zukünftig auf seiner Nord-, Ost- und Südseite an verbleibende Waldfläche.

Aufgrund des Verbundes zum bestehenden innerkommunalen Industriegebiet der Großen Kreisstadt Bretten eignet sich der geplante Standort für eine Erweiterung des vorhandenen Industriegebietes Gölshausen hervorragend.

Konflikte gibt es ausschließlich im Hinblick auf den Eingriff in eine ökologisch hochwertige Waldfläche sowie im Zusammenhang mit der Freizeit- und Erholungsfunktion des Waldes. Sonstige Konflikte zu umgebenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

Die Große Kreisstadt Bretten hat nach der Gebiets- und Kommunalreform für alle Stadtteile ein zentrales Industriegebiet in Gölshausen geschaffen und dieses bedarfsgerecht in 5 Abschnitten erschlossen und bis heute auf eine Bruttogröße von 68,5 ha gebracht. Mittlerweile ist dieses Industriegebiet nahezu vollständig bebaut. Bei noch vorhandenen Reserveflächen 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, ist die Stadt Bretten für weitere Um- und Ansiedlungen dringend auf die Ausweisung neuer gewerblicher Flächen angewiesen.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass auch in Bretten die Zahl der Beschäftigten tendenziell abnehmend ist und die Stadt über die Bereitstellung von Flächen wieder handlungsfähig werden muss.

Wie schon bisher praktiziert, soll das Gebiet ausschließlich Produzierendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Reine Dienstleistungsunternehmen sollen im Süden der Kernstadt auf zwischenzeitlich von produzierendem Gewerbe weitgehend freigeräumten Arealen untergebracht werden.

Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme

Im Rahmen des Verfahrens zur o.a. Änderung des FNP 2005 haben die Bürger/Einwohner die Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der FNP-Änderung zu äußern und diese zu erörtern. Ferner ist Gelegenheit gegeben, Einsicht in den gebilligten Vorentwurf mit Erläuterungsbericht zu nehmen.

Die Möglichkeit der Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme besteht in der Zeit vom 23.05.05 bis 03.06.05 bei der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim - Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, Zimmer 413 und 420.

In Anwendung von § 233 Abs. 1 BauGB 2004 wird das Verfahren zur o.a. FNP-Änderung nach bisherigem Recht (BauGB) 2001) abgewickelt.

Bretten, 19.05.2005

Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft
Bretten/Gondelsheim