

|   |                |   |                 |
|---|----------------|---|-----------------|
| <b>Dezernat II – Bürgermeister Nöltner</b>  |                | Melanchthon <b>Stadt Bretten</b>  |                 |
| <b>Vorlage zur Sitzung Gemeinderat</b>  |                |  |                 |
| Sitzungsdatum:  | 28.07.2020     |   |                 |
| Verantwortlich:   | 60-Stadtbauamt | Vorlagennummer:   | <b>136/2020</b> |
| <b>Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Gölshausen;</b><br><b>- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht</b><br><b>- Beschluss zur öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 74 LBO und zur Beteiligung der Behörden u.a. gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b> |                |   |                 |

### Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht und umweltrelevanten Gutachten in der vorliegenden Fassung unter Berücksichtigung der im Sachverhalt dargestellten Änderungen/Ergänzungen.
2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 74 BauO und zur Beteiligung der Behörden u.a. gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

### Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

| <b>BESCHLUSSFOLGE</b>                         |                   |  |               |                 |          |          |
|---|-------------------|--|---------------|-----------------|----------|----------|
| <b>Gremium</b>                                | <b>Behandlung</b> | <b>Datum</b>   | <b>Status</b> | <b>Ergebnis</b> |          |          |
|   |                   |  |               | <b>J</b>        | <b>N</b> | <b>E</b> |
| Gemeinderat                                   | Vorberatung       | 28.02.2012<br>28.04.2015<br>06.11.2018                             |               |                 |          |          |
| Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen | Vorberatung       | 25.10.2011<br>11.02.2015<br>08.07.2020                             |               |                 |          |          |
| Ortschaftsrat Gölshausen                      | Vorberatung       | 12.12.2011<br>27.02.2012<br>27.04.2015<br>22.10.2018<br>23.07.2020 |               |                 |          |          |
| Ortschaftsrat Neibsheim                       | Vorberatung       | 22.07.2020   |               |                 |          |          |
| Gemeinderat                                   | Entscheidung      | 28.07.2020   | Ö             |                 |          |          |

## **Sachdarstellung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.02.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Gölshausen, beschlossen.

Der Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes u.a. wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.04.2015 gebilligt.

In Weiterführung des Verfahrens nach den Vorgaben des BauGB und der LBO wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO in der Zeit vom 11.05.2015 bis 12.06.2015 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde über die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung u.a. im Amtsblatt der Stadt Bretten vom 06.05.2015 informiert.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Mai/ Juni 2015 die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO, durchgeführt.

Ferner wurde im Mai 2015 die Abstimmung der Bebauungsplanung u.a. mit den Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB vollzogen.

Des Weiteren wurde die frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche der Verwaltung mit Schreiben vom 08.05.2015 vollzogen.

In der Sitzung am 06.11.2018 wurden mit der Vorlage 199/2018 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die Entscheidungsvorschläge der Verwaltung gebilligt. Weitergehende Entscheidungen, die in der Vorlage angesprochen waren, zu einer größeren Gebäudehöhe und zur Berücksichtigung von Schallschutzanforderungen wurden nicht getroffen. Zur nunmehr anstehenden Beschlussfassung über den Entwurf werden im Folgenden die nach November 2018 für die aktuelle Fassung des Entwurfs noch relevanten Vorgänge dargestellt.

Die Ende 2018 zeitnah beabsichtigte förmliche Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände sowie der Öffentlichkeit konnte nicht durchgeführt werden, da zunächst in einem sehr langwierigen Prozess insbesondere noch Abstimmungen und Festlegungen zum landespflegerischen Ausgleich erfolgen mussten. Weiterhin war das Ergebnis eines Regionalplanänderungsverfahrens zu berücksichtigen, aus dem sich weitere Planänderungen ergaben. Das Änderungsverfahren wurde erst später abgeschlossen (s.u.).

