
Begründung (Vorläufiger Entwurf)

zum Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt“ der Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen

in der Fassung vom

bestehend aus

Teil A – Planungsbericht

Teil B – Umweltbericht

Teil A - Planungsbericht

I. Bebauungsplanung

1. Bedarf

Angesichts der Tatsache, dass Flächen für gewerblich oder industriell nutzbare Produktionsflächen in Bretten kaum noch zur Verfügung stehen, seit die 21 ha große Industriegebietsfläche im VI. Bauabschnitt des Industriegebiets Gölshausen zum Zwecke der Umsiedlung eines örtlichen Großbetriebs komplett abgetreten wurde, bedarf es der Neuausweisung einer solchen Fläche. Während die Stadt bzw. die Kommunalbau als Ergebnis des Industriekarussells über ein recht umfangreiches Flächenpotential für Büros und/oder Dienstleistungsbetriebe (z.B. im Brettener Süden) verfügt, ist das Potential an Flächen zu gewerblich bzw. industriell nutzbaren Produktionszwecken geradezu bescheiden und bezogen auf das Industriegebiet Gölshausen überhaupt nicht mehr gegeben.

Für ein Mittelzentrum ist es aber zwingend erforderlich, auch auf diesem Feld des Produktionsbereichs handlungsfähig zu bleiben. Die Nachfrage nach solchen Flächen ist im Vergleich zu früher zwar allgemein geringer geworden, aber nach wie vor gegeben. Eine entsprechende Potentialanalyse des Büros CIMA aus dem Jahr 2015 belegt dieses. Im Vordergrund stehen dabei aktuell nicht Neuansiedlungen von Betrieben, sondern vielmehr Erweiterungs- und Ersatzflächen für ortsansässige Betriebe, die an ihrem derzeitigen Standort innerhalb des Industriegebietes Gölshausen keine Entwicklungsperspektive mehr haben, weil ihr derzeitiges Betriebsgrundstück zu klein geworden ist. Diese Firmen sind zwingend auf Entwicklungsflächen angewiesen, die im Nahbereich zu ihrem jetzigen Standort liegen.

Insoweit sieht die Stadt die Notwendigkeit, das derzeit noch vorhandene Flächenpotential im südlichen Bereich des Industriegebiets mit einem Flächengehalt von rund 7 ha auszuschöpfen, bevor an anderer Stelle im Stadtgebiet im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes über neue Gewerbeflächenstandorte beraten und entschieden wird.

2. Lage des Plangebiets im Raum

Der für die Erweiterung des Industriegebiets vorgesehene Standort befindet sich im direkten Anschluss an das bestehende Industriegebiet Gölshausen und rundet dieses nach Süden unter Berücksichtigung der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten ab. Andere Erweiterungsmöglichkeiten sind aus siedlungsgraphischen, verkehrlichen und naturräumlichen Gründen am jetzigen Industriegebietsstandort nicht mehr möglich.

3. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt insgesamt auf Grundstücken der Gemarkung Gölshausen. Es grenzt im Norden unmittelbar an die südliche Grenze des 4. Abschnitts des Industriegebiets Gölshausen.

Im Osten grenzt es direkt an die gemeinsame Grenze der Gemarkungen Bretten und Gölshausen. Diese Grenze ist gleichzeitig auch die östliche Waldgrenze des Rüdtwalds.

Im Süden reicht es an die nördliche Grenze des Feldwegs Flst.Nr. 8 heran. Dieser noch auf Gemarkung von Gölshausen liegende Feldweg stellt gleichzeitig auch die Grenze zur Gemarkung Bretten dar.

Im Westen schneidet das Gebiet einen ca. 65 – 80 m tiefen Teil der Ackergrundstücke Flst.Nrn. 2118 – 2143 ab.

Maßgebend für die Abgrenzung ist der beigegefügte Abgrenzungsplan mit einem Flächengehalt von ca. 10,3 ha.

4. Topographie

Das Plangebiet liegt an einem weitgehend nach Norden abfallenden Hanggelände mit einer durchschnittlichen Neigung von rund 6 %. Der höchste Punkt befindet sich bei rund 238,5 m über NN auf der Südseite, der tiefste Punkt liegt mit rund 220 m über NN an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets.

5. Geländemodellierung

Ziel ist -wie auch schon bei den bisherigen Industriegebietsabschnitten I – VI- ein für die Industrienutzung ebenes Gelände herzustellen. Die Umsetzung dieses Ziels ist im hügeligen Kraichgau nicht einfach und i.d.R. nur durch die Neuformung des vorgefundenen Reliefs verwirklichtbar. Im Vordergrund aller Überlegungen steht daher auch in diesem Fall ein gegenseitiger Ausgleich der auf- und abzutragenden Erdmassen innerhalb des derzeit 6 % geneigten Geländes. Verhindert werden sollen damit unnötige und kostenaufwändige Transporte von Erdmassen.

Ohne zunächst detaillierte Berechnungen durchgeführt zu haben, wurde angenommen, dass sich ein solcher Massenausgleich bei Festlegung eines Niveaus von rund 231 m üNN einstellt. Zwischenzeitlich hat eine durchgeführte Berechnung zu einem Wert von 231,20 m üNN geführt.

Im ungünstigsten Fall müssen damit an der tiefsten Stelle des Plangebiets im nordwestlichen Bereich bis zu 10 m aufgefüllt und im südöstlichen Randbereich bis zu 6 m an Erdbreich abgetragen werden. Welche Erdmassen tatsächlich bewegt werden müssen, wurde im Rahmen des weiteren Planungsfortschritts errechnet. Um eine geordnete Regenwasserabführung zu gewährleisten, kann die Fläche allerdings nicht völlig Plan eben angelegt werden. Erforderlich wird sowohl ein Längs- wie auch ein Quergefälle. Dies vorausgesetzt, hat das beauftragte Vermessungsbüro einen Erdauftrag von 76.887 m³ und einen Erdauftrag von 72.563 m³ errechnet. Die Differenz errechnet sich aus dem zu berücksichtigenden Regenrückhaltebecken.

