BÜRGERMEISTERAMT BRETTEN **Bretten, den 30.10.2018**

An die Damen und Herren Stadträte
und die Herren Ortsvorsteher

Die nächste **Sitzung des Gemeinderates**

findet am **Dienstag**, den **06.11.2018** um **18:00 Uhr** statt.

Ort: **Großer Sitzungssaal des Rathauses, Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten**

Vor Eintritt in die Tagesordnung beginnt die öffentliche Gemeinderatssitzung mit Anfragen und Anregungen der Einwohner und den ihnen gleichgestellten Personen zu Angelegenheiten der Stadt, zu Punkten der Tagesordnung und zu allgemeinen Fragen. Nach der Geschäftsordnung des Gemeinderates ist die Fragestunde auf 30 Minuten festgesetzt. Jeder Frageberechtigte darf in einer Fragestunde zu nicht mehr als zwei Angelegenheiten Stellung nehmen und Fragen stellen. Fragestellern wird eine Redezeit von maximal drei Minuten eingeräumt. Die Wortmeldungen richten sich an den Vorsitzenden des Gemeinderates, der dazu selbst antwortet oder Bedienstete der Stadtverwaltung zur Beantwortung auffordert.

Zu dieser Sitzung lade ich die Damen und Herren des Gemeinderates herzlich ein.

Die Tagesordnung und Vorlagen sind als Bestandteil beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Wolff
Oberbürgermeister

T a g e s o r d n u n g

Öffentlich

Einwohnerfragestunde

1.	Wohnbauentwicklung in Bretten - Einführung von Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus - Festlegung von „Baulandpolitischen Grundsätzen“	212/2018
2.	Wochenmarkt - Sachstandsbericht	Mündl. Bericht
3.	Gesamtfortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2020 durch den Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Teilbereich Großflächiger Einzelhandel – Flächenkulisse Integrierte Lagen (VRG) und Ergänzungsstandorte (VBG); - Stellungnahme der Stadt Bretten	211/2018
4.	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	199/2018
5.	Erste Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenstube“, Gemarkung Bretten; - Umstellung vom Regelverfahren auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO - Billigung des Entwurfes zur ersten Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung - Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	210/2018
6.	Parkraumbewirtschaftung - Feststellung des Jahresabschlusses und der Bilanz zum 31.12.2017	207/2018
7.	Friedhof Bretten - Verlegung des Betriebshofes - Vergabe der Bauleistungen	204/2018

Offenlegung

8.	Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderates gefassten Beschlüssen	209/2018

Ö 1

Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	06.11.2018		
Verantwortlich:	23-Wirtschaftsförderung und Liegenschaften	Vorlagennummer:	**212/2018**
Wohnbauentwicklung in Bretten - Einführung von Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus - Festlegung von „Baulandpolitischen Grundsätzen„			

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt die in Anlage 1 beigefügten Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus sowie deren Inkrafttreten zum 01. Januar 2019.

Des Weiteren beschließt der Gemeinderat die in Anlage 2 beigefügten Baulandpolitischen Grundsätze als Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht für wohnbauliche Entwicklungen.

B E S C H L U S S F O L G E						
Gremium	**Behandlung**	**Datum**	**Status**	**Ergebnis**		
				J	**N**	**E**
Gemeinderat	Entscheidung	06.11.2018	Ö			

Sachdarstellung

Die Wohnungsmärkte in Deutschland befinden sich seit einigen Jahren in einem zunehmenden Ungleichgewicht von Angebots- und Nachfrageentwicklung. Der Wohnungsneubau in Deutschland ist seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 zwar wieder angestiegen, bewegt sich im Vergleich zur Wohnungsnachfrage aber weiterhin auf zu geringem Niveau.
So müssten jährlich zirka 400.000 Wohnungen neu gebaut werden, um den vorhandenen Wohnungsbedarf decken zu können. Tatsächlich fertiggestellt werden hiervon allerdings nur etwa 60 bis 70 Prozent.

Hinzu kommt, dass durch den Wohnungsneubau vornehmlich das Eigenheim und gehobene Mietwohnungssegment bedient wird. Elementare Wohnungssegmente werden durch den derzeitigen Wohnungsneubau aufgrund der überproportional gestiegenen Baukosten, Kaufpreise und Mieten nicht bzw. nur in viel zu geringem Umfang versorgt. Insgesamt ist somit festzustellen, dass in Deutschland nicht nur zu wenige, sondern auch zu teure Wohnungen gebaut werden.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass somit vor allem Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen vom zunehmenden Mangel an Wohnraum betroffen sind, fehlt insbesondere im Segment des Mietwohnungsneubaus eine ausreichende Bedarfsdeckung

durch Neubau. Von den jährlich 400.000 erforderlichen Wohnungsneubauten müssten alleine 140.000 als Mietwohnungen errichtet werden. Dieser Zahl steht jedoch nur eine Angebotserweiterung von jährlich rund 50.000 Wohnungen gegenüber.
Weiterhin kommt innerhalb des Mietsegmentes vor allem dem sozialen Wohnungsbau eine besondere Bedeutung zu. Unter sozialem Wohnraum versteht man Wohnungen, die ganz oder teilweise mit öffentlichen Geldern finanziert wurden und für die im Gegenzug Mietpreis- und Belegungsbindungen zu beachten sind. Zu Gute kommen diese Wohnungen in erster Linie Haushalten, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht selbst ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Doch gerade der Neubau von sozialen Mietwohnungen wird bereits über Jahre hinweg vernachlässigt. So wird der in diesem Segment jährlich erforderliche Bedarf in Höhe von rund 80.000 neuen Wohnungen aktuell nur zu zirka 30 Prozent gedeckt.

Erschwerend kommt hinzu, dass im Zeitraum von 2013 bis 2016 zusätzlich rund 276.000 Sozialwohnungen aus der Bindung herausgefallen sind. Diese anhaltende rückläufige Entwicklung der Wohnungsbestände kann nicht durch die viel zu geringe Neubautätigkeit ausgeglichen werden.

Die Tatsache, dass das vorhandene Angebot schon lange nicht mehr ausreicht, um die Nachfrage zu decken, mündet vielerorts in steigenden Miet- und Immobilienpreise. In Folge hiervon wird der Mangel an Wohnraum und in erster Linie der Mangel an bezahlbaren Wohnungen in Deutschland immer größer.

Hervorzuheben ist, dass sich diese Problematik nicht nur auf Großstädte bzw. Ballungszentren beschränkt, sondern deutschlandweit zu beobachten ist und im Übrigen in gleichem Maße auch für Baden-Württemberg gilt.

Auch in Bretten lässt sich eine zunehmend angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt beobachten, wovon in besonderer Weise untere und mittlere Einkommensgruppen betroffen sind. Eine in diesem Zusammenhang durchgeführte konkrete Betrachtung zum Stand des aktuellen sozialen Wohnungsbaus hat ergeben, dass es derzeit 95 öffentlich geförderte, gebundene Wohnungen gibt. In diesen 95 Wohnungen sind insgesamt 254 Menschen untergebracht. 75 Wohnungen befinden sich im Eigentum der Städtischen Wohnungsbau GmbH. Die weiteren 20 Wohnungen sind im Eigentum der Baugemeinschaft Ettlingen. Für diese 20 Wohnungen entfällt jedoch die Belegungsbindung im Jahr 2020, so dass dann nach aktuellem Stand ausschließlich die Sozialwohnungen der Städtischen Wohnungsbau GmbH am Markt vorhanden wären. Ein Angebot sonstiger privater Unternehmen bzw. Bauträgern gibt es bisher in diesem Preissegment nicht.

Aus diesem Grund muss auch in Bretten die Schaffung von ausreichend und insbesondere bezahlbarem Wohnraum wesentliche Zielsetzung der Städtebaupolitik sein. Um dieses Ziel erreichen zu können, muss in erster Linie der geförderte öffentliche Wohnungsbau in der Stadt etabliert werden. Dabei muss jedoch festgestellt werden, dass der soziale Wohnungsbau nach wie vor mit vielen Vorurteilen behaftet ist. Gerade die langen Miet- und Belegungsbindungen sowie die Annahme einer geringeren Rentabilität schrecken viele Investoren ab, Vorhaben in diesem Wohnsegment zu realisieren.

Es müssen daher Wege gefunden werden, wie die Investoren bei künftigen Wohnbauvorhaben zur Errichtung von gefördertem Wohnraum verpflichtet werden können. Denn nach wie vor wird der größte Teil des Wohnungsbaus über private Investoren bereitgestellt. Ihnen kommt die zentrale Rolle bei der Wohnungsversorgung zu. So ist es unerlässlich, dass auch private Investoren im Wohnungsneubau künftig ausreichend Angebote im unteren sowie mittleren Wohnungssegment schaffen.

Um auch private Investoren zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnungsbau bewegen zu können, hat der Gemeinderat – auf Antrag der Fraktion Bündnis90 / Die Grünen – die Verwaltung beauftragt, ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm für Bretten zu

erstellen. Die wesentlichen Kernpunkte dieses Antrags sind eine kommunale Zuschussförderung für den Bau sozial geförderter Wohnungen einschließlich der Begründung von Belegungsrechten sowie eine Quotenregelung bei der Vergabe städtischer Grundstücke.

Hierzu ist festzustellen, dass ein solches kommunales Wohnungsbauförderprogramm die absolute Ausnahme darstellt. In Karlsruhe wurde ein solches Sonderprogramm aufgelegt. Die Stadt Karlsruhe nimmt hierbei eine Vorreiterrolle ein.

In kleineren Städten wird nach unserem Kenntnisstand ein derartiges Förderprogramm bisher nicht praktiziert, so dass die Stadt Bretten an dieser Stelle ebenfalls eine Pilotfunktion übernehmen würde.

Die Verwaltung befürwortet die Initiative des Gemeinderats, als Kommune bei dieser wichtigen gesellschaftspolitischen Frage eine Pilotfunktion einzunehmen und schlägt dem Gemeinderat daher die Einführung von Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus vor.

Richtlinien zur Förderung des Sozialen Mietwohnungsbaus:

Die Richtlinien zur Förderung des Sozialen Mietwohnungsbaus bilden einen wesentlichen Baustein der Wohnraumförderung, auf deren Grundlage nach Vorschlag der Verwaltung sowohl der Neubau von Sozialmietwohnungen als auch die Begründung von Belegungsrechten finanziell bezuschusst werden können. Der Zuschuss wird dabei komplementär zur Landesförderung gewährt. Dies bedeutet, dass der städtische Zuschuss nur zusätzlich, bei Inanspruchnahme einer Landesförderung, ausgezahlt werden kann. Dies ist sinnvoll, da die Überwachung der Miet- und Belegungsbindungen somit im Verantwortungsbereich der L-Bank liegt und gleichzeitig keine Landesmittel verloren gehen.

In den vergangenen Jahren haben wesentliche Änderungen in der Ausgestaltung der Landesförderung bereits dazu geführt, das Förderprogramm für potenzielle Investoren attraktiver zu gestalten. In diesem Zusammenhang ist besonders auf die wesentliche Erhöhung der Einkommensgrenzen in den Förderrichtlinien des Landes hinzuweisen. Damit wurde die Zahl der Berechtigten, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten können und dadurch zum Einzug in eine Sozialwohnung berechtigt sind, wesentlich erhöht. Somit hat sich für potentielle Investoren auch die Zahl der möglichen Mietinteressenten wesentlich vergrößert. Des Weiteren wurde in den Richtlinien die Möglichkeit eingeführt, die zinsvergünstigten Darlehen in einen Voll- oder Teilzuschuss umzuwandeln. Vor allem in Anbetracht der aktuellen Niedrigzinsphase ist die Auszahlung eines Zuschusses für Investoren reizvoller als die Inanspruchnahme eines Darlehens.

Die kommunale Förderung knüpft hieran an und setzt sich zum Ziel, durch die Aufstockung der Landesförderung die wirtschaftlichen Nachteile aus den Lasten und Bindungen des geförderten Wohnungsbaus weiter auszugleichen. Wir erhoffen uns dadurch, die Nachfrage auf Investorenseite zu erhöhen und wesentliche Anreize für den Bau geförderten Wohnungen zu setzen.

Nach den neuen Förderrichtlinien der Landesförderung ist der Zuschussbetrag für eine Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus nicht als Festbetrag festgelegt, sondern ist abhängig vom Zinsniveau variabel. Zudem wurde in den Richtlinien eine Bezuschussung der Grundstückskosten neu aufgenommen. Derzeit würde sich der Zuschussbetrag der Landesförderung je nach konkreter Lage in einer Größenordnung von ca. 660 bis 680,- Euro je qm Wohnfläche (bei einer Belegungsbindung von 15 Jahren) bewegen.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, dass die Landesförderung durch eine

kommunale Förderung in der Form erhöht werden soll, dass sich der Gesamtförderbetrag auf 800,- Euro je qm Wohnfläche beläuft.

In Abstimmung mit verschiedenen Bauträgern sind wir zum Ergebnis gekommen, dass einerseits mit dieser Förderhöhe durchaus eine Bereitschaft zur Herstellung von sozial gefördertem Mietwohnungsbau besteht und andererseits eine feste Zuschusshöhe für die Kalkulation der Investoren von großem Vorteil ist.

Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses ist, dass für die Dauer einer Miet- und Belegungsbindung von 15 Jahren die Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete regelmäßig um 33% abgesenkt wird.

Die geförderten Wohnungen sind zudem über den Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung von 15 Jahren ausschließlich einkommensschwächeren Haushalten vorbehalten, die über einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein verfügen und somit die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Dies gilt bei Erst- und bei Wiedervermietung.

Es besteht jedoch kein Anspruch auf Förderung. Die Stadt Bretten gewährt die Förderungen auf Grundlage der jährlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Die Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus sollen mit Wirkung zum 01. Januar 2019 in Kraft treten und zunächst für einen Zeitraum von 3 Jahren gelten.

Für ein Neubauvorhaben eines Mietwohnungsprojekts in der Kernstadt wurde aktuell ein Förderantrag für die Schaffung von 12 öffentlich geförderten Mietwohnungen bei der Wohnraumförderstelle des Landratsamtes Karlsruhe eingereicht. Grundlage der Entscheidung des privaten Bauträgers, sozialen Mietwohnraum herzustellen, war die Aussicht auf eine Landesförderung, ergänzt durch die kommunale Förderung der Stadt Bretten. Insofern könnte die Schaffung dieser 12 sozial geförderten Mietwohnungen durch einen Privatinvestor das erste erfolgreiche Ergebnis dieser kumulierten Förderinstrumente sein.

Pflichten bei der Schaffung von neuem Wohnbauland:

Dennoch dürfte es fraglich sein, ob das Defizit an sozial geförderten Mietwohnungen in Bretten alleine durch das Auflegen eines kommunalen Wohnungsbauförderprogramms beseitigt werden kann.

Denn letztendlich steht dem großen Bedarf an Wohnungen ein zu geringes Angebot an bebaubaren Grundstücken gegenüber. Diese verfügbaren Grundstücksflächen werden daher primär für die Schaffung von Eigentumswohnungen bzw. Wohnungen im oberen Preissegment verwendet. Insofern dürfte es unwahrscheinlich sein, den hohen Bedarf an Sozialwohnungen alleine auf freiwilliger Basis decken zu können.

Die Verwaltung sieht in einem kommunalen Förderprogramm ein ergänzendes Instrument, das einen zusätzlichen Anreiz für private Investoren geben kann.

Um eine größere Anzahl von preisgünstigen Wohnungen kurz- bis mittelfristig erreichen zu können, müssen nach unserer Einschätzung die Vorhabenträger in angemessenem Umfang dazu verpflichtet werden, bei der Entstehung von neuem Planungsrecht für den Wohnungsbau sowie beim Erwerb von städtischen Grundstücken zu einem gewissen Anteil auch preisgünstige Wohnungen zu errichten.

Die weitere Recherche sowie der Vergleich mit anderen Städten hat die Erkenntnis geliefert,

dass diese Verpflichtung zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau durch private Vorhabenträger oftmals in übergeordnete Strategien zur Baulandentwicklung integriert ist. Mit Hilfe sogenannter Baulandmanagementmodelle werden sämtliche Forderungen, die Investoren in Folge städtebaulicher Planungen zu erfüllen haben, in einem Regelwerk zusammengeführt. Unter anderem verpflichten die Städte auf diesem Weg die Bauherren, einen Teil der zu bauenden Wohnungen, im öffentlich geförderten Wohnungsbau herzustellen. Dabei ist insbesondere hervorzuheben, dass solche Quotenregelungen nicht nur bei der Vergabe städtischer Grundstücke zum Einsatz kommen, sondern immer dann, wenn neues Planungsrecht zugunsten einer erstmaligen oder zusätzlichen Wohnnutzung geschaffen wird. Dieses Planungsrecht wird nur dann geschaffen, wenn auch die Investoren bzw. Grundstückseigentümer bereit sind, einen Beitrag zum preisgünstigen Wohnungsbau zu leisten.

In größeren Städten wie München, Stuttgart oder auch Karlsruhe sind solche Baulandmanagementmodelle, oftmals unter dem Namen „Sozialgerechte Bodennutzung“ oder „Innenentwicklungsmodell“ bekannt, seit längerer Zeit Grundlage der Stadtentwicklung. Dabei kommen Sozialquoten in Höhe von meist 30% zum Einsatz. Aber auch in kleineren Städten, wie beispielsweise Wiesloch oder Radolfzell, werden vermehrt solche Strategien für die Baulandentwicklung eingeführt. In diesen Städten liegen die Quoten in der Regel in einer Größenordnung zwischen 10 – 20%.

Ein einheitliches Regelwerk für die Bereitstellung des geförderten Wohnungsbaus nicht nur beim Verkauf städtischer Grundstücke, sondern auch bei Bauvorhaben auf Privatgrundstücken schafft für alle Beteiligten ein Höchstmaß an Transparenz. Auf diesem Wege könnte den Bauherren von Anfang an klar kommuniziert werden, welche Forderungen sie in Bezug auf den Sozialen Wohnungsbau zu erfüllen haben, wodurch Kosten- und Planungssicherheit bereits zu Beginn einer Projektentwicklung geschaffen werden kann. Dabei unterliegen solche Modelle immer dem Grundsatz der Gleichbehandlung, so dass sie bei allen Investoren und Bauvorhaben unter den gleichen Voraussetzungen zum Einsatz kommen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, auch für Bretten „Baulandpolitische Grundsätze“ als Grundlage für zukünftige Baulandentwicklungen einzuführen.