Beim landespflegerischen Ausgleich konnte ein im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung resultierendes Ausgleichsdefizit nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die in der Folge noch Ende 2018 beabsichtigte externe Ausgleichsmaßnahme von Renaturierungsmaßnahmen am Saalbach wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht mitgetragen. Mit dieser Maßnahme hätte der Ausgleich weitgehend gedeckt werden können. Danach als Ausgleichsmaßnahmen ins Auge gefasste Maßnahmen (Teichanlage für Amphibien sowie eine Amphibienleiterichtung im Bereich Schwarzerdhof/ L 1103 nach Oberderdingen) kamen aufgrund zu erwartender zeitaufwendiger Grundstücksverhandlungen sowie v.a. wegen einer zwischenzeitlich mitgeteilten Inanspruchnahme seitens des Regierungspräsidiums (Ausgleich für eine Radwegeplanung) ebenfalls nicht zum Tragen.

Der landespflegerische Ausgleich soll nunmehr einerseits über Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken im Norden der Gemarkung von Gölshausen, für die die Stadt Bretten einen langfristigen Vertrag über 25 Jahre mit dem Eigentümer schließt sowie im Zuge der Sanierung und Ergänzung einer Trockenmauer auf einem städtischen Grundstück in Neibsheim erfolgen.

Ansonsten wurden Einzelfestsetzungen weiter konkretisiert und Vorgaben aus dem Regionalplanänderungsverfahren (s.u.) berücksichtigt.

Aufgrund des Widerspruchs zu Zielen der Raumordnung (Festlegung des Plangebiets als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I und Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung, Erholungsgebiet) war die Durchführung eines Regionalplanänderungsverfahrens erforderlich. Das Verfahren wurde erst im Dezember 2019 beim Regionalverband Mittlerer Oberrhein mit dem Satzungsbeschluss beendet; die Unterlagen liegen derzeit dem Ministerium zur Genehmigung vor. Im Zuge des Verfahrens stimmte der Regionalverband der beantragten Änderung in Verbindung mit einem Raumordnerischen Vertrag mit der Einschränkung zu, dass nur im Westen des Plangebiets gegenüber den bisherigen Unterlagen größere Gebäudehöhen mit einem Höhenbezug der Oberkante der Gebäude von 241 m ü NN mitgetragen werden. Neben diesen Vorgaben wurden aus dem Vertrag dann auch zusätzliche Regelungen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (zusätzliche Bepflanzung, Ausbildung eines niedrigen bepflanzten Walls) übernommen.

Weiterhin wurden im Entwurf in der Begründung noch Informationen aus dem geotechnischen Gutachten und der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.

Im geotechnischen Gutachten wurden Rahmenbedingungen zur Ausführung der Geländemodellierung und zur Ausbildung von Abböschungen in Übergangsbereichen zum gewachsenen Boden festgelegt. Die Rahmenbedingungen wurden berücksichtigt und Maßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen.

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung wurden einzelne Nutzungsausschlüsse im Gebiet in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich; hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die bisher noch im FNP dargestellte geplante Wohnbaufläche „Am Knittlinger Berg“ am südlichen Ortsrand des Stadtteils auf Wunsch des Ortschaftsrates von Gölshausen zukünftig gestrichen werden soll.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält eine Kostenschätzung, aus der die Höhe der Kostenarten hervorgeht. Die Kostenschätzung enthält auch Angaben zur Umlagefähigkeit von Kosten.

Weitere Erläuterungen zum Plangebiet sind in der beigefügten Begründung sowie im Umweltbericht enthalten, auf die hiermit verwiesen wird.

Nach Billigung der sich aus den vorgenannten Vorgängen ergebenden Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes des o.a. Bebauungsplanes durch den Gemeinderat sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO im Wege der förmlichen Beteiligung die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände zum Entwurf einzuholen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurden der Ortschaftsrat Gölshausen am 23.07.2020 und der Ortschaftsrat Neibsheim am 22.07.2020 angehört. Über das Ergebnis der Beratungen in den Ortschaftsräten wird in der Sitzung informiert.

Dem Gemeinderat wird seitens der Verwaltung empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.  
Wolff  
Oberbürgermeister

gez.  
Nöltner  
Bürgermeister