Absolute Berücksichtigung finden müssen bei diesen Erdmodellierungen zwingend die beiden Maststandorte der vorhandenen 110 und 380 KV-Stromleitungen. Um diese Maststandorte herum muss das Gelände aus statischen Gründen unverändert erhalten bleiben. Bezogen auf die 110 KV –Bahnstromleitung gilt zum Beispiel ein Radius von 11 m von den Fundamentkanten aus gesehen, wo weder Abtragungen noch Aufschüttungen von Erdreich vorgenommen werden dürfen. Auch muss sichergestellt werden, dass die beiden Maststandorte mit einem LKW anfahrbar bleiben. Aufgrund der Randlage der Maststandorte in Bezug auf die gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb der Industriegebietserweiterungsfläche ist dies weitgehend problemlos und ohne gravierende Flächenverluste möglich.

Ebenso berücksichtigt werden muss die in Verbindung mit dem 6. Industriegebietsabschnitt hergestellte Medientrasse der Stadtwerke Bretten, die durch das geplante Gebiet verläuft. Sie ist der geplanten Terrassierung des Areals höhenmäßig anzupassen.

Im Laufe des Verfahrens haben sich mit der Umnutzung des ursprünglichen Unidekgebäudes von einem Produktions- und Lagergebäude hin zu einem reinen Lager- und Logistikgebäude neue Sachverhalte ergeben, die Auswirkungen auf die Planung des 7. Abschnitts des Industriegebietes Gölshausen haben. So muss im Zuge der Erschließung des Neubauabschnittes des Industriegebietes eine Feuerwehrumfahrt für das ehemalige Unidekgebäude zwingende Berücksichtigung erfolgen. Diese Feuerwehrumfahrt war ursprünglich nicht geplant. Bisher hätte ein Erdweg genügt, über den die Böschungsflächen hätten gepflegt werden können.

6. Verkehrliche Erschließung

Die geplante Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen um einen VII. Abschnitt wird verkehrlich über die Verlängerung der bestehenden „Südlichen Gewerbestraße“ erschlossen. Die Außenerschließung erfolgt über die „Gewerbestraße“ und die Straße „Steinäcker“ ohne Zwang zur Inanspruchnahme der Ortsdurchfahrt Gölshausen direkt an die Bundesstraße 293.

Der nächst gelegene Anschluss an die B 293 (Anschluss Industriegebiet Gölshausen-Süd) befindet sich in einer wegemäßigen Entfernung von rund 960 m gegenüber dem Beginn des VII. Abschnitts des Industriegebietes Gölshausen.

Der Anschluss „Industriegebiet Gölshausen-Nord“ zur B 293 ist rund 1.710 m entfernt.

Die nächst gelegene Haltestelle der Stadtbahnlinie S4 Karlsruhe – Bretten – Heilbronn befindet sich mit der Haltestelle „Gölshausen – Industrie“ in rund 970 m Entfernung gegenüber dem nordöstlichen Gebietsrand.

Der Eilzughaltepunkt Gölshausen der Stadtbahnlinie S4 befindet sich gegenüber dem nordöstlichen Gebietsrand in rund 1.200 m Entfernung. Könnte für Stadtbahnnutzer die bestehende Feldwegeverbindung über das Gewann „Gäble“ zur Römerstraße nutzbar gemacht werden, könnte die Stadtbahnhaltestelle Gölshausen vom nordwestlichen Gebietsrand des neu entstehenden Industriegebietsabschnitts bereits nach knapp 700 m erreicht werden.

Die Innenerschließung des 7. Planabschnitts erfolgt durch eine maximal 275 m umfassende Verlängerung der Südlichen Gewerbestraße. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 6,5 m. Daneben wird nahezu auf der gesamten Länge talseitig ein 3 m breiter Längsparkstreifen errichtet. Die Straße sollte ursprünglich beidseitig gewerbliche Nutzungen erschließen. Gedacht war an eine An- oder Umsiedlung vornehmlich kleinerer Betriebe. Aktuell geht es jedoch um die Befriedigung der Nachfrage von drei bereits im vorhandenen Industriegebiet angesiedelter Firmen. Diese benötigen in zwei Fällen sehr große Flächen. Um die von diesen Firmen gestellten Flächenvorgaben erfüllen zu können, muss im weiteren Verfahren Abstand von einer beidseitig erschließenden Straße genommen werden. Die neue Erschließungsstraße wird deshalb an den talseitigen Gebietsrand verschoben. Sie erschließt somit nur noch auf der Bergseite Gewerbegrundstücke. Auf der Talseite entsteht ein 3 m breiter Parallelparkstreifen. Da die Straße nur noch bergseitig gewerblich nutzbare Grundstücke erschließt, be-

schränkt sich auch die Durchgängigkeit eines Gehwegs auf die Süd- bzw. Ostseite der Straße. Dieser wird mit 1,5 m Breite ausreichend bemessen.

Am Ende der Straße wird am westlichen Gebietsrand eine LKW-Wendeanlage vorgesehen, deren Maße den einschlägigen Richtlinien zur Anlage von Straßen in Industrie- und Gewerbegebieten entsprechen.

An den Gebietsrändern sind auf allen Seiten der geplanten Industriegebietserweiterung Feld- und Pflegewege vorgesehen, die i.d.R. auf einer Breite von 3 m als Erdwege angelegt sind.

Im Norden, also direkt oberhalb der ehemaligen Fa. Kingspan Unidek GmbH wird diese Wegeverbindung notwendig, um überhaupt die dort hoch aufragenden Böschungen pflegen und unterhalten zu können. Dieser Wegeabschnitt sollte ursprünglich als Erdweg angelegt werden, da er nur zur Pflege der Böschungen gedacht war und ansonsten keinen Verkehr aufnehmen muss. Durch die Umnutzung des an diesen Weg anschließenden ehemaligen Produktionsstandorts für Styropor zu einem reinen Lager- und Logistikgebäude wurden allerdings neue Brandschutzauflagen erforderlich, die es in Zukunft der Feuerwehr ermöglichen, den Gebäudekomplex auch von der ursprünglichen Gebäuderückseite zu erreichen. Da die in den Neubauabschnitt führende Verlängerung der südlichen Gewerbestraße zu weit abgerückt vom rückwärtigen Teil des Gebäudes Unidekstraße 4 ist, muss in diesem speziellen Fall auf den Pflegeweg zurückgegriffen werden. Der Weg benötigt somit einen geschotterten Unterbau, der es der Feuerwehr auch bei schlechten Witterungsbedingungen gestattet, in diesen Teil des Gebäudekomplexes vorzudringen.