Baulandpolitische Grundsätze für Bretten:

Grundlegender Gedanke der baulandpolitischen Grundsätze ist es, die Planungsbegünstigten zu verschiedenen Leistungen zu verpflichten, sofern sie von der Schaffung des Planungsrechts in Form eines Wertzuwachses profitieren. Dadurch soll eine gerechtere Verteilung der Lasten der Wohnbaulandentwicklung erreicht werden. Gleichzeitig erhalten die Planungsbegünstigten durch die von Anfang an kommunizierten Forderungen und Verpflichtungen, Planungs- und damit auch Kostensicherheit. Hierfür unterzeichnen sie bereits zu Beginn eines Verfahrens eine Grundvereinbarung, in der die einzelnen Verpflichtungen aufgeführt und anerkannt werden.

Weiterhin soll durch die Baulandpolitischen Grundsätze eine sozialgerechte sowie städtebaulich qualifizierte Bodennutzung garantiert werden, wie sie in § 1 Abs. 5 des BauGB verankert ist. Der Vollzug der Konditionen bzw. die Übernahme der Verpflichtungen erfolgt über die gesetzlichen Möglichkeiten in Form von städtebaulichen Verträgen sowie Durchführungsverträgen nach § 11 und 12 BauGB.

Die Baulandpolitischen Grundsätze finden immer dann Anwendung, wenn durch einen Bebauungsplan die Wohnbauentwicklung auf Flächen ermöglicht wird, die vorher einer anderen Nutzung zur Verfügung standen oder wenn durch das Planungsrecht auf bisherigen Wohnbauflächen zusätzliche Wohnnutzungen festgesetzt werden. Voraussetzung für die

Anwendung der Baulandpolitischen Grundsätze ist daher immer, dass neue bzw. zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können.

Keine Anwendung hingegen finden die Baulandpolitischen Grundsätze bei Vorhaben, die nach § 34 BauGB oder nach einem bestehenden unveränderten Planungsrecht zulässig sind.

Wesentliche Inhalte der Baulandpolitischen Grundsätze:

Im Rahmen der Baulandpolitischen Grundsätze werden allgemein gültige Regelungen aufgestellt für

- die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, wenn neues Planungsrecht für den Wohnungsbau entsteht,
- die Kostentragung der Planungs- und Erschließungskosten im Zusammenhang der Schaffung von neuem Wohnbauland;
- die Sicherung städtebaulicher Qualitätsstandards sowie
- den Verkauf städtischer Grundstücke.

Im Folgenden werden die einzelnen Regelungen näher erläutert.

Geförderter Wohnungsbau:

Soweit durch den Bebauungsplan Baurecht für Wohnbauflächen neu entsteht, ist innerhalb von 3 Jahren ab Baurecht auf 20% der neu geschaffenen Geschossfläche nach § 20 BauNVO öffentlich geförderter oder förderbarer Mietwohnungsbau mit einer Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren herzustellen. Dabei sind die geltenden Förderbedingungen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung des Landeswohnraumförderprogramms einzuhalten. So sieht die Landesförderung unter anderem vor, die Miete um 33% zur ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken und die Wohnung nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins weiterzugeben.

Die Verpflichtung zur Errichtung von sozial geförderten Wohnungen soll an eine sogenannte Bagatellgrenze gekoppelt werden. Sobald mehr als acht Wohnungen bzw. bei Wohnungsneubauten mehr als 800 m² Bruttogrundfläche neu entstehen, sind die Planungsbegünstigten verpflichtet, 20% der Wohnfläche als sozial geförderte Mietwohnungen herzustellen.

Dem Vorhabenträger soll zudem eine Wahlmöglichkeit dahingehend eingeräumt werden, dass er anstatt der Quote von 20 % im sozial geförderten Wohnungsbau, diese teilweise durch die Errichtung von Wohnungen im mittleren Preissegment erfüllen kann (sogenannter preisgedämpfter Wohnungsbau). Jedoch müssen mindestens 10 % sozial geförderter Wohnungsbau errichtet werden.

Preisgedämpfter Wohnungsbau setzt voraus, dass für den Wohnraum ab Fertigstellung eine Mietpreisbindung für 15 Jahre mit einer Anfangsmiete von 8,35 € gilt und die Vermietung analog zum jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm ausschließlich an Haushalte, die max. 25% über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen, erfolgt.

Dieser preisgedämpfte Wohnungsbau kommt vor allem mittleren Einkommensbeziehern zu

Gute. Diese liegen oft über den Einkommensgrenzen zur Sozialwohnraumförderung und erhalten deshalb keine geförderte Wohnung oder finanzielle Unterstützung. Andererseits sind diese „Schwellenhaushalte“ oftmals nur schwerlich in der Lage, Mieten auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt zu bezahlen. Der preisgedämpfte Wohnungsbau soll somit die Lücke zwischen dem gefördertem und dem freifinanziertem Wohnungsbau schließen.

Durch die Quotenregelung und die Unterteilung in geförderten sowie preisgedämpften Wohnraum können zukünftig auf insgesamt 20% der neu entstehenden Wohnflächen die Bedürfnisse von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen berücksichtigt werden.

Für die zu errichtenden sozial geförderten Wohnungen können die Fördermittel des neu aufgelegten kommunalen Wohnungsbauförderprogramms im Rahmen der bereitgestellten Haushaltsmittel in Anspruch genommen werden.

Dennoch kann nicht bei jedem Neubauvorhaben, bei dem die Bagatellgrenze überschritten und somit die Baulandpolitischen Grundsätze anzuwenden sind, sozial geförderter Mietwohnungsbau gefordert werden. Insbesondere bei der Erstellung von Eigentumswohnungen sowie bei Mietwohnungen im gehobenen Preissegment können die Bestimmungen des sozialen Mietwohnungsbaus nicht erfüllt bzw. eingehalten werden.

Daher sollen in den Baulandpolitischen Grundsätzen Regelungen getroffen werden, wie auch in diesen Fällen ohne Realisierung auf dem entsprechenden Grundstück ein Beitrag für den sozialen Wohnungsbau gefordert und geleistet werden kann.

Im Einzelnen werden folgende Vorschläge für die Ablösung einer Herstellungspflicht des preisgünstigen Wohnungsbaus im Plangebiet formuliert:

Möglichkeit 1: Ersatzmaßnahme

Die Stadt kann grundsätzlich zulassen, dass die Verpflichtung auf anderen Grundstücken im gleichen Stadtteil an einem städtebaulich geeigneten Standort, auch durch Dritte, erfüllt wird. Die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erhöht sich hierbei von 20% auf 30%.

Möglichkeit 2: Flächenabtretung an die Stadt

Die Stadt kann das Angebot des Eigentümers annehmen, ihr 10% der Grundstücksfläche unentgeltlich abzutreten.

Möglichkeit 3: Ablösebetrag

Die Herstellungspflicht kann durch die Zahlung eines Betrages in Höhe von 20% des Verkaufspreises des Grundstückes oder nach Feststellung des Gutachterausschusses bei der Gemeinde anzusetzenden Verkehrswertes (im Zweifel der höhere von beiden) an die Gemeinde abgelöst werden.

Über die Zulassung einer Ablösung entscheidet der Gemeinderat jeweils im Einzelfall. Hierbei ist insbesondere dem Aspekt einer größtmöglichen sozialen Durchmischung innerhalb der Gebiete angemessen Rechnung zu tragen.

Kostenübernahme:

Städtebauliche Planungen lösen in den unterschiedlichsten Bereichen Kosten aus. Diese Kosten, die zum Beispiel für die Planung, die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen anfallen, sollen über städtebauliche Verträge an die Planungsbegünstigten weitergegeben werden.

Dies wurde auch bei den bisherigen Baulanderschließungen bereits praktiziert. Diese Handhabung kann daher im Wesentlichen übernommen und in die Regelungen der baulandpolitischen Grundsätze integriert werden.

Wichtig ist, dass bei der Schaffung von neuem Planungsrecht für Wohnbauvorhaben mit dem Planungsbegünstigten frühzeitig eine Vereinbarung über die Kostentragung der Planungs- und Erschließungskosten getroffen wird.

Hierbei soll die Kostentragungspflicht für die Herstellung von Erschließungsanlagen nicht nur auf die inneren Erschließungsanlagen begrenzt werden, sondern auch auf äußere Erschließungsanlagen (Linksabbiegespur, äußere Zuwegungen, Aufdimensionierung Kanalnetze, etc.) – zumindest anteilig – ausgeweitet werden. Zudem sollen auch die Kosten für die Pflegemaßnahmen der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger bzw. Planungsbegünstigten getragen werden.
In größeren Städten werden teilweise auch gebietsbezogene Infrastrukturkosten für die Schaffung von Kindertagesstätten, Kindergärten, Schulen und andere kommunalen Einrichtungen auf die Vorhabenträger umgelegt, wobei sich diese Praxis in der Regel auf Kindergärten und Kindertageseinrichtungen beschränkt.

Hierzu ist jedoch festzustellen, dass die Abschöpfung eines pauschalen jährlichen Infrastrukturbeitrags oder von Folgenkosten auf der Grundlage durchschnittlicher Kostensätze unzulässig ist. Ebenfalls dürfen weder die Befriedigung eines Nachholbedarfs noch Planungen auf Vorrat Bestandteil einer derartigen Kostenabwälzung auf Planungsbegünstigte eines Gebiets sein.

Zulässig ist eine solche Kostenabwälzung nur, wenn die geplanten neuen Bauvorhaben ursächliche Folge für die Schaffung einer neuen Infrastruktureinrichtung sind. Diese Voraussetzung wird nur bei größeren Neuordnungsgebieten der Fall sein. Für Bretten sehen wir keine Notwendigkeit, eine derartige Kostenregelung in die baulandpolitischen Grundsätze aufzunehmen.

Verkauf städtischer Grundstücke:

Selbstverständlich sollen die Baulandpolitischen Grundsätze beim Verkauf städtischer Grundstücke Anwendung finden.

Auch hier wird eine Pflicht zur Herstellung von 20 % öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgeschlagen. Analog zum zuvor beschriebenen Vorgehen kann die Verpflichtung der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum teilweise auch durch die Errichtung von preisgedämpftem Wohnraum erfüllt werden.

Beim Verkauf städtischer Grundstücke soll sich die Bagatellgrenze auf sechs Wohneinheiten bzw. 600 m² Bruttogrundfläche reduzieren.

Die Baulandpolitischen Grundsätze sowie die Verpflichtung zur Schaffung von sozial gefördertem bzw. preisgünstigem Wohnraum gelten ausdrücklich auch bei der Neuerschließung von Wohngebieten in den Stadtteilen.

Bisherige gängige Praxis beim Verkauf städtischer Grundstücke ist, dass Grundstücke nur mit einer Bauverpflichtung veräußert werden. Sowohl beim Verkauf von Wohngrundstücken als auch beim Verkauf von Gewerbegrundstücken wird als Auflage vereinbart, dass der Erwerber das Grundstück binnen 2 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen bzw. binnen 2 Jahren nach Vertragsabschluss bebauen muss. Im Falle einer Nichterfüllung der Bauverpflichtung steht der Stadt regelmäßig ein Wiederkaufsrecht zu.

Zudem werden in neuen Wohngebieten bisher die Grundstücke mit der Verpflichtung zur Eigennutzung veräußert. Aus Sicht der Verwaltung sollte diese Verpflichtung künftig entfallen und nicht in die Baulandpolitischen Grundsätze aufgenommen werden. Hintergrund hierfür ist, dass mit der Auflage einer Eigennutzungsverpflichtung der Mietwohnungsbau in Neubaugebieten verhindert wird. In Bretten ist jedoch festzustellen, dass auch ein Mangel an Mietwohnungen besteht. Daher schlagen wir vor, künftig von der Verpflichtung der Eigennutzung abzusehen. Den Bauplatzerwerbern soll die Wahlmöglichkeit bleiben, ob sie Wohnungen zur Eigennutzung oder zur Vermietung herstellen.

In vielen Kommunen, so auch in Bretten, werden Bauplätze vorrangig an Einheimische vergeben. Grundsätzlich wollen wir an einer vorrangigen Vergabe von Baugrundstücken an Einheimische festhalten. Die konkreten Kriterien eines sogenannten Einheimischenmodells müssen jedoch unter Berücksichtigung der Vorgaben der EU-Kommission neu festgelegt werden. Die Verwaltung wird hierzu einen entsprechenden Kriterienkatalog erstellen.

Bisher wurde bei der Vergabe von Bauplätzen in den Neubaugebieten in Bretten ein Kinderbonus (5.000,- Euro je Kind) gewährt. Dieser Kinderbonus wurde nach dem Wegfall der Eigenheimzulage eingeführt. Nachdem durch den Bund ein Baukindergeld eingeführt wurde, werden Neubauvorhaben ohnehin wieder staatlich gefördert, so dass wir keine Notwendigkeit für eine zusätzliche kommunale Förderung sehen. Die Gewährung eines Kinderzuschusses beim Verkauf von Bauplätzen soll daher nicht in die Baulandpolitischen Grundsätze einfließen.

Zusammenfassung:

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der wichtigsten Aufgaben im Rahmen der Stadtentwicklung. Hierbei sollte diese Aufgabe nicht ausschließlich der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft überlassen werden. Zudem sollte eine zu starke Konzentration auf wenige Standorte vermieden werden.

Insofern liegen die konkreten Zielsetzungen darin, auch private Investoren für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu gewinnen und eine sinnvolle Durchmischung neuer Wohnstandorte zu erreichen.

Als konkrete Lösungsansätze schlägt die Verwaltung die Einführung eines kommunalen Förderprogramms zur Schaffung von sozialen Mietwohnungen (in Ergänzung zur Landesförderung) sowie eine verpflichtende Quotenregelung bei der Schaffung von neuem Wohnraum vor.

Nach dem Vorschlag der Verwaltung sollte die Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht nur beim Verkauf städtischer Grundstücke, sondern grundsätzlich bei der Schaffung von neuem Planungsrecht für erstmaligen oder zusätzlichen Wohnraum in einem Plangebiet entstehen. Hierzu sollten allgemein gültige Regelungen eingeführt werden, die auf jedes Vorhaben übertragen werden können. Neben den Bedingungen für die Schaffung von sozialem Wohnraum sollten weitere Regelungen für die Baulandentwicklung, insbesondere deren Kostentragung, festgelegt werden.

Wir schlagen daher vor, dass die Regelungen und Verpflichtungen sowohl für die Schaffung neues Planungsrechts für Wohnungen als auch für den Verkauf städtischer Grundstücke in allgemein gültigen Baulandpolitischen Grundsätzen verankert werden.

Ein Entwurf dieser Baulandpolitischen Grundsätze ist dieser Vorlage beigefügt. Selbstverständlich können diese Grundsätze regelmäßig überprüft und angepasst werden.

Wir schlagen dem Gemeinderat vor, diese Baulandpolitischen Grundsätze als Grundlage für alle neu entstehenden Wohnbaulandentwicklungen zu beschließen.

Des Weiteren schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm aufzulegen und die in der Anlage beigefügten Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus zu verabschieden.

Um Zustimmung zum Beschlussantrag wird gebeten.

gez.
i.V. Nöltner
Bürgermeister

Große Kreisstadt
Bretten

Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat am 06.11.2018 auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung die folgende Richtlinie zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus beschlossen.

Präambel

In vielen Regionen Deutschlands übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das vorhandene Angebot. Als Folge hiervon sind vielerorts die Mieten- und Immobilienpreise drastisch gestiegen, wodurch vor allem ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum vorherrscht. Betroffen hiervon sind in erster Linie Menschen mit niedrigem Einkommen, die sich infolgedessen nicht mehr selbst ausreichend mit Wohnraum versorgen können.

Auch für die Stadt Bretten kann zweifelsohne festgestellt werden, dass der Bedarf an Sozialwohnungen sehr groß ist und in den vergangenen Monaten bzw. Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Gleichzeitig muss aber auch festgestellt werden, dass diesem hohen Bedarf nur ein geringes Angebot an Sozialwohnungen gegenübersteht und sich dieses auf Grund auslaufender Bindungen zukünftig noch weiter verringern wird.

Aus diesem Grund ist es Absicht der Stadt Bretten im Rahmen der „Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus“ wesentliche Anreize für die am Wohnungsmarkt tätigen Personen und Unternehmen zur Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum zu bieten.

Auf der Grundlage dieser Richtlinie sowie auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau BW (in der jeweils gültigen Fassung) werden daher Zuschüsse zur Schaffung von sozial gefördertem Mietwohnraum in Form von Neubau oder durch die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen gewährt.

§ 1

Ziel der Förderung

Ziel des „Förderprogramms Sozialer Mietwohnungsbau“ ist es, durch die Gewährung von Zuschüssen

- wesentliche Anreize für den Bau von preisgünstigem Wohnraum zu bieten,
- Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind,
- der stark zurückgehenden Anzahl an Sozialwohnungen entgegenzuwirken.

§ 2

Allgemeine Fördervoraussetzungen

(1) Die Förderung der Stadt Bretten ist als Komplementärförderung zur Landesförderung zu verstehen, d.h. die kommunale Förderung wird nur zusätzlich zur Landesförderung gewährt. Aus diesem Grund wird die Förderung der Stadt Bretten mit der Bedingung verbunden, dass eine Landesförderung in Anspruch genommen wird.

(2) Die kommunale Förderung dient grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung, sie darf aber nicht zu einer Überfinanzierung führen.

(3) Die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden rechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg, insbesondere die Vorgaben, die sich aus der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW ergeben, sind auch Voraussetzung für eine kommunale Förderung. Hierbei wird vor allem auf die Regelungen zur Sozialen Mietwohnraumförderung hingewiesen.

