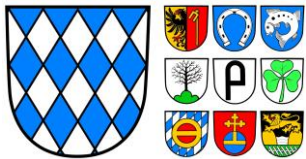


Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	06.11.2018		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	199/2018
Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Gölshausen; - Vorlage und Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden u.a. abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen - Billigung des (vorläufigen) Entwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung u.a. sowie die im Zuge der Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt diese.
2. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen/Äußerungen werden, wie im Sachverhalt dargestellt, zurückgewiesen.
3. Der Gemeinderat billigt den (vorläufigen) Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht in der vorliegenden Fassung unter Berücksichtigung der im Sachverhalt dargestellten Änderungen/Ergänzungen.
4. Das weitere Verfahren nach den Vorgaben des BauGB und der LBO ist durchzuführen.

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.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	06.11.2018	Ö			
Gemeinderat	Entscheidung vertagt	24.10.2018				
Ortschaftsrat	Vorberatung	12.12.2011				
Ortschaftsrat	Vorberatung	27.02.2012				
Ortschaftsrat	Vorberatung	27.04.2015				

Ortschaftsrat	Vorberatung	22.10.2018				
Gemeinderat	Entscheidung	28.02.2012				
Gemeinderat	Entscheidung	28.04.2015				
Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen	Vorberatung	25.10.2011				
Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen	Vorberatung	11.02.2015				

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.

Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung u.a. zu äußern und diese zu erörtern, wurde seitens der Öffentlichkeit Gebrauch gemacht. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden jedoch keine Stellungnahmen abgegeben/Äußerungen gemacht.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde 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, die vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB dient, durchgeführt. Mit Schreiben vom 08.05.2015 wurden insgesamt 32 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung u.a. unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung aufgefordert.

Bis heute haben 30 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahmen, die einer Behandlung durch den Gemeinderat bedürfen, sind in der Anlage beigefügt und jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

Ferner wurde die Abstimmung der Bebauungsplanung u.a. mit den Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB vollzogen. Mit Schreiben vom 08.05.2015 wurden insgesamt 8 Nachbarkommunen über die o.a. Bebauungsplanung u.a. informiert und um Stellungnahme bzw. Äußerung gebeten. Bis heute haben 4 Nachbarkommunen eine Stellungnahme abgegeben. Seitens der Nachbarkommunen wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die einer Behandlung durch den Gemeinderat bedürfen.

Des Weiteren wurde die frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche der Verwaltung mit Schreiben vom 08.05.2015 vollzogen. Von zwei Fachbereichen der Verwaltung wurden

Stellungnahmen abgegeben.

Nach Billigung des vorläufigen Entwurfes des o.a. Bebauungsplanes u.a. unter Berücksichtigung der o. dargestellten Änderungen und Ergänzungen 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 zu diesem einzuholen.

Der vorläufige Entwurf weist im Vergleich zum Vorentwurf nachfolgende Änderungen auf:

1. Aufgrund eines Bedarfs an großen Grundstücken ist die Straßenerschließung nicht mehr mittig mit beidseits erfolgreicher Grundstückerschließung, sondern talseitig mit einseitiger Grundstückerschließung angeordnet.
2. Auf der Grundlage der neuen Erschließungskonzeption wurde die gesamte Planung einschließlich des Umweltberichtes (jedoch ohne das Lärmgutachten) komplett überarbeitet und dabei auch gleichzeitig den Hinweisen und Anregungen der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen nachgegangen.
3. Die unter 1. genannte städtebauliche Neuordnung erfordert die Neubestimmung der durch Baugrenzen abgegrenzten bebaubaren Flächen.
4. Auf Hinweis des Eigenbetriebs Abwasser wird erwähnt, dass die Gebietsentwässerung im modifizierten Trennsystem erfolgt.
5. Infolge gemachter Erfahrungen durch Starkregenereignisse ist auf Anregung des Eigenbetriebs Abwasser bei der Erschließung des Industriegebietes entlang des Böschungsfußes ein Oberflächenentwässerungsgraben herzustellen, der direkt dem Regenrückhaltebecken zugeleitet wird.
6. In die örtlichen Bauvorschriften wird ebenfalls auf Anregung des Eigenbetriebs Abwasser bestimmt, dass sämtliche Metaldacheindeckungen mit einer Schutzschicht zu versehen sind, um den Metallgehalt im Niederschlagswasser zu minimieren.
7. Hinsichtlich der Geotechnik wurden - angeregt durch das Regierungspräsidium Freiburg - Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich mit den Besonderheiten des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommenden tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens befassen.
8. Näher ausgeführt werden Vorgaben und Hinweise zu der vorhandenen 110-KV-Bahnstromleitung. Auf Hinweis der DB-Netze wird im Bebauungsplan vermerkt, dass hinsichtlich der Bahnstromleitung nicht die aus den Planunterlagen abgeleiteten Werte maßgebend sind, sondern die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Leitungsverläufe, Abstände und Höhen.
9. Näher bestimmt wird die Qualität der bei DB-Netze zur Abstandsüberprüfung einzureichenden Bauausführungspläne und deren rechtzeitige Einreichung zur erforderlichen Zustimmung.
10. Des Weiteren ergehen nähere Vorgaben zur Wahrung der Standsicherheit der Maststandorte.
11. Weitergehende Bestimmungen zur Anfahrbarkeit der Maststandorte sowie für die Begehung des Schutzstreifens bei notwendig werdenden Instandhaltungsmaßnahmen an der Bahnstromleitung werden ebenso ergänzt wie der Hinweis auf die im Erdreich beschädigungsfrei zu erhaltenden Erdungsbänder.
12. Immer noch auf Hinweise der DB-Netze fließen Vorgaben auf notwendig einzuhaltende Abstände bei Bau- und Pflanzarbeiten in das Planwerk ein.
13. Wert legte DB-Netze auch ausdrücklich auf Hinweise zum Vorhandensein elektroelektromagnetischer Felder im Bereich der Bahnstromleitung. Diese finden sich unter der Überschrift „Nutzungskonflikte“ im Erläuterungsbericht.
14. Beigefügt wird dem Bebauungsplan ein „Merkblatt für Bauarbeiten in der Nähe von 110-KV-Bahnstromleitungen“, welches extra für den Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ von DB-Netze entwickelt wurde. Es richtet sich an die

Baugenehmigungsbehörde, den Bauherrn, den Bauunternehmer und die Bauleiter.