Im östlichen Teilbereich nimmt dieser Weg zudem auch die Leitungstrassen der Stadtwerke (Strom, Gas, Wasser, Steuerkabel) zur Verbesserung der Versorgung des gesamten Industriegebiets auf.

Im Osten ist zwischen dem Waldrand und dem geplanten VII. Abschnitt des Industriegebiets eine Wegeverbindung vorgesehen, die als Erdweg eine Verbindung vom Industriegebiet in den Außenbereich offenhält. Diese Wegeverbindung ist aus Gründen der Durchlässigkeit in Nord-Süd- bzw. Süd-Nord-Richtung vor allem für Fußgänger (Wanderer/Freizeitnutzung) wichtig. Die Verbindung stößt am südöstlichen Ende auf den auf Kammlage liegenden geschotterten Feldweg.

Dieser südlich zu der Gebietserweiterung vorhandene geschotterte Weg dient in 1. Linie der Erschließung der angrenzenden Felder sowie der Grundstücksbereiche, die zukünftig die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen. Der Weg hat aber auch für die Freizeitnutzung Bedeutung, zumal die exponierte Lage einen weiten Blick über das Kraichgauer Hügelland zulässt und der Weg eine Verbindung zwischen der offenen Landschaft und den Waldwegen des Rüdtdwaldes herstellt.

Im Westen ist zur Verbesserung der Erschließung der verbleibenden Feldflur ebenfalls eine Wegeverbindung vorgesehen, die u.a. aber auch eine Notverbindung zur verlängerten „Südlichen Gewerbestraße“ herstellen kann.

7. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

Regionalplan

Der Standort des bestehenden Industriegebiets ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002, zuletzt geändert und genehmigt am 20.03.2006 als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen dargestellt. Im Zuge der o.g. Änderung 2006 hat dieser Standort bereits eine Erweiterung in den angrenzenden Rüdtdwald hinein erfahren. Auch diese Erweiterungsfläche steht zwischenzeitlich wegen der Verlagerung eines ortsansässigen Großbetriebs für Neu- und Umsiedlungen von Betrieben nicht mehr zur Verfügung. Bretten kann derzeit auf keine weiteren Industriegebietsflächen mehr zurückgreifen. Deshalb muss das bestehende Industriegebiet eine

weitere Erweiterung erfahren. Geeignet hierfür ist eine sich im Süden zum jetzigen Industriegebietsstandort anschließende Fläche, die im Zusammenhang mit der 2006 erfolgten Änderung des Regionalplans schon einmal als Erweiterungsfläche untersucht wurde, sich als solche auch als geeignet erwies, allerdings bezogen auf die erforderliche Größenordnung den damaligen Erweiterungsbedarf nicht erfüllen konnte.

Notwendig wird daher eine weitere Änderung des Regionalplans mit der Zielsetzung, am vorhandenen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen eine zusätzliche Siedlungsfläche für gewerbliche Nutzungen zur Ausweisung zu bringen.

Die dafür vorgesehene Fläche ist in der Raumnutzungskarte derzeit als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft der Stufe I und darüber hinaus als Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung/Erholungsgebiet dargestellt. Darüber hinaus wird die Fläche von Hochspannungsleitungen der EnBW sowie der DB überspannt.

Im Zuge der 2006 erfolgten Änderung des Regionalplans wurden sowohl alternative Flächen an völlig anderen Standorten als auch sich südlich an das bestehende Industriegebiet direkt anschließende Gebiete untersucht, u.a. auch die jetzt von der Stadt angestrebte Erweiterungsfläche.

Da der Zuschnitt der jetzt geplanten Erweiterungsfläche sich ausschließlich außerhalb der Waldfläche auf landwirtschaftlich genutzten Flächen bewegt, kann man die damals entstandenen Bewertungen sicherlich nicht 1:1 übernehmen, sondern muss den Standort neu bewerten. Wichtig erscheint aber die damalige Erkenntnis, dass die bezogen auf diesen Standort zu erwartenden Umweltauswirkungen im Vergleich zu allen anderen untersuchten Standorten als die günstigsten bewertet wurden.

Zu berücksichtigen ist auch der Umstand, dass die neu geschaffene Industriefläche ausschließlich für im Industriegebiet angesiedelte Firmen Verwendung findet. Diese sind auf diese Flächen zwingend angewiesen, da sie selbst keine Erweiterungsmöglichkeiten auf ihren eigenen Grundstücken mehr haben.

Insgesamt betrachtet ist festzuhalten, dass die regionalplanerischen Festsetzungen derzeit der geplanten gewerblichen Flächennutzung entgegenstehen und deshalb eine weitere Änderung des Regionalplanes beantragt und diese auch eingeleitet wurde.

Flächennutzungsplan 2005

Ebenso wie beim Regionalplan bedarf es auch beim Flächennutzungsplan einer Änderung. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die besagte Fläche derzeit als landwirtschaftlich genutzten Außenbereich dar. An landschaftsrelevanten Elementen sind z.T. Streuobstbestände und Wege begleitende Einzelbäume sowie Maßnahmen zur Eingrünung des bestehenden Industriegebiets vermerkt. Darüber hinaus vermerkt auch der Flächennutzungsplan die beiden Hochspannungsleitungstrassen der EnBW sowie der DB. Ein Beschluss zur Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits herbeigeführt.

Fachplanungen

Neben den oben beschriebenen Hochspannungsleitungen wird das für eine Industriegebietsausweisung vorgesehene Gebiet von verschiedenen Leitungstrassen der Stadtwerke Bretten durchzogen (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation), die derzeit noch nicht im Flächennutzungsplan vermerkt sind. Diese Trassen müssen bei der weiteren Planung zwingend Berücksichtigung finden und nachrichtlich in den vorbereitenden Bauleitplan einfließen.

Sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

8. Alternativflächen

Alternativflächen stehen im direkten Umfeld zum vorhandenen Industriegebiet derzeit nicht zur Verfügung.

Flächen außerhalb des Industriegebiets wurden für die Standorte Schwarzerdhof, Diedelsheimer Dreieck sowie Kautzengrund (Gemarkung Rinklingen) untersucht. In der Abwägung

sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes sowie des bisherigen Flächennutzungsplanes wurden neue Standorte zum jetzigen Zeitpunkt verworfen.