§ 3

Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte von Grundstücken bzw. Gebäuden. Diese sind bereit, neuen sozialen Mietwohnraum zu bauen oder ihren bereits vorhandenen Wohnraum Miet- und Belegungsbindungen zu unterwerfen.

§ 4

Förderfähige Maßnahmen

(1) **Neubau von sozialgebundenem Wohnraum**

Gefördert wird der Bau neuen Sozialmietwohnraums.

(2) **Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum**

Gefördert wird die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem freiem Mietwohnraum, der zum Zeitpunkt der Begründung keinen anderweitigen Bindungen unterliegt.

Gefördert werden kann außerdem die Fortführung eines für die Dauer von mindestens zehn Jahren bestehenden Belegungsrechtes durch unmittelbaren Anschluss zur Fortsetzung einer auslaufenden Bindung. Eine solche Anknüpfung ist zulässig, wenn sie innerhalb eines Jahres nach Förderantragstellung erfolgt; bestehende Bindungen müssen dann beendet sein. Nur in diesem Fall kann die Wohnung auch bereits vermietet sein. Allerdings muss der Haushalt zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines erfüllen. Dies ist durch Vorlage eines gültigen, in Baden-Württemberg ausgestellten, Wohnberechtigungsscheins nachzuweisen.

§ 5

Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt durch die Auszahlung eines Zuschusses.

(1) **Neubauförderung**

Für die Zurverfügungstellung von sozialem Mietwohnraum erhalten die Bauherren einen Zuschuss in Höhe von

- maximal 150 Euro/m² Wohnfläche bei einer Miet- und Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren

Der Gesamtbetrag der Neubauförderung von Landesmitteln und der komplementären kommunalen Förderung soll sich im Falle einer Belegungsbindung von 15 Jahren auf insgesamt 800,- Euro/m² belaufen. Die kommunale Förderung gleicht somit im Einzelfall den Differenzbetrag zwischen diesen 800,- Euro/m² und der tatsächlichen Landesförderung aus.

(2) **Förderung der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum**

Für die Einräumung von Belegungsrechten für Sozialmietwohnraum erhalten die Vermieter einen Zuschuss in Höhe von

- 100 Euro/m² Wohnfläche bei einer Miet- und Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt zum Zeitpunkt, in dem der Wohnraum den Wohnberechtigten nach Einräumung der Belegungsrechte zur Verfügung gestellt wird.

Es besteht kein Anspruch auf Förderung. Die Stadt Bretten gewährt die Förderungen auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

§ 6

Wohnungsgrößen

Innerhalb der sozialen Mietwohnraumförderung gelten grundsätzlich folgende Wohnungsgrößen als angemessen:

Anzahl Zimmer	Zulässige Wohnungsgröße
1-Zimmer-Wohnung	23 – 45 m²
2-Zimmer-Wohnung	23 – 60 m²
3-Zimmer-Wohnung	46 – 75 m²
4-Zimmer-Wohnung	61 – 90 m²
5-Zimmer-Wohnung	76 – 105 m²

Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen um bis zu fünf Prozent ist förderfähig.

Bei der Förderung des Belegungsrechtserwerbs im Bestand, ist hinsichtlich der Wohnflächengrenzen zu beachten, dass hier, soweit es sich um seitens des Landes geförderten So-

zialmietwohnraum handelt, alternativ Wohnflächen akzeptiert werden, die nur nach früheren Bewilligungen zulässig waren.

§ 7

Mietbindung

Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist die Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete regelmäßig um 33% abzusenken. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kann über das Amt Wirtschaftsförderung und Liegenschaften erfragt werden.

§ 8

Belegungsbindung

Die geförderten Wohnungen sind über den Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung ausschließlich einkommensschwächeren Haushalten vorbehalten, die über einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein verfügen und somit die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Dies gilt bei Erst- und bei Wiedervermietung.

§ 9

Antrag auf Förderung

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen. Dabei sind folgende Unterlagen einzureichen:

- vollständig ausgefüllte Antragsformulare
- Projektbeschreibung
- Lageplan
- Planunterlagen
- Baugenehmigung

Der Antrag ist schriftlich einzureichen bei:

Stadt Bretten
Amt Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Untere Kirchgasse 9
75015 Bretten

§ 10

Rückforderung des Zuschusses

Wenn die Bewilligung aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderrichtlinien bzw. dem Bewilligungsbescheid verletzt werden, insbesondere wenn die vorgeschriebenen Miet- und Belegungsbindungen nicht eingehalten werden, oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird, kann die Bewilligung widerrufen werden. Im

Falle eines Widerrufs sind die ausbezahlten Zuschüsse binnen 4 Wochen an die Stadt Bretten zurückzuzahlen.

§ 11

Rechtsnachfolge

Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d.h. der Antragsteller ist verpflichtet, seine aus der Inanspruchnahme der Zuschüsse ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.

§ 12

Schlussbestimmungen

(1) Die Förderung steht unter dem Finanzierungsvorbehalt, dass Haushaltsmittel in entsprechender Höhe im jeweiligen Haushaltsplan der Stadt Bretten zur Verfügung stehen.

(2) Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht.

(3) Es gilt der Grundsatz, dass die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln nicht zu einer Überkompensation im Sinne des EU-Beihilferechts führen dürfen. Die Wohnraumförderung zählt zu den öffentlichen Mitteln. Kommt es durch die gemeinsame Förderung von Stadt und Land zu einer Überkompensation, wird die nachrangige städtische Förderung nur bis zur Grenze der Überkompensation gewährt. Für die Berechnung der Kompensationsgrenzen sind die auf der Website der L-Bank veröffentlichten Kalkulationsschemata maßgeblich.

(4) Wenn die der Richtlinie zugrunde liegenden Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, können die Richtlinien durch Gemeinderatsbeschluss angepasst werden.

§ 13

Inkrafttreten/ Laufzeit

Diese Richtlinie tritt zum 01.01.2019 in Kraft. Die Geltungsdauer der Förderrichtlinien wird begrenzt bis zum 31.12.2021.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Richtlinie wird nach § 4 IV GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Richtlinie gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der diese Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht,

wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Richtlinie verletzt worden sind.

Ausgefertigt:

Bretten, den 06.11.2018

Martin Wolff
Oberbürgermeister

Baulandpolitische Grundsätze

Inhaltsübersicht

1. Einführung

2. Grundsätzliche Konditionen des Verfahrens

3. Anwendungsvoraussetzungen

4. Schaffung von Baurechten durch Bebauungsplan

4.1 Ziele

4.2 Kostenübernahme und Flächenabtretung

a) Planungskosten

b) Erschließungsanlagen

c) Ausgleichsflächen und –maßnahmen

d) Grünflächen

e) Öffentliche Kinderspielplätze

4.3 Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

a) Geförderter Wohnungsbau

b) Preisgedämpfter Wohnungsbau

c) Bagatellgrenze

d) Ablösung der Herstellungsverpflichtung

4.4 Sicherung städtebaulicher Qualitätsstandards

5. Verfahrensgrundsätze

6. Verfahrensablauf

7. Verkauf städtischer Grundstücke

8. Vorkaufsrechte der Stadt Bretten

9. Baulückenkataster

10. Berichtspflicht

11. Inkrafttreten

1. Einführung

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend und insbesondere bezahlbarem Wohnraum ist eine wesentliche Aufgabe der kommunalen Daseinsfürsorge. Dennoch lässt sich beobachten, dass das Wohnungsangebot in vielen Städten derzeit viel zu gering ist und die Nachfrage nach Wohnraum das vorhandene Angebot übersteigt. Das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt führt vielerorts zu steigenden Miet- und Immobilienpreisen, gleichzeitig verteuert knappes und damit teures Bauland das Wohnen.

Hinzu kommt, dass vor allem der Neubau geförderten Wohnraums über Jahre vernachlässigt wurde und auch der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen aufgrund auslaufender Miet- und Belegungsbindungen stark rückläufig ist. Vor allem für Personen mit niedrigen Einkommen erweist sich der Zugang zu geeignetem und bezahlbarem Wohnraum daher als große Herausforderung und zunehmendes Problem.

Auch in Bretten hat die Entwicklung der letzten Jahre zu einer Verknappung von Baulandangeboten und steigenden Miet- und Kaufpreisen geführt. Auch hier sind von dieser angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in besonderer Weise untere und mittlere Einkommensgruppen betroffen. Dass diese es zunehmend schwer haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, lässt sich insbesondere an der mittlerweile hohen Anzahl an Personen, die bei der städtischen Wohnungsbau GmbH als wohnungssuchend gemeldet sind, beobachten. In den vergangenen Jahren bzw. Monaten ist diese Zahl kontinuierlich gestiegen und es ist davon auszugehen, dass die Anzahl an Personen, die sich auf der Suche nach einer günstigen Wohnung befindet, auch weiter zunehmen wird. Gleichzeitig steht diesem hohen Bedarf aktuell ein nur geringes Angebot an Sozialwohnungen gegenüber. So gibt es in Bretten derzeit nur 95 öffentlich geförderte Wohnungen – auf Grund auslaufender Bindungen wird sich dieser Bestand jedoch in den kommenden Jahren weiter verringern.

Dieser Entwicklung gegenzusteuern und zukünftig ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen wird in den kommenden Jahren wesentliches Ziel der Städtebaupolitik sein. Dabei muss insbesondere der geförderte öffentliche Wohnungsbau etabliert und auch das preiswerte Wohnungsmarktsegment weiter gestärkt werden.

Durch die nachfolgenden Verfahrensgrundsätze möchte die Stadt Bretten die Umsetzung dieser Ziele sichern und bei zukünftigen Baulandausweisungen den Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen berücksichtigen.

Hierbei sollen neue preisgünstige Wohnungen nicht nur von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft errichtet werden, sondern Instrumente gefunden werden, die auch private Investoren dazu bewegen, einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten.

Wir vertreten dabei die Auffassung, dass ein gesamtstädtisches Konzept zur Baulandentwicklung Grundlage des Handelns sein sollte, und keine einzelfall- oder projektbezogenen Entscheidungen.

Die Rahmenbedingungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sollen daher eingebettet werden in Leitlinien und Richtlinien der Baulandentwicklung in Bretten, sogenannte Baulandpolitische Grundsätze.

Durch die Anwendung der baulandpolitischen Grundsätze werden die Bauherren daher unter klar definierten Rahmenbedingungen verpflichtet, einen Teil der zu bauenden Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung sollen außerdem die von zusätzlich geschaffenem Baurecht begünstigten Eigentümer an den ursächlich dadurch ausgelösten Kosten und Lasten für Planung und Infrastruktur beteiligt werden.

Langfristige Zielsetzung dieser baulandpolitischen Grundsätze ist eine stetige Ausweitung des Angebotes an qualitativ hochwertigem Wohnraum zu angemessenen Preisen, die Ausübung einer dämpfenden Wirkung auf die Bodenpreise der Stadt sowie die Bereitstellung einer den Wohnungsbau begleitenden und notwendigen Infrastruktur.

Gleichzeitig schaffen die baulandpolitischen Grundsätze ein langfristig verbindliches und einheitliches Regelwerk, welches bei künftigen Grundstücksentwicklungen Transparenz, Gleichbehandlung sowie Kalkulierbarkeit sichert und dadurch die Planungssicherheit für den Planungsbegünstigten stärkt.

2. Grundsätzliche Konditionen des Verfahrens

Im Rahmen der baulandpolitischen Grundsätze werden die Planungsbegünstigten zur Erfüllung der nachfolgenden Leistungen verpflichtet:

a) Der Planungsbegünstigte übernimmt die Kosten der städtebaulichen Planung sowie die Herstellungskosten für Erschließung, Ausgleichsflächen, Grünflächen und Kinderspielplätze und tritt die entsprechenden Flächen unentgeltlich an die Stadt ab.

b) Der Planungsbegünstigte ist verpflichtet, von den neu oder zusätzlich geschaffenen Wohnnutzungen 20% der Bruttogrundfläche im geförderten Wohnungsbau (oder wahlweise teilweise im preisgedämpften Wohnungsbau) bereitzustellen.

   Zur Ablösung der Herstellungspflicht kann durch Entscheidung des Gemeinderats innerhalb des gleichen Stadtteils eine Ersatzmaßnahme zugelassen werden. Die Bereitstellungsquote des geförderten Wohnungsbaus erhöht sich dabei von 20% auf 30%.

   Des Weiteren kann die Herstellungspflicht durch eine unentgeltliche Flächenabtretung an die Stadt oder durch Bezahlung eines bestimmten Ablösebetrages abgelöst werden.

c) Zur Sicherung städtebaulicher Qualitätsstandards werden ab einer Flächengröße von 1ha mehrere Planungsalternativen gefordert.

d) Beim Verkauf städtischer Grundstücke gelten die Regelungen analog, wobei die Bagatellgrenze für die Anwendung der Regelungen für den preisgünstigen Wohnungsbau reduziert wird.

Im Folgenden werden die einzelnen Leistungsverpflichtungen im Detail geregelt.

3. Anwendungsvoraussetzungen

a) Die baulandpolitischen Grundsätze finden Anwendung bei Vorhaben, die im Geltungsbereich des Stadtgebiets der Stadt Bretten mit allen Stadtteilen liegen. Weitere Voraussetzung ist, dass neues Planungsrecht geschaffen wird, welches die Wohnbauentwicklung auf Flächen ermöglicht, die vorher einer anderen Nutzung zur Verfügung standen oder durch das Planungsrecht zusätzliche Wohnnutzungen festgesetzt werden. Hierunter fallen sowohl Bebauungsplanneuaufstellungen als auch –änderungen gemäß § 8, 13 und 13a BauGB sowie vorhabenbezogene Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB.

b) Sind Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile nach § 34 Baugesetzbuch oder nach einem bestehenden unveränderten Planungsrecht zulässig, so sind die Grundsätze nicht anzuwenden.

c) Des Weiteren finden die Grundsätze Anwendung beim Verkauf städtischer Grundstücke und regeln abschließend die Ausübung von Vorkaufsrechten.

4. Schaffung von Baurechten durch Bebauungsplan

Sollen durch Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans neue oder zusätzliche Baurechte geschaffen werden, gelten die nachfolgenden Regelungen.

4.1 Ziele

Ziel dieser Regelungen ist es, eine transparente Verhandlungs- und Geschäftsgrundlage bereits in der Phase der Bauvorüberlegungen zu bilden.

Außerdem erlangt der Planungsbegünstigte Investitions- und damit Kostensicherheit durch die aufgeführten Standards und die Konkretisierung der Kostenaufteilung.

Zugleich entspricht die Stadt damit ihrer Verpflichtung und ihren selbstgesetzten Zielen im Sinne der Herstellung und Sicherung gerade preisgünstigen Wohnraums für besonders bedürftige Bevölkerungskreise.

4.2 Kostenübernahme und Flächenabtretung

Städtebauliche Planungen sind in der Regel mit finanziellen Aufwendungen für Planung, Baureifmachung und Erschließung sowie der Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen verbunden. Die Planungsbegünstigten sollen an den ausgelösten Kosten wie folgt beteiligt werden:

a) Planungskosten

Die Planungsbegünstigten übernehmen sämtliche Kosten der städtebaulichen Planung, die beispielsweise im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans, des Flächennutzungsplans und gegebenenfalls raumordnerischer Verfahren notwendig werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Kosten für beauftragte

Städteplaner, Landschaftsplaner, sonstige Gutachter sowie rechtliche Beratung und schließt auch Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit und vergleichbare Leistungen ein.

Ob die Stadt oder der Planungsbegünstigte von Dritten zu erbringenden Planungsleistungen beauftragt, entscheidet die Stadt im Einzelfall.

b) Erschließungsanlagen

Die Planungsbegünstigten stellen auf eigene Kosten die planentsprechenden Erschließungsanlagen her und überlassen diese sowie die entsprechenden Flächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei der Gemeinde. Das gilt auch für Erschließungsanlagen außerhalb des Plangebiets, die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich sind oder ihre Ertüchtigung (z.B. Abbiegespur, Kreisverkehr) und für die zeitgleiche Verlegung von Leerrohren für die Breitbandverkabelung. Nach ihrer Wahl kann die Stadt auch Kostenersatz durch Abschluss einer Ablösevereinbarung für von ihr selbst oder auf ihre Veranlassung hergestellte oder herzustellende Erschließungsanlagen verlangen.

c) Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Die Planungsbegünstigten überlassen der Stadt die als Ausgleichsflächen benötigten Grundstücke oder, wenn sie keine solchen haben, erstatten der Stadt den Kaufpreis oder Verkehrswert der von der Stadt bereitgestellten Ausgleichsflächen und im Zweifel den höheren von beiden. Die Stadt entscheidet über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Herstellungs- und Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbegünstigten für 20 Jahre.

d) Grünflächen

Die Planungsbegünstigten tragen die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen und überlassen diese der Stadt.

e) Öffentliche Kinderspielplätze

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die öffentlichen Kinderspielplätze nach den Vorgaben der Stadt Bretten innerhalb des Plangebietes herzustellen und an die Stadt Bretten unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen oder den Mehrbedarf alternativ abzulösen.

4.3 Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

a) Geförderter Wohnungsbau

Soweit durch den Bebauungsplan Baurecht für Wohnbauflächen neu entsteht, ist innerhalb von 3 Jahren ab Baurecht auf 20% der neu geschaffenen Bruttogrundfläche nach § 20 BauNVO öffentlich geförderter oder förderbarer Mietwohnungsbau mit einer Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren herzustellen. Dabei sind die geltenden Förderbedingungen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung des Landeswohnraumförderprogramms einzuhalten. Die Verpflichtungen sind zusätzlich vertraglich und soweit möglich dinglich entsprechend den Förderbedingungen zu sichern.

Für die Erstellung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus kann neben der Landesförderung auch eine kommunale Förderung in Anspruch genommen werden. Die genauen Regelungen zur Inanspruchnahme des kommunalen Zuschusses ergeben sich aus den Richtlinien des „Förderprogramms sozialer Mietwohnungsbau“.

b) Preisgedämpfter Wohnungsbau

Dem Vorhabenträger wird eine Wahlmöglichkeit dahingehend eingeräumt, dass die Quote in Höhe von 20% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau teilweise durch die Errichtung von Wohnungen im mittlerem Preissegment, dem sog. preisgedämpften Wohnungsbau, erfüllt werden kann. Jedoch muss auf mindestens 10% der maßgeblichen Bruttogrundfläche öffentlich geförderter Wohnungsbau hergestellt werden.