15. Aufgrund einer Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung mit nach unten abstrahlenden Leuchtkörpern in den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen vorgeschrieben und werden weitere Vorgaben zur Vermeidung von Lichtverschmutzung eingebracht. Ähnliches wird auch für Beleuchtungsvorgaben für Werbeanlagen bestimmt. Empfohlen wird ferner eine Nachtabstaltung solcher Einrichtungen.
16. Ebenfalls aufgrund einer Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird innerhalb des notwendigen Regenrückhaltebeckens aus Gründen des Amphibienschutzes ein Dauerstau vorgesehen und eine entsprechende Bepflanzung vorgesehen.
17. Aufgrund fehlender stadteigener Grundstücke und der Eindämmung des Verbrauchs von landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde auf Anlage eines „Verbindungskorridors“ als Amphibienwanderstrecke zwischen dem Feuchtgebiet im Rüdtswald und dem Seebergerbach über bisher ackerbaulich genutzte Flächen im Randbereich der Gemarkungen von Bretten und Großvillars nicht gefolgt. Anstelle dieser sicherlich ökologisch sinnvollen Ausgleichsmaßnahme wurde seitens der Stadt eine Gewässerrenaturierungsmaßnahme am Saalbach südlich der Altstadt von Bretten als mögliche externe Kompensationsmaßnahme neu in die Planüberlegungen eingebracht.
18. Die Hinweise des Sachgebiets Wasser/Abwasser/Bodenschutz/Altlasten des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz zum möglichen Anfall von Schichtwasser sowie zur notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis einer eventuell erforderlichen Grundwasserhaltung sowie zum Bau und zum Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen wurden in den Plan aufgenommen.
19. Auf Hinweis des Gesundheitsamtes werden Hinweise auf die neue Trinkwasserverordnung in den Hinweisteil aufgenommen.
20. Ein vorliegendes schalltechnisches Gutachten bestätigt, dass Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der vorhandenen Abstände zu Wohnnutzungen nicht zwingend notwendig sind. Vom planenden Büro wird aber dennoch eine Lärmkontingentierung dann empfohlen, wenn man eine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich anstrebt.
21. Gleichzeitig werden aus der Hochwasserstudie des Büros Wald und Corbe die Grenzen weiteren Siedlungsflächenwachstums in diesem Teilbereich des Stadtgebiets deutlich.
22. In den Bebauungsplan werden auf Hinweis des Kreisbrandmeisters die Rahmenbedingungen für die Löschwasserversorgung aufgenommen.
23. Aufgrund des Hinweises der Transnet BW wird eine Wohnnutzung im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen ausgeschlossen.
24. Aufgrund verschiedener Anregungen der örtlichen Naturschutzverbände wurden Veränderungen und Ergänzungen bei den Bebauungsplanfestsetzungen, bei den örtlichen Bauvorschriften und im Umweltbericht vorgenommen.
25. Eine Berechnung eines Vermessungsbüros hat Aussagen über den Umfang des zu bewegenden Erdmaterials geliefert, um das Gelände planzulegen.
26. Die vom Büro Blaser erarbeiteten Erkenntnisse zum Umweltbericht müssen noch in die Bebauungsplanvorschriften eingearbeitet werden, um die Verbindlichkeit der notwendigen Pflanzbindungen, Pflanzgebote, artenschutzrechtlichen Maßnahmen und CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan zu garantieren.
27. Die eingetretenen Veränderungen hinsichtlich der vsl. Betriebsgrößenstruktur machen größere Gebäudehöhen mit Auswirkungen auf die Fernsichtwirkung erforderlich.

Ebenfalls verwiesen wird auf die beigefügte Gewerbeflächenpotentialanalyse der CIMA, Stuttgart, die insbesondere aus Sicht der Raumordnungsbehörde und des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein als Nachweis für den Flächenbedarf und zur Abwägung alternativer Standorte dient.

Der Vorlage zusätzlich beigelegt wurden auch die Untersuchungen eines örtlichen Vermessungsbüros zu den Höhenverhältnissen sowie zu den Höhenlagen, die sich vsl. nach Modellierung des Geländes ergeben.

Beigelegt sind darüber hinaus das Geotechnische Gutachten der Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, die für den Planbereich auf der Grundlage von 13 Raumkernsondierungen eine Baugrunderkundung durchgeführt haben.

Abschließend liegt noch ein Schalltechnische Gutachten bei, aus dem hervorgeht, dass die Abstände zwischen der geplanten Industriegebietserweiterung und den umgebenden Wohnungen ausreichend groß bemessen sind, dass grundsätzlich keine Lärmkontingentierung erforderlich wird. Ein solches hält das Büro allerdings dann für sinnvoll, wenn daran gedacht ist, die Lücken im Siedlungsraum zwischen gewerblich-industrieller Nutzung und Misch-/urbanem Gebiet noch weiter zu füllen. Dies dürfte aus Gründen des Hochwasserschutzes allerdings eher nicht der Fall sein.

Im Hinblick auf die bisher maximal möglichen Gebäudehöhen von 6,5 – 7 m schlägt die Verwaltung vor, zukünftig eine Gebäudehöhe von 10 m bezogen auf das hergestellte Niveau der Erschließungsstraße zuzulassen, was allerdings bedeutet, dass die Gebäudehöhe über den Hochpunkt des Geländes ausragt.

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

Dieser Tagesordnungspunkt wurde im Ortschaftsrat Gölshausen am 22.10.2018 behandelt. Das Ergebnis der Beratung im Ortschaftsrat ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Dem Gemeinderat wird seitens der Verwaltung empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen und sich insbesondere zur Gebäudehöhe und zur Lärmkontingentierung zu äußern.

gez.
i.V. Nöltner
Bürgermeister