Im Bestand selbst wurden in jüngster Vergangenheit alle gewerblichen Flächen auf noch verfügbare Potentiale untersucht. Dies geschah flächendeckend in allen Stadtteilen und vor dem Hintergrund der sofortigen, mittel- und langfristigen Flächenverfügbarkeit sowie der jeweiligen planungs- und eigentumsrechtlichen Situation.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass es bezogen auf das gesamte Stadtgebiet zwar Flächenreserven gibt, diese aber –soweit sofort verfügbar–

1. optional benachbarten Betrieben für zukünftige Erweiterungen zugeordnet sind (vertragliche Bindung)
2. aufgrund ihrer Lage und Umgebungsstruktur nur eingeschränkt gewerblich nutzbar sind und somit für produzierende Betriebe als Industriegebietsfläche ausscheiden
3. aufgrund ihrer Flächengröße, ihres Flächenzuschnitts und/oder ihres Gebäudebestandes sich nur für einen eingeschränkten Kundenkreis eignen.

Soweit die Flächen nicht sofort zur Verfügung stehen, sind es Flächenreserven, die erst in den nächsten fünf Jahren (mittelfristig) oder erst danach (langfristig) zur Bedarfsdeckung herangezogen werden können.

Insoweit muss zur sofortigen Sicherstellung des nachgewiesenen Bedarfs an Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe die Realisierung des VII. Bauabschnitts des Industriegebiets Gölshausen angegangen werden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des hier vorgesehenen 7. Abschnitts des Industriegebiets ist gegeben. Hinsichtlich der Versorgung verläuft die im letzten Jahr verlegte neue Medientrasse (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) exakt durch dieses Gebiet. Die Trasse kann in ihrer Lage, zum Teil aber nicht in ihrer Höhenlage erhalten bleiben.

Bezogen auf die Versorgung der einzelnen Grundstücke muss die Infrastruktur vom jetzigen Endpunkt in das Erweiterungsgebiet hinein verlängert werden. Hierzu stehen in der Fahrbahn sowie im einseitig geführten Gehweg und im gegenüberliegenden Seitenraum ausreichend Flächen für die entsprechend notwendige Leitungsinfrastruktur zur Verfügung.

Entsorgungstechnisch wurde der größte Teil des Gebiets bezogen auf den Schmutzwasseranfall bereits bei der Entwicklung des IV. Bauabschnitts des Industriegebiets berücksichtigt.

Mit der seit Anfang 2014 vorliegenden Fortschreibung der Flussgebietsuntersuchung Saalbach liegen nun auch Daten für den Gölshäuser Dorfbach sowie für den Kreuzgraben vor. Die Datenlage erfordert es zwingend, dass sämtliche durch Gebietserweiterung ausgelösten zusätzlichen Abwässer vollständig am jeweiligen Standort abgepuffert werden müssen. Bezogen auf die Erweiterung des Industriegebiets um einen VII. Abschnitt bedeutet dies, dass das gesamte Regenwasser, das im Gebiet niedergeht, bei Starkregenereignissen innerhalb des Gebiets durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten werden muss. Geeignete Maßnahmen sind in diesem Fall die Anlage eines offenen Regenrückhaltebeckens. Ursprüngliche Überlegungen, dafür das Grundstück Flst.Nr. 3434 (3.734 m²) heranzuziehen und in diesem Zusammenhang das vorhandene Regenrückhaltebecken in direkter Nachbarschaft zu erweitern, haben sich zerschlagen. Diese Überlegung musste aufgegeben werden, da dieses Grundstück optional der Erweiterung eines benachbarten Betriebs dient. Auch weitergehende Überlegungen, die Gebietsentwässerung um Gölshausen herumzuführen und das Abwasser und getrennt davon das Regenwasser erst in Höhe der „Kupferhelle“ an den Verbandskanal und den Gölshäuser Bach anzubinden, haben sich nach einer Untersuchung durch das Büro Wald und Corbe zerschlagen.

Insofern besteht aktuell nur noch die Möglichkeit, das Regenwasser innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten und nach Abklingen des Regenereignisses gedrosselt abzuführen.

Nach erfolgten Berechnungen des Büros Wald und Corbe macht der Versiegelungsgrad des geplanten VII. Bauabschnitts des Industriegebiets Gölshausen ein Rückhaltevolumen von 3.100 m³ erforderlich, wenn man ein 100-jähriges Hochwasser zur Grundlage nimmt. Im vorliegenden Vorentwurf wurde die Rückhaltung mittels eines in die Industrielandschaft integrierten Rückhaltebeckens gelöst. Es befindet sich am nordwestlichen Ende des VII. Bauabschnitts des Industriegebiets zwischen Wald und Erschließungsstraße im unmittelbaren Übergang zum IV. Bauabschnitt.

Pro Sekunde dürfen maximal 190 l Regenwasser an die vorhandene Vorflut abgegeben werden. Diese Menge entspricht dem Regenwasseranfall im heutigen unbebauten Zustand. Um eine geordnete Ableitung dieser Regenwassermenge zu gewährleisten, muss der vorhandene Wassergraben entlang der südlichen Gewerbestraße sowie das Profil der Unterquerung der Gewerbestraße eine Aufweitung erfahren.

Das aus dem Gebiet anfallende Schmutzwasser einschließlich des auf die Straßen, Parkplätze und Hofflächen treffende Regenwasser kann über das vorhandene Kanalnetz in der Unidekstraße abgeführt werden. Hier wurden im Zusammenhang mit der Erschließung des IV. Bauabschnitts des Industriegebiets die entsprechenden baulichen Voraussetzungen geschaffen.

10. Berücksichtigung von Leitungsrechten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mehrere Leitungsrechte zu berücksichtigen. Wie auch schon bei verschiedenen bisher erfolgten Industriegebietsabschnitten praktiziert, ist auch in diesem 7. Bauabschnitt die Querung der Hochspannungsleitungen der Transnet BW sowie der Deutschen Bahn AG zu berücksichtigen. Dies wird wie bisher durch entsprechende Bestimmungen in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie im zeichnerischen Teil des Planes geregelt.

Sowohl die Transnet BW als auch die Deutsche Bahn Netze haben in Verbindung mit einer möglichen Unterbauung durch Industriebetriebe eine Reihe von Bedingungen und zu beachtenden Vorgaben gestellt, die in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen sind. Diese beziehen sich von der Bauantragsstellung über die Baustellenabwicklung und die Höhenbeschränkung der Bauwerke bis hin zu Abständen von Pflanzen zu den Leitungen.