Preisgedämpfter Wohnungsbau setzt voraus, dass

- für den Wohnraum ab Fertigstellung eine Mietpreisbindung für 15 Jahre mit einer Anfangsmiete von 8,35 € gilt,
- die Vermietung analog zum jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm ausschließlich an Haushalte, die max. 25% über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen, erfolgt und
- die Voraussetzungen angemessen vertraglich und soweit möglich dinglich gesichert sind.

c) Bagatellgrenze

Die Grundsätze zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gelten nicht, wenn für den jeweiligen Planungsbegünstigten nach dem Bebauungsplan nur neues Baurecht für maximal 800 m² Bruttogrundfläche und maximal 8 Wohneinheiten entstehen. Diese Bagatellgrenze bezieht sich jedoch lediglich auf die Verpflichtung zur Errichtung von preisgünstigem Wohnungsbau. Andere Verpflichtungen, die sich aus dem Planvorhaben im Sinne dieser Richtlinie ergeben, sind ab der ersten Wohneinheit beziehungsweise dem ersten Quadratmeter Bruttogrundfläche für Wohnen zu übernehmen.

d) Ablösung der Herstellungsverpflichtung

Zur Ablösung der Herstellungspflicht des preisgünstigen Wohnraums bestehen für die Planungsbegünstigten die nachfolgend aufgeführten Wahlmöglichkeiten.

Über die Zulassung einer Ablösung entscheidet der Gemeinderat jeweils im Einzelfall. Hierbei ist insbesondere dem Aspekt einer größtmöglichen sozialen Durchmischung innerhalb der Gebiete angemessen Rechnung zu tragen.

<u>Möglichkeit 1: Ersatzmaßnahme</u>

Die Stadt kann grundsätzlich zulassen, dass die Verpflichtung auf anderen Grundstücken im gleichen Stadtteil an einem städtebaulich geeigneten Standort, auch durch Dritte, erfüllt wird. Die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erhöht sich hierbei von 20% auf 30%. Auch hier besteht für den Vorhabenträger die Wahlmög-

lichkeit die Quote teilweise durch die Errichtung von preisgedämpften Wohnungen zu erfüllen. Die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau muss jedoch mindestens bei 15% liegen.

Außerdem muss die Errichtung des geförderten Wohnraums gesichert sein und im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben erfolgen.

Möglichkeit 2: Flächenabtretung an die Stadt

Die Stadt kann das Angebot des Eigentümers annehmen, ihr 10% der Grundstücksfläche unentgeltlich abzutreten.

Möglichkeit 3: Ablösebetrag

Die Herstellungspflicht kann durch die Zahlung eines Betrages in Höhe von 20% des Verkaufspreises des Grundstückes oder nach Feststellung des Gutachterausschusses bei der Gemeinde anzusetzenden Verkehrswertes (im Zweifel der höhere von beiden) an die Gemeinde abgelöst werden.

Für den Fall der Nichterfüllung ist eine Vertragsstrafe vorzusehen in Höhe von 30% des dann aktuellen Verkehrswerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks, gegebenenfalls anteilig.

Die Stadt ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau einzusetzen.

4.4 Sicherung städtebaulicher Qualitätsstandards

Ab einer Flächengröße von 1 ha oder an Standorten mit besonderer städtebaulicher Relevanz sind mehrere Planungsalternativen gegebenenfalls durch Mehrfachbeauftragung oder städtebauliche Wettbewerbe zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität zu erstellen. Die Planungsalternativen dienen außerdem als Grundlage für erste Planungsentscheidungen im Gemeinderat.

Die entstehenden Planungskosten sind von dem Planungsbegünstigten zu tragen.

5. Verfahrensgrundsätze

a) Rechtliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage der baulandpolitischen Grundsätze ergibt sich aus § 1 Abs. 5 BauGB.

Für die Übernahme der Verpflichtungen gemäß Kap. 4 werden städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB beziehungsweise Durchführungsverträge nach § 12 BauGB abgeschlossen.

b) Angemessenheit

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein (vgl. § 11 Abs. 2 S.1 BauGB). Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass der Grundsatz der Angemessenheit erfüllt ist, wenn den Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel der durch die Planaufstellung bedingten Bodenwertsteigerung als Investitionsanreiz und zur Deckung der individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt.

Um die Angemessenheit der vertraglichen Regelungen sicherzustellen, wird eine Ermittlung von Anfangs- und Endwert (grundstücksbezogen) vorgenommen. Für den Anfangswert werden die tatsächlichen Wertverhältnisse vor Überplanung angesetzt, die Endwertermittlung bezieht sich auf den Bodenwert unter Berücksichtigung der beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen.

c) Bauverpflichtung

Die Bauvorhaben sind innerhalb von drei Jahren ab gebrauchsfertiger Herstellung der Erschließungsanlagen fertigzustellen.

Die Stadt behält sich vor, andere und weitere Fristen, die insbesondere eine zügige Durchführung des Planverfahrens sichern sollen, festzulegen. Die Bauverpflichtung ist durch dinglich gesicherte An-/Rückkaufsrechte (Vormerkung) und/oder Vertragsstrafen zu sichern.

d) Rechtsnachfolge und Sicherung der Vertragserfüllung

Sämtliche Pflichten der Planungsbegünstigten sind auf evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen und zwar grundsätzlich ohne befreiende Wirkung.

Die Erfüllung sämtlicher Vertragspflichten der Planungsbegünstigten ist in geeigneter Weise (z.B. Bürgschaft, Eintragung einer Grundschuld), jeweils in angemessener Höhe, zu sichern.

6. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf wird in gestuften Verfahrensschritten durchgeführt und parallel zum Bebauungsplanverfahren abgewickelt.

a) Stufe 1: Grundzustimmung

Die Grundzustimmung ist die erste Voraussetzung für den Beginn eines Bebauungsplanverfahrens. In ihr erklären sich die Planungsbegünstigten mit der Anwendung der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Bretten grundsätzlich einverstanden. Die Stadt hat damit Sicherheit, dass Planungskapazitäten zielgerecht eingesetzt werden und künftiges Baurecht auch verwirklicht wird. Nach Vertragsunterzeichnung wird der Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst.

b) Stufe 2: Grundvereinbarung

Vor dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans erklären die Planungsbegünstigten in der Grundvereinbarung rechtlich bindend, welche Leistungen sie im Rahmen der baulandpolitischen Grundsätze erbringen werden.

Im Rahmen der Grundvereinbarung sind als Teil des städtebaulichen Vertrags auch nähere Einzelheiten zur bereitzustellenden Fläche für den geförderten bzw. preisgedämpften Wohnraum zu regeln.

c) Stufe 3: Ausführungsvereinbarungen

Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes werden mit den Planungsbegünstigten weitere städtebauliche Vereinbarungen abgeschlossen, durch die die in der Grundvereinbarung festgelegten Leistungen und Verpflichtungen im konkreten Fall umgesetzt werden. Bei Bedarf können über Teilbereiche auch gesonderte Verträge abgeschlossen werden (z.B. Erschließungsvertrag).

7. Verkauf städtischer Grundstücke

a) Verkauf von Grundstücken

Im Falle des Verkaufs von städtischen Grundstücken gelten die Regelungen nach Kapitel 4-6 entsprechend. Preisgünstiger Wohnraum ist in diesem Fall jedoch bereits herzustellen, sobald durch den Bebauungsplan Baurecht für mehr als 600 m² Bruttogrundfläche oder mehr als sechs Wohneinheiten neu entsteht.

b) Einheimischenmodell

Für den Verkauf gemeindlicher Grundstücke folgt der Gemeinderat Vergaberichtlinien, bei denen entsprechend den mit der Kommission der EU abgestimmten Vorgaben soziale Kriterien und die Interessen der örtlichen Bevölkerung Berücksichtigung finden („Einheimischenmodell“).

c) Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht

Bei der Veräußerung städtischer Bauplätze wird eine Bauverpflichtung von 2 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen vertraglich vereinbart. Damit wird sichergestellt, dass ein Erwerb von Baugrundstücken nicht der Bodenbevorratung dient, sondern die Grundstücke einer zügigen Bebauung zugeführt werden. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung wird für die Stadt ein Wiederkaufsrecht eingeräumt.

8. Vorkaufsrechte der Stadt Bretten

a) Ausübung des Vorkaufsrechts

Die Gemeinde übt ihr zustehende Vorkaufsrechte aus, wenn Baurecht für eine Wohnnutzung besteht oder nach den Planungen der Gemeinde geschaffen werden soll.

Das Vorkaufsrecht kann bei bestehenden Baurechten durch eine Vereinbarung abgewendet werden, in der sich der Käufer verpflichtet, das Grundstück innerhalb von drei Jahren entsprechend den bestehenden Baurechten zu bebauen.

b) Verfahren

Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Anzeige von Vorkaufsfällen nach Abs. 1 unverzüglich Verhandlungen mit dem Käufer aufzunehmen, um eine Abwendungsvereinbarung vorzubereiten. Der Gemeinderat wird mit der Vorlage zum Beschluss über die Ausübung des Vorkaufsrechts über den Stand der Verhandlungen informiert. Kann aus zeitlichen Gründen vor Ende der Ausübungsfrist keine Abwendungsvereinbarung geschlossen werden, übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht vorsorglich aus.

c) Vorkaufssatzung

Für geplante Baugebiete sichert die Gemeinde Vorkaufsrechte frühzeitig durch eine Vorkaufssatzung.

9. Baulückenkataster

Die Verwaltung pflegt ein Baulückenkataster, welches dem Gemeinderat mindestens jährlich vorzustellen ist.

10. Berichtspflicht

Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat jährlich, beginnend Ende 2019, über die Durchführung der baulandpolitischen Grundsätze und ihre Wirksamkeit und unterbreitet Vorschläge zur Fortentwicklung.

11. Inkrafttreten

Diese baulandpolitischen Grundsätze finden ab sofort Anwendung. Über Ausnahmen im Sinne einer Übergangsbestimmung aus Gründen des Vertrauensschutzes entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

Ausgefertigt:

Bretten, den 06.11.2018

Martin Wolff
Oberbürgermeister

Ö 3

Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	06.11.2018		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	**211/2018**

Gesamtfortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2020 durch den Regionalverband Mittlerer Oberrhein,
Teilbereich Großflächiger Einzelhandel – Flächenkulisse Integrierte Lagen (VRG) und Ergänzungsstandorte (VBG);
- Stellungnahme der Stadt Bretten

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt die Sachdarstellung zur Kenntnis.

Er stimmt den vom Regionalverband Mittlerer Oberrhein für die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2020 vorgesehenen Gebietsfestlegungen für den großflächigen Einzelhandel (Integrierte Lagen (VRG) und Ergänzungsstandorte (VBG)) zu unter der Maßgabe, dass die nachfolgenden Änderungen / Ergänzungen daran vorgenommen werden:

a) In der Integrierten Lage Innenstadt (VRG) ist auf der Basis rechtsgültiger Bebauungspläne („Östliche Altstadt I“, „Östliche Altstadt III“ und „Gymnasiumsgelände“ auf die Flächenrücknahme im südöstlichen Bereich zu verzichten. Im zukünftigen Regionalplan 2020 soll in diesem Bereich die Integrierte Lage Innenstadt (VRG) wie bislang festgelegt werden.

b) Der vorhandene Einzelhandelsstandort Pforzheimer Straße 71 ist auf der Basis des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Pforzheimer Straße“ in die Integrierte Lage Innenstadt (VRG) aufzunehmen.

c) Der vorhandene Einzelhandelsstandort Auf der Diedelsheimer Höhe (westlicher Teil mit Kaufland etc.) ist auf der Basis des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil I“ in den Ergänzungsstandort (VBG) Diedelsheimer Höhe aufzunehmen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahme des Gemeinderats dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein fristgerecht vorzulegen.

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 E S C H L U S S F O L G E						
Gremium	**Behandlung**	**Datum**	**Status**	**Ergebnis**		
				J	**N**	**E**
Gemeinderat	Entscheidung	06.11.2018	Ö			

Sachdarstellung

Im Zuge einer Teilfortschreibung des Kapitels 2.5.3 Einzelhandel des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 im Jahr 2006 wurden im Oberzentrum und in den Mittel- und Unterzentren Bereiche für Einzelhandelsgroßvorhaben (Integrierte Lagen, Vorranggebiete (VRG)) und Ergänzungsstandorte (Vorbehaltsgebiete (VBG)) festgelegt. Es wurden zur Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur dadurch Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen. Ziel war es, die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.

Zu Vorranggebieten für Einzelhandelsgroßprojekte (Integrierte Lagen) ist im Regionalplan folgendes festgelegt:
Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierten Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroß-projekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Ihre Ausweisung und Errichtung außerhalb der Integrierten Lagen ist ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der genannten Ziele regionalplanerisch verträglich sind.
Zentrenrelevante Randsortimente sind außerhalb der Vorranggebiete zulässig, sofern sie entsprechend der genannten Ziele regionalplanerisch verträglich sind.

Zu Vorbehaltsgebieten für Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ist im Regionalplan folgendes festgelegt:
Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in den Integrierten Lagen angesiedelt werden. Falls dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind städtebauliche Randlagen zulässig. Für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignete Standort-lagen werden in der Raumnutzungskarte als Vorbehaltsgebiete (Ergänzungsstandorte) festgelegt.
Ausnahmsweise ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßpro-jekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der integrierten Standorte und der Ergänzungsstandorte zulässig, wenn dort keine geeigneten Flächen verfügbar sind, eine regionalplanerisch abgestimmte Standortsuche durchgeführt und die regionalplanerische Verträglichkeit entsprechend der genannten Ziele nachgewiesen wird.

Für das Mittelzentrum Bretten wurde im Jahr 2006 mitten in der Kernstadt für den Einzelhandel eine Integrierte Lage Innenstadt (VRG) im Bereich rund um die Weißhofer Straße, Melanchthonstraße, Bahnhofstraße, Wilhelmstraße sowie die Pforzheimer Straße festgelegt. In diesem Bereich liegen neben der Fußgängerzone und dem Marktplatz der westliche Teil der Weißhofer Straße vom Marktplatz bis zum Promenadenweg, die Melanchthonstraße bis einschließlich des Bereichs Kaufland / Unifranck, die Bahnhofstraße ebenfalls bis einschließlich des Bereichs Kaufland, die komplette Wilhelmstraße sowie die

Pforzheimer Straße vom Marktplatz bis einschließlich des Bereichs Kraichgaucenter. Einbezogen in die Integrierte Lage wurde damals auch das ganze Quartier zwischen der westlichen Weißhofer Straße, der Pforzheimer Straße, der Georg-Wörner-Straße und den Straßen Withumanlage und Am Weißhofer Tor. Ebenfalls einbezogen wurde damals eine kleine Teilfläche an der Hermann-Beuttenmüller-Straße 6 südwestlich der Bahnlinie, auf der sich heute der neue Parkplatz hinter dem Behördenzentrum sowie die Zufahrt dazu befinden.

Neben der Integrierten Lage in der Innenstadt Bretten wurde im Jahr 2006 durch den Regionalverband in Bretten auch ein Ergänzungsstandort / Vorbehaltsgebiet auf der Diedelsheimer Höhe ausgewiesen. Es handelt sich um den Bereich östlich des Kauflands.

Die beschriebenen und im gültigen Regionalplan (in der Raumnutzungskarte) festgelegten Flächen sind in der beigefügten Anlage 1 ersichtlich.

Für die anstehende Gesamtfortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein hat der Regionalverband nun die bislang festgelegte Flächenkulisse auf ihre Plausibilität und Aktualität geprüft. Kriterien hierzu waren ein Abgleich mit der Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe aus dem Handelsmonitor Oberrhein 2017 (siehe Anlage 4) und städtebauliche Entwicklungen bzw. dem Regionalverband bereits bekannte Entwicklungsabsichten der Kommunen. Teilweise wurden auch redaktionelle Anpassungen des Regionalplans vorgenommen.

Die aktuelle und künftige Gebietsabgrenzung im Regionalplan für die Flächenkulisse der Einzelhandelsentwicklung in Bretten hat der Regionalverband in den unter Anlage 2 beigefügten Karten dargestellt. Aktuell gilt es, zur künftigen Gebietsabgrenzung Stellung zu nehmen und dem Regionalverband dazu bis zum 09.11.2018 Anmerkungen oder Anregungen mitzuteilen.

Bezüglich der Integrierten Lage Innenstadt (VRG) soll die bislang im Regionalplan ausgewiesene Flächenkulisse für Einzelhandel im Regionalplan 2020 an zwei Stellen zurückgenommen werden. Zum einen soll der östlich der Lohgasse und bis zur Withumanlage liegende Bereich zwischen Friedrichstraße und Georg-Wörner-Straße entfallen. Angrenzend daran soll auch der Wohnbereich zwischen Mönchshofgasse, Pfluggasse, Friedrichstraße und Am Weißhofer Tor einschließlich einer Teilfläche des Melanchthongymnasiums entfallen, siehe auch Anlage 3.
Aus Sicht der Verwaltung bestehen dagegen jedoch Bedenken. Bei dieser Rücknahmefläche, die in den Bebauungsplänen „Östliche Altstadt I“, Östliche Altstadt III“ und „Gymnasiumsgelände“ liegt, handelt es sich um Wohnquartiere sowie den Bronnerbau des Melanchthongymnasiums. Einzelhandel ist in diesem Bereich zwar aktuell so gut wie nicht vorhanden, aber Läden sind gemäß der rechtsgültigen Bebauungspläne in den besonderen Wohngebieten überwiegend dennoch zulässig. Daher ist dieser südöstliche Bereich der Integrierten Lage Innenstadt aus Sicht der Stadt Bretten nicht zurückzunehmen, sondern wie bislang unverändert auch im Regionalplan 2020 darzustellen.