Darüber hinaus gilt es ein Leitungsrecht für die Stadtwerke Bretten zu sichern. Deren Medientrasse (Gas, Strom, Wasser, Kommunikationskabel) kreuzt ebenfalls das Areal und darf nicht überbaut werden. Bedingt durch die geplante Terrassierung des Geländes ist diese Medientrasse z.T. den neuen Höhenverhältnissen anzupassen.

11. Umgebende Bebauungspläne

Im Umfeld des geplanten 7. Bauabschnitts des Industriegebietes Gölshausen existieren mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne. Der Großteil dieser Bebauungspläne bezieht sich auf das Industriegebiet Gölshausen, welches in bisher 6 Abschnitten über einzelne Bebauungspläne entwickelt wurde.

Darüber hinaus gibt es den Bebauungsplan „In den Langwiesen“. Dieser umfasste bisher Misch- und Gewerbegebietsabschnitte. Dieser Bebauungsplan befindet sich in der Änderung und differenziert zukünftig in urbanes Gebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet.

Darüber hinaus gibt es im näheren Umfeld zum geplanten 7. Bauabschnitt des Industriegebietes Gölshausen noch zwei Sondergebiete:

In einem Fall handelt es sich um ein Gebiet zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, im anderen Fall um ein Gartenhausgebiet.

12. Nutzungskonflikte

Im Hinblick auf die das Gebiet querende 110 –KV-Leitung wird seitens der DB-Netze auf die von der 110 KV-Leitung ausgehenden Feldemissionen – elektrische und magnetische Felder – verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) – 26. BImSchV – vom 16. 12. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Die DB-Netze weist zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-KV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ – 26. BImSchV vom 16.12. 1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 T für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.

Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden.

Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren , medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

13. Einbindung in Natur und Landschaft

Der geplante VII. Abschnitt des Industriegebiets Gölshausen befindet sich an einem nach Norden exponierten Hanggelände. Er liegt von der Höhenlage über dem bestehenden Gebäudebestand des IV. Abschnitts des Industriegebiets. Die NN-Höhen reichen von minimal 220 m ü NN (südwestlicher Eckpunkt) bis zu 238,5 m üNN (südlicher Randbereich). Die Höhenlage von 237 bis 238,5 m üNN stellt gleichzeitig auch die Kammlage des Höhenrückens zwischen den beiden Talräumen „In den Langwiesen“/„Weiherbrunnen“/Kreuzgraben auf Gemarkung Gölshausen und „Derdinger Brunnle“ auf Gemarkung Bretten dar.

Um negative Fernsichtwirkungen zu vermeiden, muss es deshalb Ziel sein, das Erweiterungsgebiet so in das Gelände einzubetten, das es mit seinen Gebäuden nach Möglichkeit nicht über die Horizontlinie hinausragt.

Dies soll dadurch erreicht werden, dass

1. das Gebiet von der eigentlichen Kammlage des Höhenrückens rund 50 m abgerückt wird und
2. die entstehende Terrasse unter Würdigung des Massenausgleichs auf ein Niveau von durchschnittlich 231,2 m üNN gelegt wird. Bei Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5 – 7 m kann erreicht werden, dass die Bebauung damit nicht über die höchste Geländeebene hinausragt.

Gebäudehöhen von 6,5 – 7 m reichen i.d.R. dafür aus, 2-geschossige Bürogebäude und eine übliche Werkhalle zu errichten. Größere Industriebauten und Hochregallager scheiden damit an dieser Stelle aus, bzw. bedürfen ergänzender Maßnahmen zur Verhinderung negativer Fernsichtwirkungen.

Ergänzende Maßnahmen sind in erster Linie Baumpflanzungen. Diese sind an drei Seiten des Gebiets vorgesehen und auf der 4. Seite in Form des Rüdtwaldes vorhanden (Ostseite). Auf der Südseite (Höhenrücken) ist die Ergänzung der im Ostabschnitt bereits vorhandenen Streuobstbestände vorgesehen. Ergänzende Streuobstbaumbepflanzungen sind dort auf einem ca. 50 m breiten und rund 180 m langen Streifen vorgesehen. Bei 7 – 10 m Wuchshöhe tragen diese langfristig gesehen zusätzlich zur Eingrünung des Gebiets bei (zumindest im Sommerhalbjahr). Diese neu angelegte Streuobstwiese dient gleichzeitig auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und als Leitbahn für Fledermäuse..

Darüber hinaus entstehen rings um das Gebiet Böschungsflächen, die zur Verhinderung von Erosionen eine intensive Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erfahren und somit auch aus Richtung Westen und Norden für eine Eingrünung sorgen.

Die entsprechenden Pflanzgebote 1 bis 5 sowie eine Fläche zur Erhaltung von Streuobstbeständen sind in die Planung eingeflossen.

14. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sieht der Plan in Anlehnung an die Umgebungsnutzung grundsätzlich ein Industriegebiet auf der Grundlage von § 9 BauNVO vor. Zulässig sollen die nach § 9 (2) 1 BauNVO genannten Anlagen und Betriebe sein, mit Ausnahme von reinen Lagerhäusern und Lagerplätzen, reinen Büronutzungen, Einzelhandelsbetrieben, Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Schrottplätze, Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen, Erd- und Bauschuttdeponien sowie alle Anlagen und Einrichtungen, deren Emissionsverhalten die geforderten Mindestabstände zu den Wohngebäuden entlang der Römer- und Gewerbestraße gemäß dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 überschreitet. Ausgeschlossen werden an dieser Stelle auch Gebäude und Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO.

Diese Einschränkung ergeht mit der Begründung, dass die wenigen und damit kostbaren Industriegebietsflächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit an solchen Flächen sollen diese nicht gewerblichen Nutzungen zugeführt werden, die auch anderswo untergebracht werden können. Ausgeschlossen sind auch Betriebe, die an dieser Stelle aufgrund der exponierten Hochlage das Erscheinungsbild des Stadt- und Landschaftsraumes stören würden. Tankstellen, die sich an den Endverbraucher richten, sind aufgrund der Lage am Ende einer Stichstraße weder sinnvoll noch städtebaulich oder verkehrlich gewünscht.

Städtebauliche und Gründe des Immissionsschutzes sprechen auch gegen Betriebe, die das Wohnen in der Umgebung beeinträchtigen.

Aufgrund der Tatsache, dass die neu überarbeitete 26. BImSchV es aus Vorsorgegründen verbietet, über Wohnbebauung eine Höchstspannungsleitung zu führen, wenn die Leitung auf neuer Trasse errichtet wird, muss im Umkehrschluss auch davon ausgegangen werden, dass unter einer bestehenden Höchstspannungsleitung kein neues Planrecht für Wohnen geschaffen werden kann. Aus diesem Grunde schließt der Bebauungsplan in den Schutzstreifen der 380 KV- sowie der 110 KV-Leitung die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, aus. In den übrigen Bereichen sind derartige Ausnahmen nach § 9(3) 1 BauNVO zulässig.

15. Maß der baulichen Nutzung

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich bezogen auf die bebaubare Grundfläche an der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für Industriegebiete. Dieser Wert liegt bei 0,8 und soll auch aus städtebaulichen Gründen nicht nach oben ausgeweitet werden.

Als weiteres Maß zur Bestimmung der baulichen Nutzung ist im Plan weder die Festlegung einer GFZ noch einer Geschoszahl vorgesehen. Gewünscht war vielmehr die Höhe der bau-

lichen Anlagen an der Höhenlage des nahen Geländerückens zu orientieren. Zielsetzung war, den neuen Industriegebietsabschnitt so in die Landschaft einzubetten, dass die Horizontlinie nicht überragt wird. Damit war allerdings auch klar definiert, dass sich an diesem Standort maximale Gebäudehöhen von 6,5 – 7 m realisieren lassen.

Gedacht war zum Zeitpunkt des Einstiegs in die Planung eher an kleinere Betriebe, an Betriebe mit geringerem Flächenbedarf. Aus diesem Grunde war ursprünglich auch die Erschließungsstraße mittig im Gelände angelegt. Sie sollte rechts und links Grundstücke erschließen, wie sie schon heute im Gesamtgebiet häufig vorkommen.

Diese Rahmenbedingungen haben sich aber zwischenzeitlich geändert. Aktuell wird der neue Gebietsabschnitt als Adresse für ganze drei Betriebe gehandelt. Hierbei handelt es sich ausnahmslos um Betriebe, die schon heute im Industriegebiet ansässig sind, am jetzigen Standort aber aufgrund fehlender Entwicklungsflächen keine Expansionsmöglichkeit haben bzw. ihren auf mehrere Standorte verteilten Betriebssitz an einem Standort zusammenführen wollen, um konkurrenzfähig zu bleiben.

Sicherlich können Teilnutzungen der jetzt zur Ansiedlung vorgesehen Betriebe auch mit diesen Maximalhöhen auskommen, nicht aber alle. Insoweit stellt sich die Notwendigkeit, aus betrieblichen Gründen Ausnahmen zuzulassen, wenn man vermeiden will, dass Betriebsteile unterhalb des Straßenniveaus angelegt werden müssen.

Von der Einbindung in die Landschaft haben höhere Gebäude bzw. Gebäudeteile allerdings Auswirkungen visueller Art, die es klar anzusprechen gilt. Die Industrielandschaft wird damit in Zukunft eine Fernsichtwirkung entfalten, die sie heute aus bestimmten Blickbeziehungen nicht hat. So wird zukünftig das Industriegebiet auch von der Landesstraße 1103 Bretten – Oberderdingen aus wahrnehmbar sein. Aufgrund des bestehenden Obstbaumgürtels und dessen Erweiterung entlang des Höhenrückens wird sich die Situation bereits mittelfristig visuell schwächer auswirken. Zumindest während der Vegetationsperiode dürfte eine rund 3 m über den Höhenrücken auskragende Bebauung weniger in Erscheinung treten, wenn z.B. eine Gebäudehöhe bis 10 m zugelassen werden würde. Anders verhält es sich im Winterhalbjahr. Dort werden die gepflanzten Bäume (z.B. Nussbäume) erst langfristig die Gebäudekonturen verwischen. Umgekehrt wird sich aus der Gegenrichtung, aus Gölshausen, eine grüne Kulisse erst nach und nach entwickeln und dies natürlich auch nur in der Vegetationsperiode.

Selbst wenn Gebäudehöhen von bis zu 12 m zugelassen würden, würden diese Gebäude bezogen auf die Fernwirkung nicht anders in Erscheinung treten als es heute schon bei den in Hochlage liegenden Wohnsiedlungsbereichen z.B. im Wohngebiet „Wanne“ in Bretten, auf dem „Rechberg“ in Bretten oder bei den hoch liegenden Neubaugebieten in Knittlingen. Auch das geplante Wohngebiet „Eidelstein“ wird aufgrund seiner Höhenlage das Landschaftsbild verändern. Insoweit ist eine Anhebung der Gesamtgebäudehöhe auf maximal 10 oder 12 m stadt- bzw. landschaftsgestalterisch vertretbar.

16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bodenschutz/ Verwendung des Bodenabtrags

Im Interesse der Vermeidung von Bodenverdichtungen ist darauf Wert zu legen, dass alle nicht für eine Verdichtung vorgesehenen Flächen auch tatsächlich während der gesamten Bauphase nicht von Baufahrzeugen befahren werden. Auch die Ablagerung von Baustoffen, die Einrichtung von Baustelleneinrichtungen sowie das Abstellen von Fahrzeugen hat auf diesen Flächen zu unterbleiben. Betroffen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die dauerhaft mit Pflanzbindungen versehenen Flächen entlang des Höhenrückens und des Rüdthaldes.

Der bei den Bauarbeiten anfallende überschüssige Oberboden ist nach Möglichkeit auf den nicht baulich nutzbaren Flächen des Industriegebiets auszubringen. Dies sind innerhalb des Plangebietes vornehmlich die zahlreich entstehenden Böschungsflächen auf den Gewerbe-

grundstücken, zum Teil aber auch entstehende öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün.

Straßen- und Außenbeleuchtung der Betriebsflächen

Aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes ist die Straßen- und Außenbeleuchtung energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu gestalten und auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Belagsflächen

Zur Minimierung der Bodenversiegelung ist darauf zu achten, dass PKW-Stellplätze, Gehwege und nicht intensiv genutzte Hofflächen soweit als nur möglich mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Dies minimiert das schnelle Abführen des Wassers über die Kanäle und trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

17. Ersatz- und Ausgleichsflächen

Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zunächst einmal innerhalb des Gebiets vorgesehen.