Im Bereich der Hermann-Beuttenmüller-Straße 6 und der Bahnlinie soll eine geringfügige Rücknahme des VRG Integrierte Lage Innenstadt erfolgen. Dagegen bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken, da es sich bei dieser Fläche nicht um einen Einzelhandelsstandort, sondern um eine Fläche handelt, auf der sich heute der neue Parkplatz hinter dem Behördenzentrum Stadtmitte sowie die Zufahrt dazu befinden.

Bei Betrachtung der Integrierten Lage Innenstadt fällt auf, dass der Einzelhandelsstandort Pforzheimer Straße 71 (Norma, Fressnapf, Subway etc.) nicht in den Karten (Anlagen 2 und 3) enthalten ist. In der Bestanderhebung des Handelsmonitors Oberrhein 2017 ist dieser Standort mit nahversorgungs- und zentralrelevantem Sortiment aufgeführt.

Zudem ist dieser Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Pforzheimer Straße“ als Mischgebietsfläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Daher ist im zukünftigen Regionalplan 2020 die Integrierte Lage Innenstadt (VRG) um diesen Standort zu erweitern (siehe auch Anlage 5).

Bezüglich des Ergänzungsstandorts Diedelsheimer Höhe (VBG) soll die bislang im Regionalplan 2003 ausgewiesene Flächenkulisse für Einzelhandel im zukünftigen Regionalplan 2020 leicht korrigiert werden. Nördlich und östlich der vorhandenen Betriebsflächen sollen zwei kleine Teilflächen entfallen, während südlich der bislang festgelegten Fläche der Streifen zwischen Einzelhandelsstandort und B35 neu mit in die zukünftige Flächenkulisse einbezogen werden soll. Dagegen bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken.

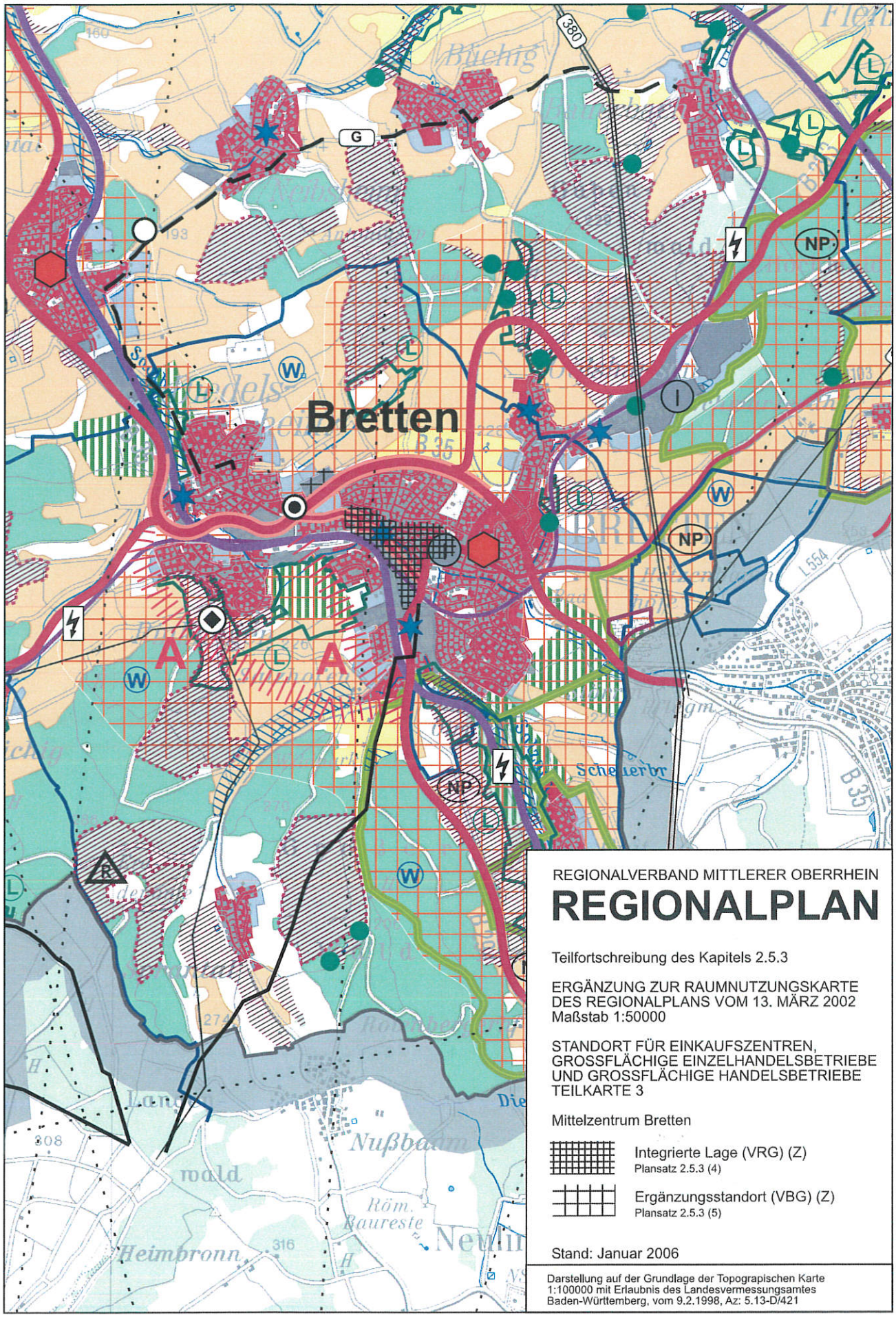
Bei Betrachtung der Karten (Anlagen 2 und 3) fällt allerdings ins Auge, dass bislang nur der östliche Teil des Einzelhandelsstandorts Diedelsheimer Höhe als Ergänzungsstandort für den Einzelhandel festgelegt ist, der westliche Teil mit dem Kaufland, Mescher, Dänischem Bettenlager etc. fehlt bislang. Dieser Teil wurde bereits im Jahr 1995 durch den Bebauungsplan „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil I“ als Fläche für Einzelhandel / großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Er ist daher entsprechend seiner Abgrenzung im rechtskräftigen Bebauungsplan (siehe Anlage 6) im Regionalplan 2020 in die Flächenkulisse Ergänzungsstandort (VBG) Diedelsheimer Höhe neu aufzunehmen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zuzustimmen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Auszug aus dem gültigen Regionalplan, Raumnutzungskarte, Teilfortschreibung Kapitel 2.5.3 Einzelhandel, Mittelzentrum Bretten, Integrierte Lage (VRG) und Ergänzungsstandort (VBG), Stand: Januar 2006
2. Regionalplan 2003 und aktualisierte Gebietsabgrenzungen für Gesamtfortschreibung Regionalplan 2020, Gebietsabgrenzungen Integrierte Lage (VRG) und Ergänzungsstandort (VBG)
3. Übersicht zu den Aktualisierungen der Gebietsabgrenzungen Regionalplan 2020
4. Aktualisierte Gebietsabgrenzungen für Gesamtfortschreibung Regionalplan, Einzelhandelsbestand, Handelsmonitor Oberrhein, Erhebung 2017
5. Bebauungsplan „Pforzheimer Straße“, Einzelhandelsstandort Pforzheimer Straße 71
6. Bebauungsplan „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil I“, Einzelhandelsstandort


Bretten
380
G
NP
W
L
B 35
A
Scheuerbr
Nußbaum
wald
Heimbronn
316
REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN
REGIONALPLAN
Teilfortschreibung des Kapitels 2.5.3
ERGÄNZUNG ZUR RAUMNUTZUNGSKARTE DES REGIONALPLANS VOM 13. MÄRZ 2002
Maßstab 1:50000
STANDORT FÜR EINKAUFSZENTREN, GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE UND GROSSFLÄCHIGE HANDELSBETRIEBE
TEILKARTE 3
Mittelzentrum Bretten
Integrierte Lage (VRG) (Z)
Plansatz 2.5.3 (4)
Ergänzungsstandort (VBG) (Z)
Plansatz 2.5.3 (5)
Stand: Januar 2006
Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:100000 mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg, vom 9.2.1998, Az: 5.13-D/421

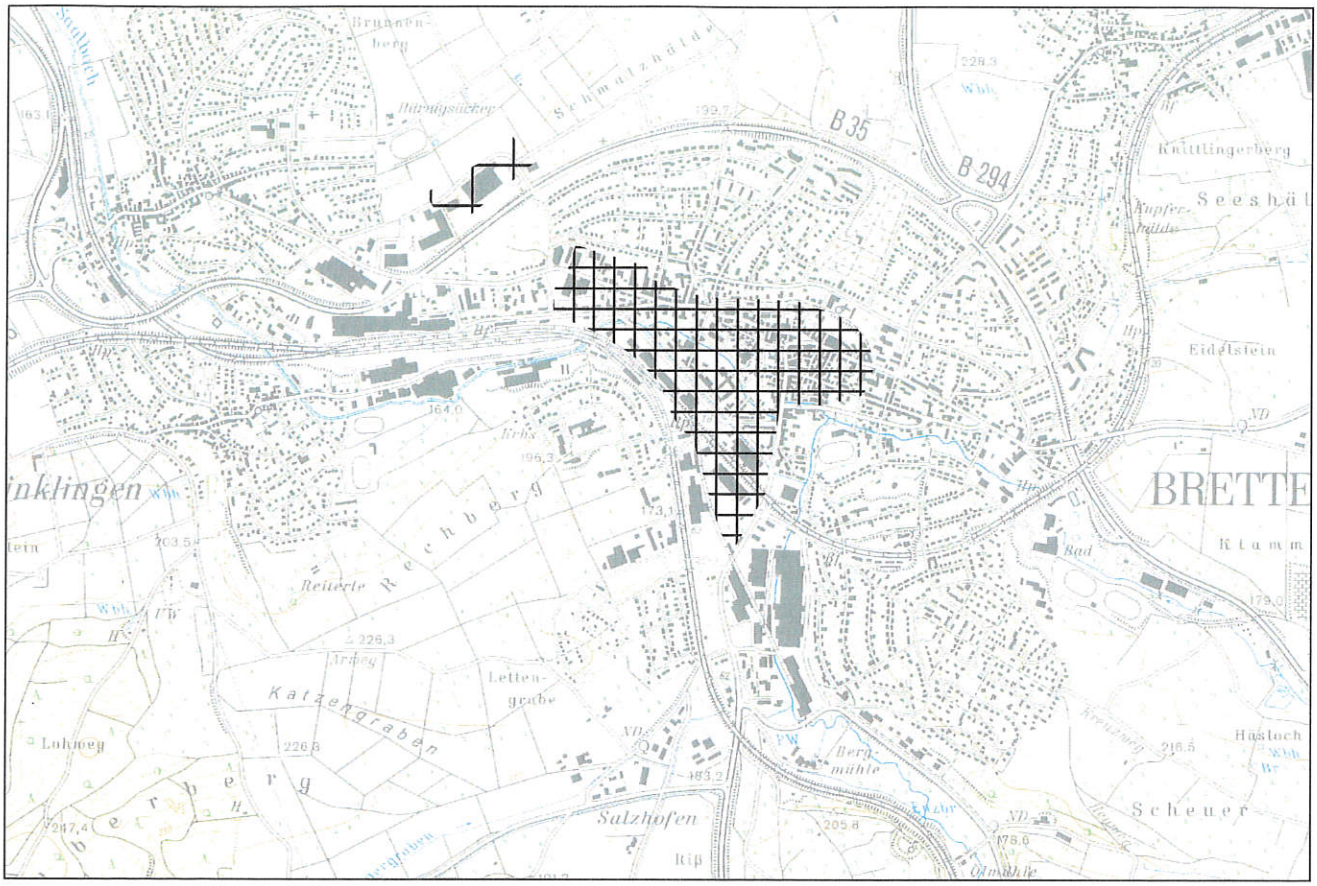
Anlage 1

Bretten

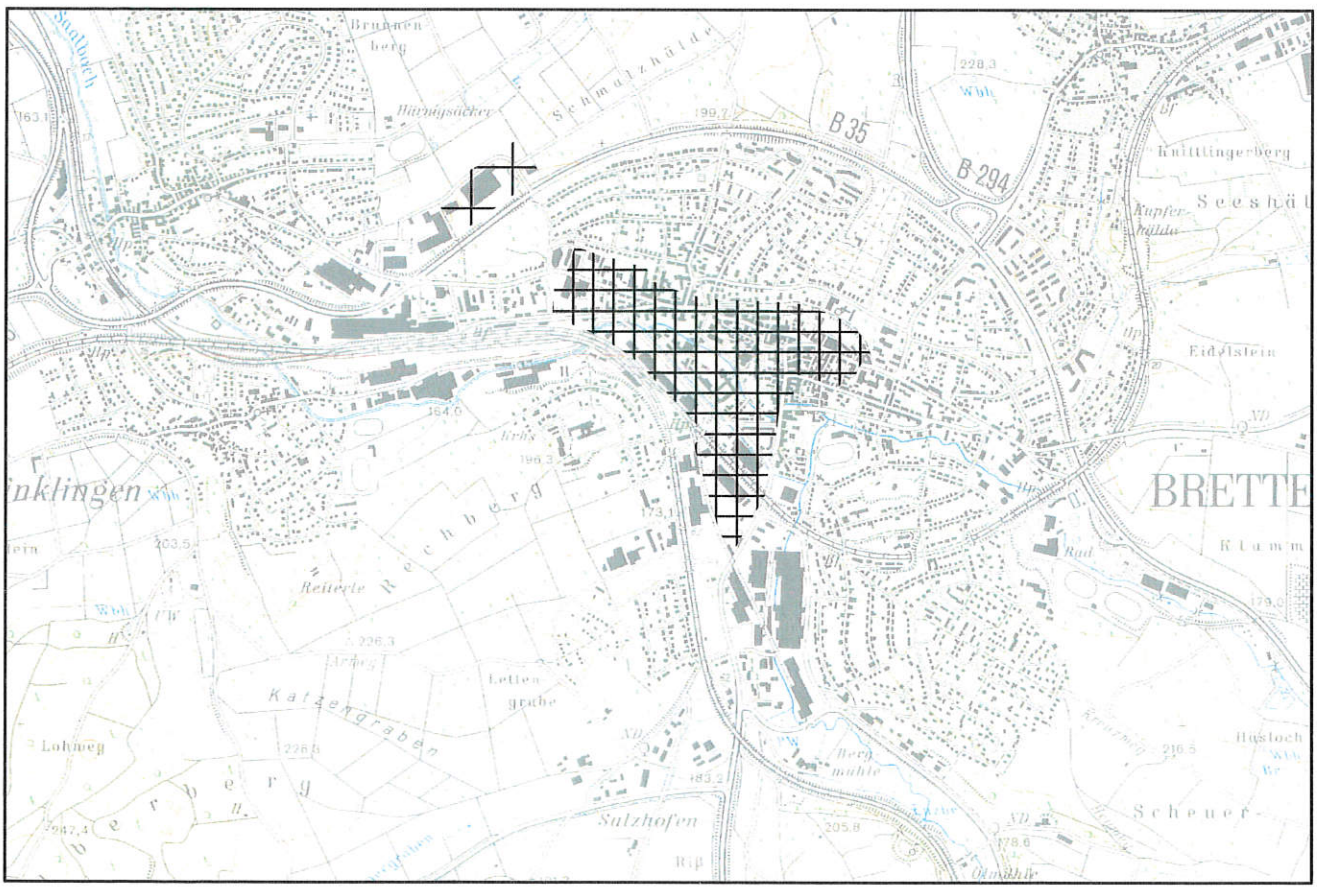
Innenstadt und Diedelsheimer Höhe

Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Maßstab: 1:25.000



Aktualisierte Gebietsabgrenzungen für Gesamtfortschreibung Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2020



Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet

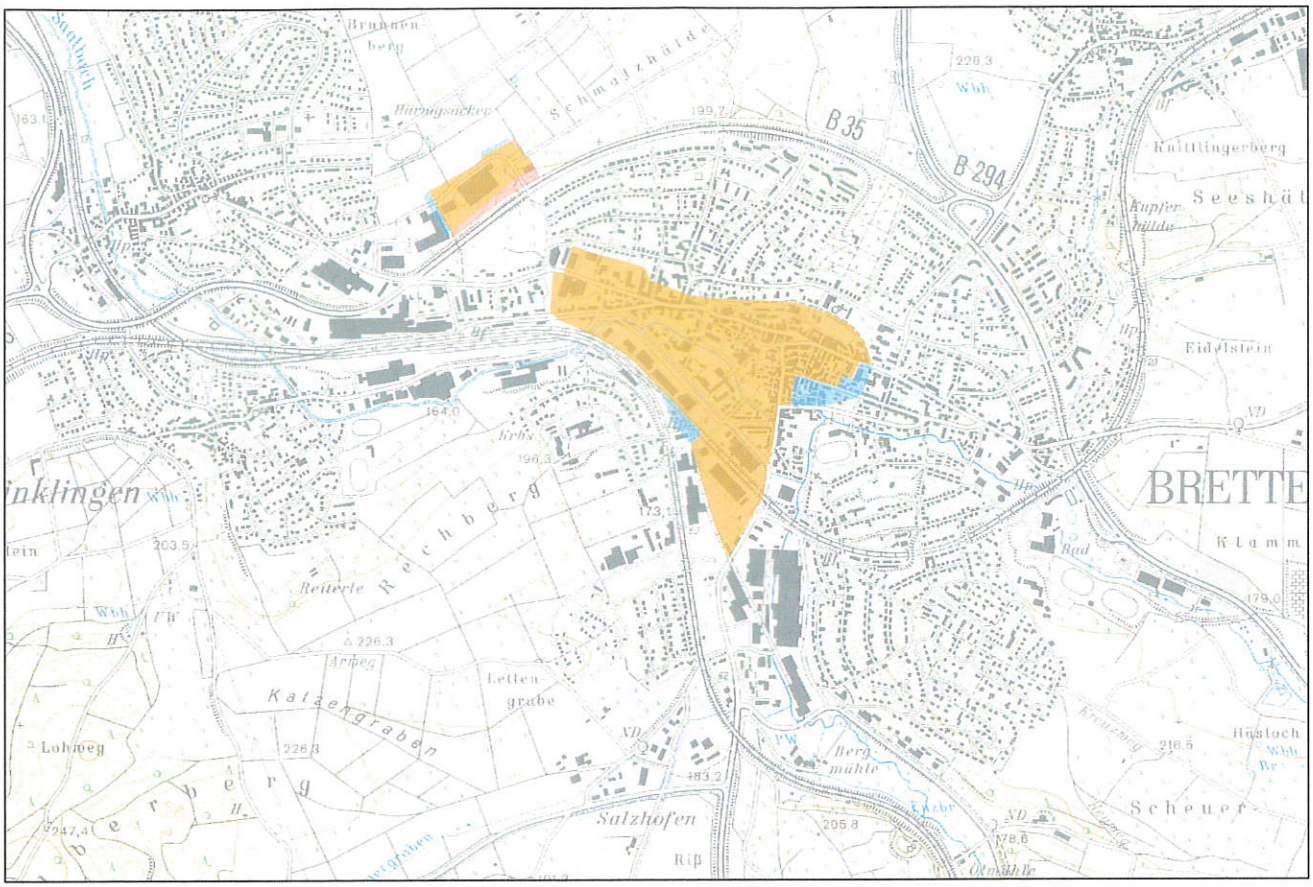
Anlage 2

Bretten

Innenstadt und Diedelsheimer Höhe

Übersicht zu den Aktualisierungen der Gebietsabgrenzungen
Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2020

Maßstab: 1:25.000



Erweiterung Rücknahme unverändert

Integrierte Lage Innenstadt
Flächenrücknahme im südöstlichen Bereich (Wohnquartiere, kein Einzelhandel) und geringfügige Anpassung südlich der Bahntrasse am Bahnhof (TK „Haltepunkt“).