Zum einen ist eine rund 2,1 ha große zusammenhängende Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen am südlichen Gebietsrand vorgesehen, zum anderen ergeben sich rund um das Gebiet Böschungsflächen, die ebenfalls eine intensive Begrünung erfahren.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit auf Flächen außerhalb des Plangebiets zurückzugreifen (z.B. Biotopverbund auf durch die Flurbereinigung Gölshausen bereitgestellten Flächen) oder über geldwerte Beträge eine Gewässerrenaturierung zu unterstützen.

18. Vorhandene Ausgleichsflächen für bisherige Abschnitte des Industriegebiets Gölshausen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich auch Ausgleichsflächen für in der Vergangenheit entwickelte Bauabschnitte des Industriegebiets Gölshausen. Insgesamt handelt es sich um 7 Grundstücke mit einem Flächengehalt von 8.906 m². Diese waren ehemals ackerbaulich genutzt und stellen sich heute als mit Obstbäumen bestandene Wiesengrundstücke dar.

Drei von diesen Grundstücken fallen mit ihrem vollen Flächengehalt von 6.211 m² in das Plangebiet. Von drei weiteren Ausgleichsgrundstücken entfällt nur ein Teil von 1.696 m² auf das Plangebiet. Eine Restfläche von 1.767 m² liegt außerhalb des Plangebiets und bleibt damit von dieser Planung unberührt.

Nach dem derzeitigen Planungsstand bleiben von den 8.906 m² in der Vergangenheit hergestellten Ausgleichsflächen 2.349 m² in ihrem jetzigen Zustand uneingeschränkt erhalten.

Die restlichen 6.557 m² fallen zukünftig einer gewerblich nutzbaren Flächen zum Opfer und sind demgemäß an anderer Stelle zu ersetzen.

19. Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung macht die Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Betroffen sind hierbei insgesamt 92 Grundstücke. Hiervon sind 63 Grundstücke in vollem Umfang und 29 Grundstücke teilweise betroffen.

Von den 92 Grundstücken befinden sich 10 in städtischer Hand. Dies entspricht bezogen auf die Eigentumsverhältnisse einem Anteil von knapp 11 %. Flächenmäßig gehören von den insgesamt 102.868 m² großen Grundstücksflächen ganze 15.645 m² der Stadt. Dies entspricht einem Anteil von immerhin gut 15,2 %. Ebenfalls im Eigentum der Stadt befindet sich

das Gelände im IV. Bauabschnitt des Industriegebiets Gölshausen, über das die Anbindung an die Südliche Gewerbestraße erfolgen muss.

Unter der Voraussetzung des Abschlusses der Umlegung ist das Gebiet so zu modellieren, dass ein Erdmassenausgleich zwischen Auf- und Abtrag erreicht werden kann.

Um diese Modellierung umsetzen zu können, sind zunächst die betroffenen Flächen von Bäumen zu befreien. Hierzu bedarf es entsprechender Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, wie sie im Umweltbericht beschrieben sind.

Mit der Modellierung ist auch die Medientrasse im Bereich der Gebietsquerung den neuen Geländebedingungen anzupassen. Die Modellierung hat gleichzeitig auch die Schaffung des 3.100 m³ großen Volumens des notwendigen Regenrückhaltebeckens zur berücksichtigen.

Nach erfolgter Modellierung des Geländes kann die Erschließung des Gebiets erfolgen. Neben dem Straßenbau samt Straßenbeleuchtung betrifft dies die Gebiets interne Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen als das sind die Strom-, Gas- und Wasserversorgung, die Verlegung von Telefon und Datenkabeln, die Schmutz- und Regenwasserkanäle. Darüber hinaus sind die umfangreich entstehenden Böschungen einzugrünen und zu bepflanzen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

20. Flächenbilanz

Die aktuelle Flächenbilanz bei Integration des Regenrückhaltebeckens im Gebiet lautet wie folgt:

Industriegebietsfläche (Nettobaufläche)	58.708 m²	(57,1 %)
Öffentliche Verkehrsfläche	7530 m²	(7,3%)
davon		
- Erschließungsstraße	2.258 m²	
- öffentliche Parkplätze als Parallelparkstreifen	658 m²	
- Gehwege	488 m²	
- Verkehrsgrün	0 m²	
- landwirtschaftliche Wege, Unterhaltungswege (Erdwege)	4.126 m²	
Regenüberlaufbecken	4.564 m²	(4,4 %)
Öffentliche Grünfläche (Erhaltung von Obstbaumwiesen/Interne Ausgleichsflächen)	32.065 m²	(27,8 %)
Gesamtfläche	102.868 m²	(100 %)

21. Kosten (Brutto)

Eine Kostenzusammenstellung wird im Zusammenhang mit der vorläufigen Entwurfsfassung gefertigt, wenn im Rahmen der 1. Runde der Behörden- und Bürgerbeteiligung die Rahmenbedingungen weitgehend gefasst sind.

Grunderwerbskosten

Freimachung von Bewuchs
Anpassung der Medientrasse
Geländemodellierung

Herstellung der Straße und Wege (190 €/m² incl. Ing. Kosten x 3.404 m²)	647.000 €
Straßenbeleuchtung (3.000 € /Leuchte 25 m Abstand x 275 lfdm)	33.000 €

Entwässerung (1.700 € pro lfdm x 275 lfdm)

468.000 €

Regenrückhaltebecken

Strom-, Gas-, Wasser-, Telekommunikation

Ausgleichsmaßnahmen

II. Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO Baden-Württemberg erlassen. Bedingt durch die exponierte Lage unmittelbar unterhalb eines Bergrückens sind es vor allem die Höhe der Gebäude, die Gestaltung der Fassaden, die Dachformen und –farben sowie die Grünstrukturierung, die das Erscheinungsbild des Gebietes prägen.

Während sich die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Pflanzbindungen und Pflanzgebote über die planungsrechtlichen Vorgaben geregelt werden, werden die Vorgaben für die Gebäudegestaltung über die Festlegung örtlicher Bauvorschriften geregelt.

Dachform und Dachaufbauten

Als Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächern zugelassen. Ob für flach geneigte Dächer Sattel- oder Pultdachformen gewählt werden, bleibt den Bauherren überlassen. Die Dachneigung darf 10 ° nicht überschreiten.

Offen bleibt auch die Möglichkeit Dachaufbauten z.B. für die zusätzliche Belichtung vornehmen zu können. Technisch notwendige Aufbauten sollen nur in dem Umfang und Ausmaß vorgenommen werden, wie sie notwendig sind. Alle Dachflächen stehen für die Nutzung von Sonnenenergie zur Verfügung.