Ergänzungsstandort Diedelsheimer Höhe
Redaktionelle Korrektur des Flächenzuschnitts.

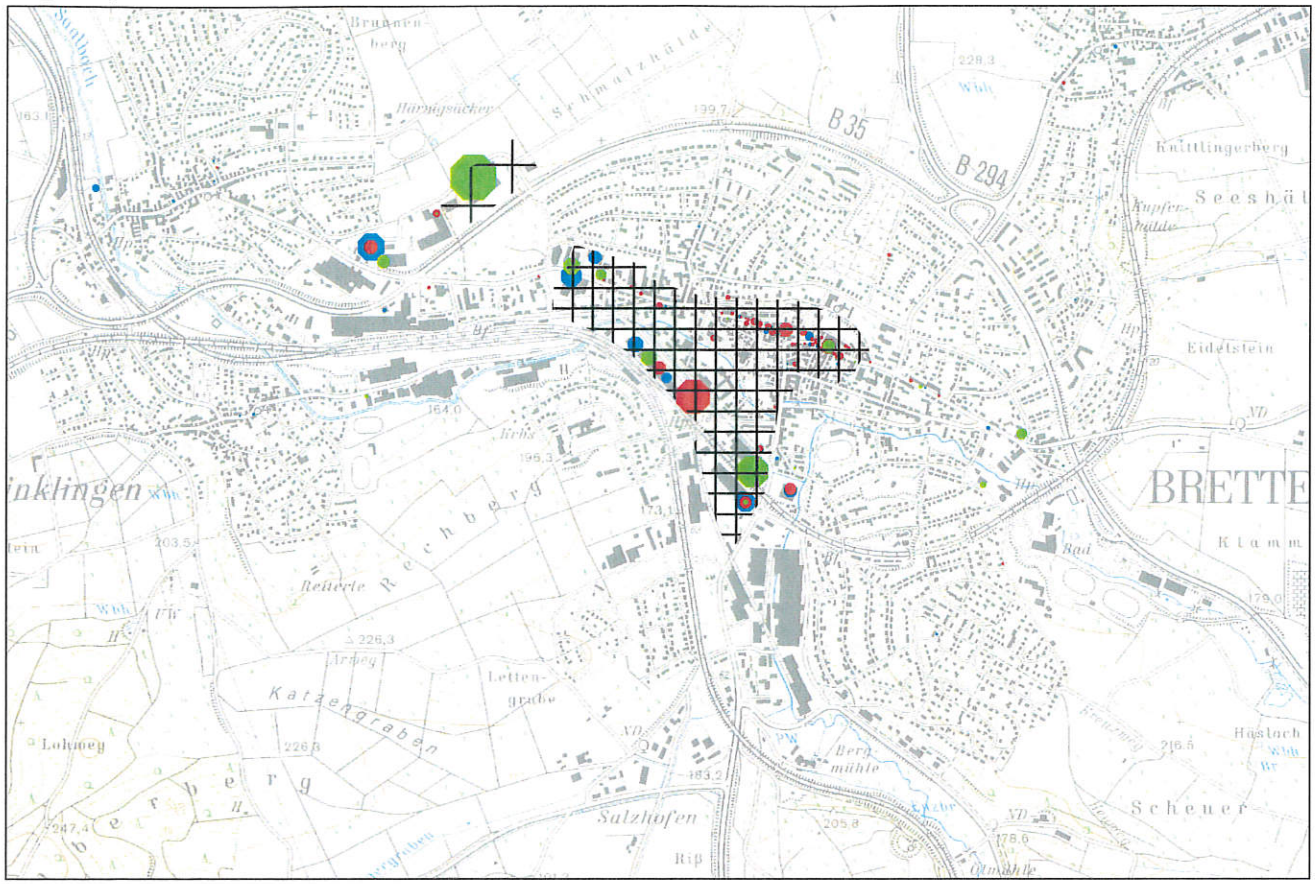
Anlage 3

Bretten

Innenstadt und Diedelsheimer Höhe

Aktualisierte Gebietsabgrenzungen für Gesamtfortschreibung
Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2020

Maßstab: 1:25.000

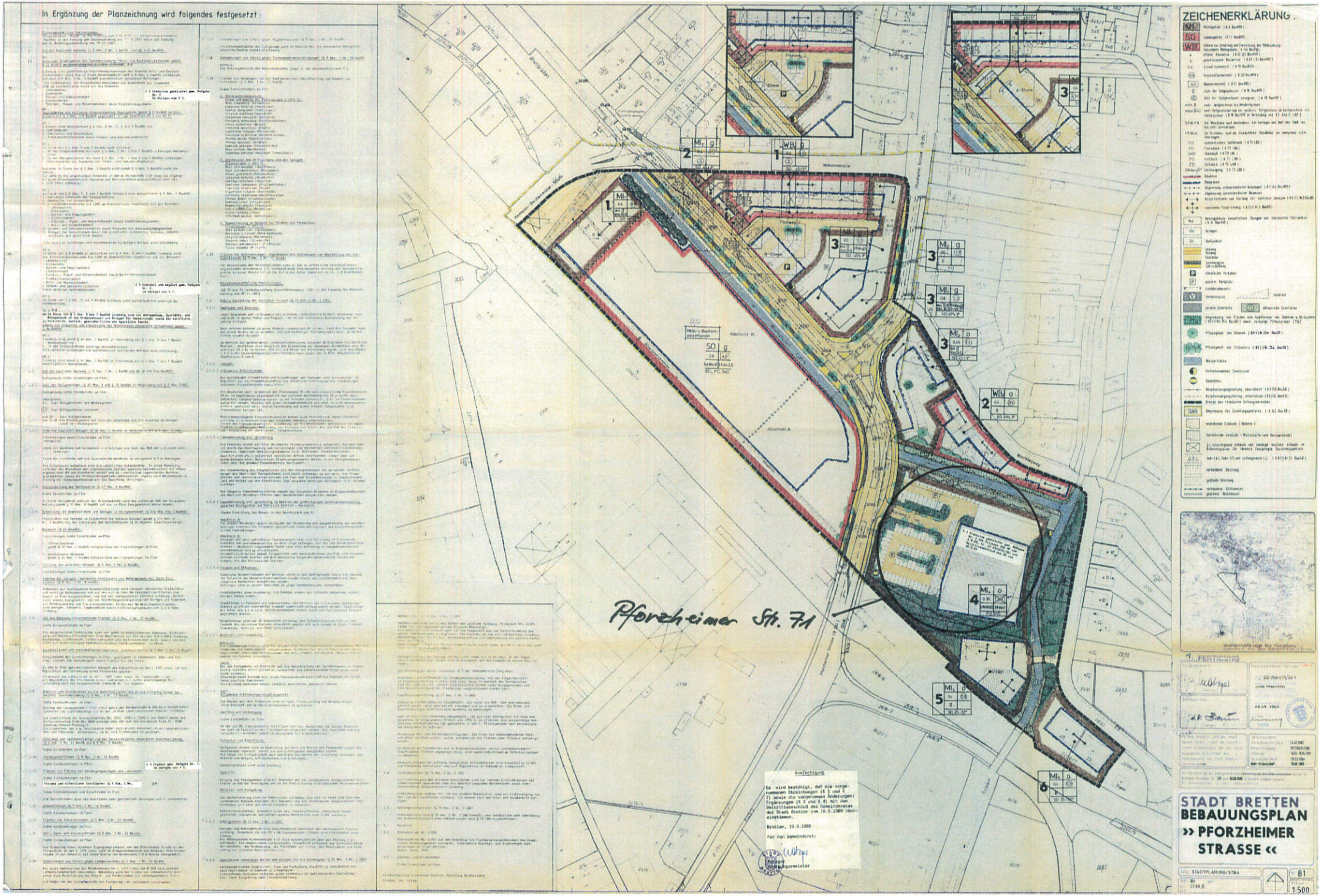


Einzelhandelsbestand

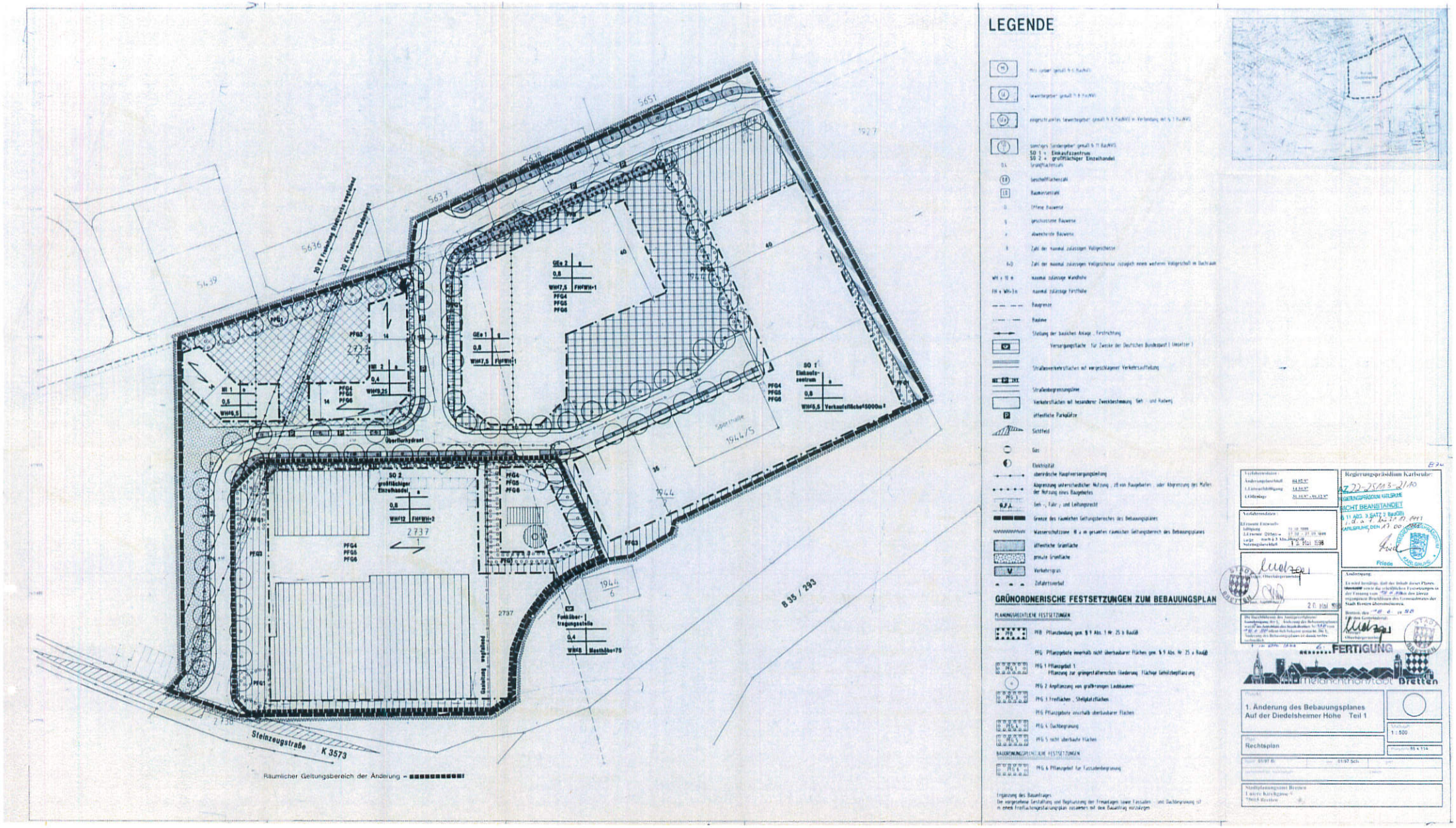
- nahversorgungsrelevant
- zentrenrelevant
- nicht-zentrenrelevant

Punktysmbole nach Verkaufsfläche kalibriert. Dargestellt wird das jeweilige Hauptsortiment des Betriebs.
Überlagerungen von Punkten bei gleicher Adresse möglich.
Datenquelle: Handelsmonitor Oberrhein, Erhebung 2017.

Anlage 4


In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
ZEICHENERKLÄRUNG
Pforzheimer Str. 71
STADT BRETTEN
BEBAUUNGSPLAN
»» PFORZHEIMER
STRASSE ««
1. FERTIGUNG
Anzeigefassung
Es wird bestätigt, daß die vorgenannten Satzungen (§ 1 und 2 2) sowie die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen (§ 2 und § 4) mit dem Beitrittsbeschluß des Gemeinderates der Stadt Bretten vom 16.9.1985 übereinstimmen.
Bretten, 19.8.1985
Für den Gemeinderat:
Beigeordneter
Stadtbaumeister
STADTPLANUNG/STBA
1:500

Anlage 5


LEGENDE
GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
1. Änderung des Bebauungsplanes
Auf der Diedelsheimer Höhe Teil 1
Rechtsplan
1:500
Steinzeugstraße K 3573
Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
Regierungspräsidium Karlsruhe
NICHT BEANSTANDET
...FERTIGUNG
Bretten

Anlage 6

Ö 4

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.

B E S C H L U S S F O L G E

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 erfolgender Grundstückserschließung, sondern talseitig mit einseitiger Grundstückserschließung 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 Metalldacheindeckungen 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 Nachtabschaltung 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 Rüdtwald 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 beigefügt wurden auch die Untersuchungen eines örtlichen Vermessungsbüros zu den Höhenverhältnissen sowie zu den Höhenlagen, die sich vsl. nach Modellierung des Geländes ergeben.

Beigefügt 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 Lärmkontigentierung 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 auskragt.

Weitere Erläuterungen zum Plangebiet sind in der beigefügten 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 beigefügt.

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

STADT BRETTEN

LANDKREIS KARLSRUHE

Stellungnahmen der Verwaltung zu den während der frühzeitigen Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden abgegebenen Stellungnahmen/ gemachten Äußerungen:

3-14

Zickwolf, Hermann

Von: Keller, Daniel (RPS) <Daniel.Keller@rps.bwl.de>
Gesendet: Montag, 8. Juni 2015 16:02
An: Zickwolf, Hermann
Betreff: 111-15 - Bebauungsplan "Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt"

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihr Schreiben und die zugesandten Planungsunterlagen. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:

Bau und Kunstdenkmalpflege:
Belange der Bau und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

Archäologische Denkmalpflege:
Wir bitten folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planung aufzunehmen:
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Daniel Keller
Planungsreferent

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Dienstsitz Karlsruhe
Moltkestraße 74
76133 Karlsruhe

Tel: +49 (0) 721 / 926 -4811
Fax: +49 (0)711 / 904 -4544
Besuchen Sie unseren neuen Internetauftritt: http://www.denkmalpflege-bw.de

Bürgermeisteramt Bretten
- Stadtentwicklung und Baurecht -
Eingang: 09. Juni 2015
DB AL

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.

Zu 1: Landesamt für Dankmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Karlsruhe

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart hinsichtlich der Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der Archäologischen Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis unter dem Punkt „Archäologische Denkmalpflege wird unter Punkt 2 der Hinweise zum schriftlichen Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen, unter der Überschrift „Archäologische Denkmalpflege“ aufgenommen. Der bisher dort enthaltene Text unter der Bezeichnung „Bodendenkmale“ entfällt.

320

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de

Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Bürgermeisteramt Bretten
Untere Kirchgasse 9
75015 Bretten

Bürgermeisteramt Bretten
- Stadtentwicklung und Baurecht -
Eingang: 15. Juni 2015

Freiburg i. Br., 11.06.15
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Herr Deck
Aktenzeichen: 2511 // 15-04387

– 013
– 172

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan "Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt", Stadt Bretten, Teilort Gölshausen, Lkr. Karlsruhe (TK 25: 6918 Bretten)

Ihr Schreiben vom 15.05.2015

Anhörungsfrist 26.06.2015

2

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse
http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope
(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Im Original gezeichnet

Philipp Deck
Diplom-Forstwirt

Zu 2: Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg wird zur Kenntnis genommen. Die unter Punkt 3 „Geotechnik“ gegebenen Hinweise werden unter Punkt 5 der Hinweise zum schriftlichen Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen, aufgenommen. Sie ersetzen die bisher unter diesem Punkt gegebenen Hinweise.

Als Hinweise aufgenommen wurden zudem die Hinweise Geotopschutz und allgemeiner Art unter 5a und 5b.