Dachdeckung und Dachfarbe

Die getroffenen Vorgaben hinsichtlich der möglichen Dachdeckungsmaterialien sowie deren Farbgebung ermöglichen ebenfalls einen großen Spielraum. Es wird jedoch mit den Farb- und Materialvorgaben der Versuch unternommen, eine weitgehend ruhig wirkende Dachlandschaft zu erzeugen und Reflektionen zu vermeiden. Grelle Farben sind zu vermeiden.

Die Begrünung der Dachflächen wird ausdrücklich begrüßt. Zum einen kann damit der Aufheizung der Flächen begegnet werden, kann Regenwasser gespeichert und gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden, zum anderen können Nahrungshabitate für Insekten und Vögel entstehen und kann das Erscheinungsbild begünstigt werden.

Fassadengestaltung

Ebenso wie bei den Dächern wird auch hier wenig Einfluss auf die architektonische Gestaltung genommen. Wichtig ist die Verwendung von gedeckten Farbtönen und die Vermeidung von grellen Farbtönen, um die Gebäude weitgehend unauffällig in die Landschaft einzubetten. Begrüßt wird auch die Verwendung von Fassadenbegrünungsmaßnahmen.

Das Anstrahlen der Fassaden ist gegenüber der freien Landschaft aus Gründen des Naturschutzes und des Landschaftsbildes nicht gestattet. Ansonsten darf eine Beleuchtung auch nur von oben nach unten erfolgen.

Werbeanlagen

Im Zuge des Erlasses von örtlichen Bauvorschriften soll der Umfang, der Anbringungsort und die Gestaltung der zulässigen Werbeanlagen gesteuert und auf ein notwendiges, gebiets- und naturschutzverträgliches Maß begrenzt werden.

Zulässig sein soll zunächst einmal nur Werbung an der Stätte der Leistung. Jeder dort ansässige Betrieb kann für sich werben. Fremdwerbung wird dagegen untersagt, um an dieser exponiert liegenden Stelle nicht eine Flut von Werbeanlagen zu erhalten.

Grundsätzlich zulässig sein sollen nur dort Werbeanlagen, die von der Erschließungsstraße aus sichtbar sind. Werbeanlagen sind somit auf den Seiten unzulässig, die zur Landschaft hin exponiert sind.

Zulässig sein sollen maximal zwei Werbeanlagen pro Betrieb.

Die Größe dieser Werbeanlagen ist bewusst nicht beschränkt, denn eine Werbefläche muss in Proportion zur Dimension der Fassadenfront stehen. Wünschenswert ist deshalb, dass die Werbeflächen in die architektonische Gesamtgestaltung der Außenfassade integriert werden. Städtebaulich nicht gewünscht ist, dass sich Werbeanlagen über die Fassade nach oben in die Dachebene hineinschieben oder gar das Dach überspannen. Deswegen ist festgelegt, dass Werbeanlagen bis maximal 0,75 m unterhalb der Wandoberkante angebracht werden dürfen.

Die im Zusammenhang mit Werbeanlagen getroffenen Festlegungen ermöglichen am Gebäude selbst eine große Bandbreite an Werbemöglichkeiten. Sie dürfen dort auch beleuchtet werden, allerdings nicht mit beweglichem Licht versehen werden, um das Stadt- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Die Beleuchtung darf nur von oben nach unten erfolgen. Die Beleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen. Skybeamer oder Laserwerbung ist verboten. Derartige Werbeformen stellen eine nicht gewünschte Lichtverschmutzung dar, die das nächtliche Landschaftsbild, das im anschließenden Wald- und Landschaftsraum durch Dunkelheit geprägt ist beeinträchtigen.

Wenn die Werbeanlage nicht direkt am Gebäude angebracht werden soll, sondern z.B. als Pylon einen eigenen freistehenden Standort erfährt, wird dies ebenfalls ermöglicht. Maßgebend ist allerdings ein Standort innerhalb des Baufensters. Für die maximale Höhe und die Beleuchtung gilt inhaltlich das oben erwähnte.

Stützmauern und Geländeänderungen

Die Planung sieht eine Geländeeinebnung vor, um das hängige Gelände überhaupt für eine gewerbliche Nutzung zu ertüchtigen. In diesem Zusammenhang entstehen Geländeauf- und -abtragungen, die jeweils durch Böschungen gegenüber dem anschließenden natürlichen oder durch Bebauung bereits veränderten Gelände abgefangen werden. Diese Böschungsflächen sind als zwingend zu bepflanzende Flächen dargestellt und nicht durch Stützmauern zu ersetzen. Stützmauern können sich damit maximal zwischen Nachbargrundstücken und bei hangwärts verlaufenden Straßen ergeben und sind deshalb in diesem Zusammenhang bezüglich ihrer Gestaltung geregelt. Gestalterisch nicht gewollt sind riesige Stützwände, sondern falls erforderlich eine Kombination aus Stützwänden und Böschungen. Bevorzugt Verwendung finden sollen natürliche Materialien z.B. in Form von Natursteinen als Quadermauern oder Gabionenwänden.

Da das Gelände terrassiert und speziell für die gewerbliche Nutzung geplant wird, sind größere Geländeänderungen eigentlich nicht notwendig und bei Bedarf mit der Stadt abzustimmen.

Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen

Aufgrund der Tatsache, dass das Gelände in diesem Plangebiet sehr aufwändig für eine gewerbliche Nutzung aufbereitet werden muss, beschränken sich die Pflanzgebote und Pflanzbindungen auf die entstehenden Böschungen. Die ebenen Flächen selbst stehen damit weitgehend für die gewerbliche Nutzung sowie für die Unterbringung der Parkierungs- und Hofflächen zur Verfügung.

Umso wichtiger ist es, dass die in diesem Gebiet gewünschte Grünstruktur auf diesen Böschungen auch zur vollständigen Umsetzung gelangt. Empfohlen wird diese im Rahmen der Erschließung sofort mit herzustellen.

Niederspannungsfreileitungen

Wie im bisherigen Industriegebiet bereits ausnahmslos praktiziert sollen auch im Rahmen dieses 7. Bauabschnitts keine Niederspannungsfreileitungen entstehen, sondern alle Kabel im Boden verlegt werden.