324

Bürgermeisteramt Bretten
- Stadtentwicklung und Baurecht -
Eingang: 12. Juni 2015

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadt Bretten
Postfach 1560
75005 Bretten

STADT BRETTEN
I: 10 | 14 | 23 | 60
61 | 80 | 82 | AZV
EINGANG 08. Juni 2015
II: 20 | 30 | 35 | 40
83 | EAB | 81

Karlsruhe 28.05.2015
Name Manfred Busch
Durchwahl 0721 926-7494
Aktenzeichen 21-2511.3-2/236
(Bitte bei Antwort angeben)

b.R. ol. 15.6.2015

Bebauungsplan "Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt"

3

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

Wie Sie zutreffend in Punkt 7 der Begründung darstellen, liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem der Regionalplan Mittlerer Oberrhein eine Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Stufe I sowie einen Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung festlegt. Insoweit stehen Belange der Raumordnung stehen der o.g. Planung entgegen.

In Bezug auf Ihren diesbezüglichen Antrag auf Änderung des Regionalplans vom 18.04.2012 – sowie natürlich auch für die entsprechende Bauleitplanung - hatten wir vereinbart, dass die Stadt Bretten die Aspekte des Bedarfs und der Standortalternativen qualifiziert aufarbeitet. Diese Unterlagen liegen uns bisher noch nicht vor; insoweit können wir zu der vorliegenden Planung noch nicht abschließend Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Busch

Zu 3: Regierungspräsidium Karlsruhe, höhere Raumordnungsbehörde

Die höhere Raumordnungsbehörde hat zum Vorentwurf des Bebauungsplanes keine Stellungnahme abgegeben. Das von der Raumordnungsbehörde geforderte und der CIMA erstellte Gutachten über den Gewerbeflächenbedarf und die Einschätzung möglicher Alternativflächen lag zum Zeitpunkt der Anhörung noch nicht vor. Da der verfolgte Standort „Herrgottsäcker“ bis jetzt noch als Vorranggebiet für die Landwirtschaft der Stufe I sowie als Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung in der Raumnutzungskarte festgelegt ist, stehen der Planung derzeit Belange der Raumordnung entgegen. Dies soll durch eine Änderung des Regionalplanes geändert werden.

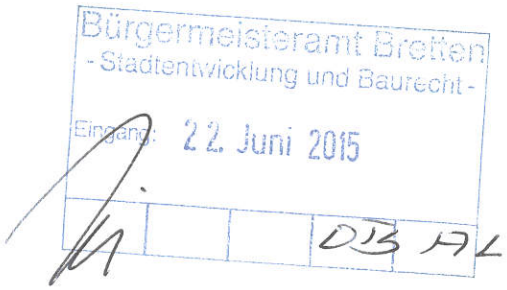
327

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe

Bürgermeisteramt

- Stadtentwicklung und Baurecht -

75005 Bretten



B1506A8

Ihre Referenzen Herr Zickwolf
Ansprechpartner
Durchwahl +49 721 351 6280, guenter.werner@telekom.de
Datum 19.06.2015
Betrifft BPL „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“

4

Sehr geehrter Herr Zickwolf,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Datum 19.06.2015
Empfänger
Blatt 2

Zur Versorgung *des Planbereichs* mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der Unidekstrasse stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte berücksichtigen Sie unsere Kontaktadressen:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe

koordinierungpti31ka@telekom.de

Bei Rückfragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Kaj Gerlach

i.A. Günter Werner

Zu 4: Deutsche Telekom, Technik GmbH, Karlsruhe

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom, Technik GmbH, wird zur Kenntnis genommen. Es wird vermerkt, dass sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom dort befinden.

Der Bitte der nachfolgenden fachlichen Festsetzung wird unabhängig vom Betreiberunternehmen entsprochen. Ein entsprechender Vermerk wird unter Punkt 9. – Ver- und Entsorgung - in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Benachrichtigung über den Einstieg in die konkrete Straßen- und Tiefbauplanung erhält die Deutsche Telekom Technik zu gegebener Zeit über das Amt Technik und Umwelt der Stadt Bretten bzw. über ein eingeschaltetes Erschließungsplanungsbüro.

Der Hinweis auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist selbstverständlich zu beachten. Es gilt in beide Richtungen, also auch für Leitungsträger, die nach erfolgter Baumpflanzung Leitungen verlegen.

329

Zickwolf, Hermann

Von: Torsten.Barth@Stadtwerke-Bretten.de
Gesendet: Montag, 22. Juni 2015 17:02
An: Zickwolf, Hermann
Betreff: Bebauungsplan "Industriegebiet Gölshausen" VII. Abschnitt

Sehr geehrter Herr Zickwolf,

nach Durchsicht des Berichtes zum Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen – VII. Abschnitt“ gibt es keine Bedenken gegen den Vorentwurf der Bebauung durch die Stadtwerke Bretten. Die Leitungsrechte der SWB sind gesichert und werden berücksichtigt.

Rechtzeitig vor Beginn der Planungsphase dieser Maßnahme sollten die Stadtwerke Bretten aktuell in die Planungen für die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Beleuchtung eingebunden werden.

5

Bürgermeisteramt Bretten
- Stadtentwicklung und Baurecht -
Eingang: 23. Juni 2015

Mit freundlichen Grüßen

Torsten Barth
Bereichsleiter Gas-, Wasser-, Wärmeversorgung

****

Stadtwerke Bretten GmbH

+49 (7252) 913-141 Geschäftlich
+49 (7252) 913-24-141 Fax
+49 (176) 172 39 141 Mobil

http://www.Stadtwerke-Bretten.de
****

KraichgauEnergie - sicher und günstig
Stadtwerke Bretten GmbH

Sitz der Gesellschaft: Bretten
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Martin Wolff, Bretten
Geschäftsführer: Dipl.-Ing Stefan Kleck
Registergericht: Amtsgericht Mannheim, HRB 2401414

KraichgauEnergie - sicher und günstig
Stadtwerke Bretten GmbH

Sitz der Gesellschaft: Bretten
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Martin Wolff, Bretten
Geschäftsführer: Dipl.-Ing Stefan Kleck
Registergericht: Amtsgericht Mannheim, HRB 2401414

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht
gestattet.
This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Zu 5: Stadtwerke Bretten GmbH

Die Stadtwerke geben an, keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes zu haben. Die Leitungsrechte der Stadtwerke Bretten sind gesichert.

Eine rechtzeitige Einbindung in die Erschließungsplanung wird zugesagt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Straßentrasse bei der Weiterentwicklung des Planwerks zum vorläufigen Entwurf verändert wurde. Die Straße liegt aufgrund der konkreten Bedürfnisse der interessierten Betriebe nicht mehr in der Gebietsmitte, sondern in Randlage und erschließt jetzt tiefere Grundstücke, allerdings nur einseitig.

An der Lage der das Gesamtbild durchquerenden Medientrasse hat sich nichts geändert.

330

DB Mobility Networks Logistics

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe

Bürgermeisteramt Bretten
- Stadtentwicklung und Baurecht -
Eingang: 29. Juni 2015

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Südwest
Bahnhofstraße 5
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com

3 und 6 bis Mathystraße

Bürgermeisteramt Bretten
Stadtentwicklung und Baurecht
Postfach 1560
75005 Bretten

STADT BRETTEN
EINGANG 25. Juni 2015

Vorab per E-Mail: hermann.zickwolf@bretten.de

Alice Motoi
Telefon 0721 938-3163
Telefax 0721 938-2877
alice.motoi@deutschebahn.com
Zeichen: FRI-SW-L(A) Mot
AZ: TÖB-Kar-15-9317

6

23.06.2015

Ihr Schreiben vom 15.05.2015, Herr Zickwolf
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Hier: Stellungnahme Deutsche Bahn AG (DB AG)
Bebauungsplan "Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt"
mit örtlichen Bauvorschriften
Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen
Bahnstrecke: 4201 (Grötzingen - Eppingen), Bahn-km ca. 21,5 rechts der Bahn, abseits 110-kV-Bahnstromleitung BL 573 Wiesental – Vaihingen

Sehr geehrter Herr Zickwolf, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.
Die DB Immobilien ist das von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigte Unternehmen, das die Gesamtstellungnahmen aller vom Vorhaben betroffenen DB AG-Unternehmensbereiche, sowie der DB AG als Träger öffentlicher Belange abgibt.
Hiermit stimmt die DB AG dem oben genannten Bebauungsplan sowohl aus eisenbahntechnischer als auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht unter der Voraussetzung zu, dass sämtliche Bedingungen der DB Energie GmbH erfüllt werden – siehe beigefügtes Schreiben mit Merkblatt bezüglich Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V. Heibrock
Gerhard Heibrock

i. A. Motoi
Alice Motoi

Anlagen: Schreiben der DB Energie GmbH "I.ET-S-SW RS" vom 19.06.2015 mit 2 Anlagen

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube, Vorsitzender

Gerd Becht
Dr.-Ing. Heike Hanagarth
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber

331

DB NETZE

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Südwest
Bahnhofstraße 5
Frau Motoi

76137 Karlsruhe

DB Mobility Networks Logistics
Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
20. Juni 2015
FRI-SW Eingang / Region Südwest
RL | Sekr. |
L | V | S
F | FRI K22(SW) | FRI K52-(O)

DB Energie GmbH
Kriegsstraße 77
76133 Karlsruhe
Germany
www.db.de/dbenergie

Ralf Schumacher
Telefon 0721 93145682
Telefax 069 265-57046
Mobil 0160 97441112
ralf.schumacher@deutschebahn.com
Zeichen I.ET-S-SW RS

19.06.2015.2015

Thema: **Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII Abschnitt“**
Frühzeitige Beteiligung
110-kV-Bahnstromleitung BL 573 Wiesental - Vaihingen

Anlage: 1 Merkblatt -Bauarbeiten-
1 Merkblatt - Übertragung von Rechten bei Flurbereinigung und Baulandumlegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Erhalt der Unterlagen o.g. Planung teilen wir Ihnen als Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB) fristgemäß folgendes mit:

Das geplante Bebauungsgebiet liegt im Bereich der o.g. planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitungen. Die Leitungen verfügt über einen Schutzstreifenbereich von 66 m (je *33 m rechts und links der* Trassenachse). Die Bahnstromleitung ist in den von Ihnen mitgelieferten Planunterlagen eingezeichnet.

Maßgebend sind nicht die aus den Planunterlagen abgeleiteten Werte, sondern die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Abstände bzw. Höhen. Dies bezieht sich auch auf die Richtigkeit des Bahnstromleitungsverlaufes.

Übernehmen Sie bitte in den Bebauungsplan als Festsetzungen:

1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf **Meter über NN** zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.

2. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von *11* Metern von den den Fundamentkanten aus gesehen dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

3. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhal-

...

DB NETZE

tungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

4. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.

5. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.

6. Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem. beigefügtem Merkblatt – Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen - einzuhalten.

7. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

8. Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 16.Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

9. Wir weisen 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.Dez.1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 µT für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.

10. 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.

11. 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.

12. Wir bitten dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen und regen an, im Erläuterungsbericht unter „Nutzungskonflikte“ den gekennzeichneten Text mit aufzunehmen.

13. Im Übrigen werden wir unsere Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausführlich darlegen.

Bitte beachten Sie, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können.

DB NETZE

Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich.
Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Bitte übersenden Sie uns zu gegebener Zeit einen genehmigten Bebauungsplan zu.
Wir bitten Sie ebenfalls uns die entsprechende Bebauungsplanzeichnung zur Pflege und Aktualisierung unseres Leitungsbestandes im DGN-, DWG oder DXF-Dateiformat an o.g. email-Adresse zuzusenden.

Bei Änderungen der Aufteilung und Nummerierung von Flurstücken sind die eingetragenen Leitungsrechte der DB Energie zu übernehmen bzw. wenn nicht vorhanden neu zu bestellen.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB Energie GmbH

i.V. Lang

i.A. Schumacher

DB NETZE

MERKBLATT
für Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen

Bauvorhaben: **Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII Abschnitt“**
Frühzeitige Beteiligung

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich im Schutzsbereiche der **110-kV-Bahnstromleitung *BL* 573 Wiesental - Vaihingen.**
Der Schutzbereich beträgt **66 m** (beiderseits der Trassenachse **33 m**).

Zuständig: **DB Energie GmbH, Energieversorgung Südwest**
Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe
Telefon-Nr.: 0721/93145-324 Fax-Nr.: 0721/93145-379

Um Unfälle, Beschädigungen und damit einhergehende Störungen der Bahnstromversorgung auszuschließen, müssen, ungeachtet der jeweils gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften, sowie sonstiger allgemein gültiger Unfallverhütungsvorschriften, folgende Bedingungen erfüllt sein:

1) Arbeiten aller Art innerhalb des Schutzbereiches:

- Die zuständige Stelle der DB Energie ist grundsätzlich mind. 14 Tage vor Baubeginn vom Bauleiter schriftlich zu benachrichtigen. Die Arbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn der Beauftragte der DB Energie den auf die Baustelle bezogenen freien Arbeitsraum im Bereich der Freileitung angegeben hat und alle Sicherheitsvorkehrungen getroffen sind.
- Der nach DIN VDE 0105 vorgeschriebene **Schutzabstand von 3,0 m** zwischen den äußersten Teilen der Baugeräte, Bauhilfsmittel, Gerüste und dergleichen und dem nächstliegenden Leiterseil darf auf keinen Fall unterschritten werden.
- Es ist dabei zu beachten und zu berücksichtigen, dass sowohl die Leiterseile, als auch die Kranseile, ausschwingen und sich gegenseitig nähern können.
- Können beim Baugeräteeinsatz die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werde, muss eine Abschaltung der Leitung oder einzelner Stromkreise erfolgen. Etwaige Abschaltungen können nur unter Berücksichtigung unserer betrieblichen Belange erfolgen. Sie müssen daher mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei uns angemeldet werden. Die Kostenübernahme der anfallenden Kosten (Schaltantragsteller, Stromverlustkosten etc.) ist uns schriftlich zu bestätigen.
- Des Weiteren ist umgehend die zuständige Stelle der DB Energie zu verständigen, wenn der Schutzstreifen mit Hebezeugen, Fördergeräten und Baumaschinen befahren werden muss. Ferner, wenn Erdarbeiten in der Nähe von Maststandorten durchzuführen sind und Erder aller Art (in der Regel Bandeisen) freigelegt oder beschädigt werden.

2) Arbeiten bei Unterschreiten des vorgeschriebenen Schutzabstandes:

- Besteht die Gefahr, dass beim Errichten oder Betrieb von Baugeräten deren Teile, beispielsweise Ausleger von Kranen, in den Schutzstreifen gelangen können, so ist sofort die zuständige Stelle der DB Energie zu verständigen.
- Der Beauftragte der DB Energie wird an der Baustelle die Sicherheitsanweisungen geben und ggf. auch die Abschaltung der Leitung veranlassen.
- Sofern die Leitung abgeschaltet werden muss, dürfen die Bauarbeiten erst begonnen oder fortgesetzt werden, wenn der Beauftragte der DB Energie der Bauunternehmung die Abschaltung) schriftlich bestätigt hat.

Ausführung für: Baugenehmigungsbehörde, Bauherr, Bauunternehmer, Bauleiter

Übertragung von Rechten bei Flurbereinigung und Baulandumlegung

Die Übertragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erfolgt

a) im Rahmen der Flurbereinigung gemäß § 37, § 49 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 FlurbG von den Einlageflurstücken auf die Ersatzflurstücke
b) im Rahmen der Baulandumlegung gemäß § 63 Abs. 1 BauGB von eingeworfenen Grundstücken auf die Zuteilungsgrundstücke

Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit Eintragungsbewilligung nach § 37, § 49. Abs. 1 und § 68 Abs. 1 FlurbG zugunsten der DB Energie GmbH, Pfarrer-Perabo-Platz 2, 60326 Frankfurt/Main, nachfolgend DB Energie genannt.

Inhalt der Dienstbarkeit

1. Die DB Energie ist berechtigt:

   a) die Grundstücke mit elektrischen Hochspannungsleitungen einschließlich Zubehör zu überspannen,
   b) auf den Grundstücken Leitungsmaste für elektrische Hochspannungsleitungen aufzustellen und Erdungen der Maste auszuführen,
   c) Maste und Leitungen einschließlich Zubehör dauernd zu belassen,
   d) die Grundstücke zur Überwachung der Leitungen zu begehen, zu befahren und für Unterhaltungs- und Auswechslungsarbeiten zu benutzen.

2. Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Unterhaltung und den Betrieb der unter 1. bezeichneten Anlagen gefährden oder stören.

3. Die Grundstücke werden im Gefahrenbereich der Hochspannungsleitungen innerhalb des Geländestreifens von je .... m beiderseits der Leitungsachse (Schutzstreifen) folgenden Benutzungsbeschränkungen unterworfen:

   a) Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergl. wird zur Vermeidung eigener Gefährdungen und zum Schutz der Leitung eine Höhenbegrenzung über dem gewachsenen Boden von 3,50 m festgelegt. Abweichungen von dieser Höhenbegrenzung sind je nach den örtlichen Verhältnissen möglich. Sie sind schriftlich mit der DB Energie zu vereinbaren.
   b) Bewohnbare und unbewohnbare Gebäude sowie Schuppen dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie, errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe.
   Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

4. Die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

5. Festsetzungen nach §§ 37 und 49 FlurbG

   a) Die DB Energie vergütet nach Beendigung von Bau- und Unterhaltungsarbeiten den dadurch entstandenen Flur- und Aufwuchsschaden nach den jeweiligen Entschädigungsrichtlinien (Bauernverbandsrichtlinien); desgleichen wird der dadurch entstehende Baumschaden ersetzt.

   b) Die Höhe der Schäden kann durch eine Kommission, bestehend aus einem Vertreter der betreffenden Gemeinde und einem Vertreter der DB Energie festgestellt werden. Die dadurch entstehenden Kosten trägt die DB Energie.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist der Eintragungsvermerk im Grundbuch wie folgt zu fassen:

"Hochspannungsleitungs -, Masterrichtungs-, Begehungs-, Befahrungs- und Unterhaltungsrecht sowie Benutzungs-, Bepflanzungs- und Bebauungsbeschränkung zugunsten der DB Energie GmbH , Frankfurt a. M."

Das Masterrichtungsrecht wird nur erwähnt, wenn ein Mast auf dem Grundstück steht.

Sämtlicher ,diese Vereinbarung betreffender Schriftwechsel, ist zu richten an:
DB Energie GmbH,
Energieversorgung Südwest, Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe I.ET-S-SW 1 Herr Krempel

Zu 6: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Karlsruhe

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die DB AG dem Bebauungsplan sowohl auch eisenbahntechnischer als auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht unter der Voraussetzung zustimmt, dass sämtliche Bedingungen der DB Energie GmbH erfüllt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass die jeweiligen Betreiber und Eigentümer der beiden Hochspannungsleitungen unterschiedliche Anforderungen an die durch Leitungsrechte zu sichernden Leitungen bzw. Leitungstrassen haben, wurde die Darstellung dieses Punktes in den schriftlichen Festsetzungen komplett überarbeitet und jetzt zwischen den Trägern der einzelnen Leitungsrechte differenziert.

Bezogen auf die Bahnstromleitung wurden die in der Stellungnahme der DB Immobilien enthaltenen Festsetzungen, Begründungstexte und Merkblätter in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Stadt geht damit davon aus, dass hiermit den Bedürfnissen der DB Netze entsprochen ist.

336

LANDKREIS KARLSRUHE

Landratsamt Karlsruhe, 76126 Karlsruhe

Bürgermeisteramt
Postfach 15 60
75015 Bretten

Bürgermeisteramt
- Stadtentwicklung und Bauen -
Eingang 26. Juni 2015
OB AL
23

Landratsamt Karlsruhe
Baurechtsamt
Beiertheimer Allee 2
76137 Karlsruhe

Sprechzeiten
Mo., Mi.- Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.00 Uhr
Dienstag keine Sprechzeiten;
mittwochs sind die Kreisbaumeister nicht anwesend

Abteilung
Bauleitplanung/Koordination

Ansprechpartner/in
Herr Bechtel

Kontakt
Telefon 0721/936-6612
Fax 0721/936-5149
E-Mail **bauleitplanung@landratsamt-karlsruhe.de**

Aktenzeichen
15700577/0007
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

Karlsruhe, 26.06.2015

Beteiligung der Behörden an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)
Ihr Schreiben vom 15.05.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange gibt das Landratsamt Karlsruhe folgende Stellungnahme ab:

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft **Bretten**

☐ Flächennutzungsplan

☐ Bebauungsplan für das Gebiet: **„Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“**

☐ vorhabenbezogener Bebauungsplan

☐ sonstige Satzungen:

Fristablauf für die Stellungnahme am: 26.06.2015 ! **keine Frist gesetzt**

B. Stellungnahme

☐ keine Äußerung

X Fachliche Stellungnahme (siehe im Anschluss):

B. Stellungnahme Naturschutz

7

Die untere Naturschutzbehörde hat stimmt den Grundzügen der Planung sowie dem Umweltbericht zu. Folgende Änderungen / Ergänzungen sollten in der weiteren Planung berücksichtigt werden:

Festsetzungen:

Nr. 1.8: Die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung mit nach unten abstrahlenden Leuchtkörpern sollte vorgeschrieben werden. Ebenso sollte eine Abschaltung der Beleuchtung nachts, ggf. mit Bewegungsmeldern erwogen werden. Dies spart auch Energiekosten.

Nr. 1.11, Pflanzgebot 4: Aus Gründen des Amphibienschutzes sollte im Rückhaltebecken ein Dauerstau vorgesehen werden, um das Überleben zu sichern.

Örtliche Bauvorschriften:

Nr. 1.2: Eine Dachbegrünung sollte –wie im UB vorgeschlagen-, verbindlich vorgeschrieben werden.
Nr. 4: Werden Werbeanlagen beleuchtet, sollten diese ebenfalls insektenfreundlich ausgeführt werden. Auch hier sollte eine Abschaltung nachts erfolgen.

Umweltbericht:

Nr. 5.3 / 6.2: Das entstehende Defizit (-680.563 Wertpunkte) soll durch noch zu ermittelnde Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Wir schlagen folgende geeignete Maßnahme zur Aufwertung der näheren Umgebung vor und bitten um nähere Prüfung:

Ausgehend vom flächenhaften Naturdenkmal „Feuchtgebiet Rüdtwald" ziehen sich feuchte Bodenstrukturen in Richtung Süden entlang des Seebergerbaches entlang der Gemarkungsgrenze zu Großvillars (teilweise Bretten, teilweise Oberderdingen). In diesen Bereichen finden Amphibienwanderungen statt, auch des streng geschützten Springfrosches. Die Flächen werden ackerbaulich genutzt, obwohl dies an dieser Stelle ungeeignet ist. In den letzten 20 Jahren gab es wiederholt Probleme mit Auffüllungen dort, um eine landwirtschaftliche Nutzung aufrechtzuerhalten.

Die Anlage eines Grünstreifens und Herausnahme aus der ackerbaulichen Nutzung stellen dort eine deutliche Verbesserung für den Artenschutz dar.
Leiteinrichtungen an der L 1103 sind auf Höhe des FND vorhanden, diese müssten aber noch Richtung Großvillars nach Osten verlängert werden.

Diese Flächen befinden sich nicht weit entfernt vom Bebauungsgebiet. Daher ist hier auch ein räumlicher Zusammenhang gegeben. Durch Vermeidung zukünftiger Auffüllungen dient die Maßnahme auch dem Schutzgut Boden.

B. Stellungnahme Landwirtschaft

Die vorliegende Planung sieht die Inanspruchnahme von ca. 7 ha Ackerland mit bis zu 76 Bodenpunkten vor. Aufgrund dieser hohen Bodenbonität ist das Areal im derzeit geltenden Regionalplan als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe I aufgewiesen. Nur ein äußerst dringlicher Bedarf kann die Umwidmung solcher Flächen von Ackerland zu Flächen für Siedlungserweiterung rechtfertigen. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Planung.

8

Es ist die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung vorgesehen. Empfohlen wird u.a. die Umwandlung von Acker in Grünland sowie die Anlage von Streuobstwiesen auf Acker. Gegen diese Maßnahmen bestehen unsererseits Bedenken. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten auf den im Wege und Gewässerplan des Flurbereinigungsverfahrens zur Ergänzung der Biotopvernetzungskonzeption dargestellten Flächen (Ökokonto, Ausgleichsfläche Stadt) realisiert werden.

B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Wasser/Abwasser/Bodenschutz/Altlasten

Grundwasser/Wasserversorgung

Hinweise:

- **Im Planungsgebiet könnte Schichtwasser anfallen. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.-Nr. 06221/1375-232, E-Mail: Dirk.Lebrecht@rpk.bwl.de. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.**

9

- **Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.**

Industrieabwasser/ VAwS

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundes-Immissionsschutzgesetz) einzuholen.

10

Auf den Dachflächen dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. ins Grundwasser gelangen können.

Abwasser
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch die Erweiterung des Entwässerungsnetzes erforderlich. Die Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zur Herstellung des Benehmens vorzulegen. Für zentrale Einleitungen in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

B. Stellungnahme Immissionsschutz

Zu den vorgelegten Unterlagen haben wir folgende Anregungen:

1. Vorsorgewerte der 26. BImSchV
Laut Bebauungsplanvorschriften Ziffer 1.10 können die Vorsorgewerte aus der 26.BImSchV bei nach oben offenen Balkonen bzw. Dachgärten in unmittelbarer Nähe der Leiterseite eventuell überschritten werden. Nach den Hinweisen zur Durchführung der 26. BImSchV, Ziffer II.3.1, sind bei der Einhaltung der Anforderungen aus der 26.BImSchV nur niederfrequente Felder in max. folgenden Abständen zur Bebauung zu betrachten:

   Freileitungen 380kV: 20m
   Freileitungen 220kV: 15m
   Freileitungen 110kV: 10m
   Freileitungen <110kV: 5m (jeweils ab äußerem Leiter)
   Erdkabel: 1m
   Bahnoberleitungen: 10m (Gleismitte)
   Umspannanlagen: 5m
   Netzstationen: 1m

   Da diese Abstände unterschritten werden sollen, empfehlen wir, vom Energieversorgungsunternehmen und dem Bahnbetreiber eine Stellungnahme zu dem Vorhaben einzuholen oder alternativ ein Gutachten über die Einwirkungen der Leitungen auf die Menschen in diesem Gebiet einzuholen. Eine Unterschreitung der Vorsorgewerte der 26. BImSchV empfehlen wir durch ausreichende Abstände zu vermeiden.

2. Lärmemissionen
Es liegt kein Plan bei, der die Bebauungspläne der Umgebung zeigt, aus dem die Abstände des vorgesehenen GI gegenüber vorhandener Nutzung, insbesondere Mischgebiets- oder Wohngebietsnutzungen, entnommen werden könnten. Eine Vor-Ort-Nachschau zeigte, dass die nächste Wohnbebauung -vermutlich als Mischgebietsnutzung ausgewiesen- in der Römerstraße etwa 250m entfernt ist, die nächste vermutete WA-Nutzung (Ecke Römerstraße/Weißhofer Grund) ist etwa 500m entfernt.

   Die Gesamtfläche des betrachtenden Gebietes beträgt etwa 10ha. Laut DIN 18005 -1, Ziffer 5.2.3, betrüge der notwendige Abstand eines geplanten Industriegebietes mit 10ha etwa 300m, um einen Beurteilungspegel von 50dB(A) einzuhalten und 550m, um einen Beurteilungspegel von 45dB(A) einzuhalten.

   Damit ist nicht auszuschließen, dass zumindest im Nachtzeitraum die vom zu beurteilenden Gebiet ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort (WA = 40 dB(A), MI = 45 dB(A)) um weniger als 6 dB(A) unterschreitet und somit das Irrelevanzkriterium nach Ziff. 3.2.1 TA Lärm nicht erfüllt wäre.

   Das neue Industriegebiet wird zudem in einem höher gelegenen Bereich angesiedelt, was die Schallausbreitung begünstigt.

   Aus diesem Grunde empfehlen wir, ein Lärmgutachten bezüglich der Beeinträchtigung der nächstgelegenen Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete durch das neue Industriegebiet unter

Berücksichtigung der Vorbelastung erstellen zu lassen und dieses bei der Entscheidung zu berücksichtigen.

B. Stellungnahme Gesundheitsamt

Nach Überprüfung der Unterlagen bestehen gegen dieses Vorhaben in gesundheitlicher Hinsicht unsererseits keine Bedenken.

Seit dem 01. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung (BGBl. I. S. 959) vom 21. Januar 2001.
In der Verordnung werden die künftigen „Eigentümer von Hausinstallationen „ im Sinne des § 3 Abs. 3 zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet.

12

Aktuell wurde die neue Trinkwasserverordnung novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Verordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Ver-unreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien, insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserverordnung ausgeweitet.
In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser – Installationen mit Warmwasser – Großanlagen (Speicherinhalt >400 L und / oder > 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwasserwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o. ä., bei gewerblicher Nutzung alle 3 Jahre oder öffentlicher Tätigkeit, jährlich auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

B. Stellungnahme Amt für Bevölkerungsschutz

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung - Grundschutz -
Durchführung vom wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren.

13

1.1 Art der Vorgabe

a) Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.

b) Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

c) Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.

d) Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.
Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

e) Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten
Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten.

f) Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

g) Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

h) Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

1.2 Rechtsgrundlage

§§ 3,4,15 und 33 LBO
DVGW Arbeitsblatt W 405
§2 LBOAVO

1.3 Möglichkeiten der Überwindung

Keine

Das **Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung** und der **Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe** haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.

Mit freundlichen Grüßen

Bechtel

Anlagen

Zu 7: Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, untere Naturschutzbehörde

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Karlsruhe werden hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen zwei Punkte angeregt:
Zum einen geht es um die Anregung, eine insektenfreundliche Beleuchtung mit nach unten abstrahlenden Leuchtköpern verbindlich vorzuschreiben, die während der Nachtstunden mittels Bewegungsmeldern funktioniert.
Zum anderen erfolgte die Anregung, innerhalb des Rückhaltebeckens einen Dauerstau vorzusehen, um das Überleben der Amphibien sicherzustellen.

Seitens der Stadt wird verbindlich festgelegt, dass die Beleuchtung insektenfreundlich zu gestalten ist.

Konzipiert ist auch die Einrichtung eines Dauerstaus innerhalb des Regenrückhaltebeckens. Entsprechende Vorgaben zur Ausdehnung, zur Tiefe und Bepflanzung finden sich im überarbeiteten Umweltbericht.
Im Zusammenhang mit dem Umweltbericht verweist die Untere Naturschutzbehörde auf den Nachweis der bisher noch nicht näher definierten Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von rund 680.500 Wertpunkten.

Angeregt wird ein Lückenschluss zwischen dem flächenhaften Naturdenkmal „Feuchtgebiet Rüdtwald“ entlang der Gemarkungsgrenze Bretten/Oberderdingen zum Seeberger Bach. Mit einem solchen Feuchtgebiet geprägten Korridor könnte auf bisher landwirtschaftlicher Fläche eine bereits begonnene Maßnahme sinnvoll zum Abschluss gebracht werden. In Ergänzung zu einem bereits bestehenden Amphibientunnel und ebenfalls bestehenden Leiteinrichtungen entlang der L 1103 könnten damit deutliche Verbesserungen für den Artenschutz und mit Vermeidungsmaßnahmen zukünftiger Auffüllungen feuchter Ackerflächen Maßnahmen im Sinne des Schutzgutes Boden erreicht werden.

Grundsätzlich wird eine solche Maßnahme auch aus Sicht der Stadt Bretten als sinnvoll und anstrebenswert gehalten.

Die Stadt Bretten verfügt in diesem Bereich aktuell über keinerlei stadteigene Grundstücke. Aus diesem Grunde ist es aus heutiger Sicht eher unwahrscheinlich, eine solche Maßnahme umsetzen zu können.

Aus diesem Grunde schlägt die Stadt die Renaturierung eines 220 m langen Abschnitts des Saalbachs entlang des Seedamms in Bretten vor. Dort soll die mit Beton- und Sandsteinplatten belegte Sohle des Gewässers ausgebaut und mit einer Steinschüttung versehen und naturnaher gestaltet werden.

Zu 8: Landratsamt Karlsruhe, Landwirtschaftsamt

Die Stadt ist sich bewusst, dass sie in diesem Fall in einem Bereich eingreift, der für die landwirtschaftliche Nutzung eine hohe Bedeutung hat. Der Bereich ist im Regionalplan deshalb ganz bewusst als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft der Stufe I ausgewiesen.

Wenn die Stadt Bretten trotzdem eine Industriegebietsflächenausweisung an dieser Stelle vornimmt, so geschieht dies vor dem Hintergrund, dass

1. drei Betriebe einen konkreten Erweiterungsbedarf haben, die bereits im Industriegebiet ansässig sind;
2. andere Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen,
3. die vorhandene Grundinfrastruktur bereits vorhanden ist und mit dieser Erweiterung ohne weiteren großen Flächenbedarf mitgenutzt werden kann
4. die Stadt aus vielerlei Gründen am Erhalt der Firmenstandorte innerhalb des Stadtgebiets sehr hohes Interesse hat
5. auch an anderer Stelle landwirtschaftlich hochwertige Flächen betroffen sind.

Die Stadt ist darum bemüht, die Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Fläche so gering wie nur möglich zu halten, weshalb sie eine intensive Nutzung der geschaffenen Industrieflächen anstrebt und für Ausgleichsmaßnahmen auch auf Gewässerrenaturierung setzt. So ist z.B. vorgesehen, den Saalbach entlang der Straße „Am Seedamm“ durch Herausnehmen des Betonbettes ökologisch aufzuwerten, anstelle an anderer Stelle weitere landwirtschaftliche Fläche für weitere Ausgleichsflächen heranzuziehen.

Die Ergänzung der bestehenden Streuobstbereiche auf dem Höhenrücken um weitere Baum bestandene Wiesen, erfolgt aus artenschutzrechtlichen Gründen, um eine Leitlinie für Fledermäuse zwischen dem Wald und den weiter südlich vorkommenden Obstbaumwiesen zu schaffen.

Nicht zusätzlich zurückgegriffen werden kann auf die in der Stellungnahme verwiesenen Flächen für die Biotopvernetzungskonzeption im Rahmen der Flurbereinigung Gölshausen. Diese Flächen sind bereits für Ausgleichsmaßnahmen anderer Vorhaben aufgebraucht.

Abschließend wird darauf verwiesen, dass sich die Stadt der Verantwortung für die Landwirtschaft für die Sicherstellung der Ernährung und der Kulturlandschaft bewusst ist und in diesem Zusammenhang auch immer wieder Maßnahmen zur Förderung der Landwirtschaft ergreift. So z.B. aktuell mit dem Verfahren zur Flurbereinigung Bretten-Nord, wo schwerpunktmäßig auf den Gemarkungen Büchig und Neibsheim neue landwirtschaftliche Wege entstehen, die der Landwirtschaft das Befahren und Bewirtschaften der Flur erheblich erleichtert.

Zu 9: Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, SG Gewässerschutz/Wasserversorgung

Die Hinweise werden als solche in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 10: Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Abwasser

Dieser Hinweis wird als solcher in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Notwendigkeit der Erweiterung des Entwässerungsnetzes und die Herstellung des Benehmens zur Entwässerungsplanung durch das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz beim Landratsamt Karlsruhe ist bekannt. Die Zuständigkeit bei der Stadt Bretten liegt hierfür beim Eigenbetrieb Abwasser.

Zu 11: Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Untere Immissionsschutzbehörde

Dem Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde auf einen fehlenden Übersichtsplan über die im Umkreis zum Plangebiet existenten Bebauungspläne wurde nachgegangen. In der vorläufigen Entwurfsfassung ist eine solche Übersicht enthalten. Diese wurde auch mit Abstandslinien gegenüber dem Plangebiet versehen.

Unabhängig davon hat die Stadt die Erstellung eines Lärmgutachtens in Auftrag gegeben, um möglichen Konflikten zwischen dem geplanten Industriegebietserweiterungsabschnitt und umgebenden Wohnnutzungen nachzugehen. Die vom Büro Sound Plan GmbH vorgelegte Schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Erkenntnissen: Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund des großen Abstandes zur schutzbedürftigen Nachbarschaft prinzipiell sehr gut für die geplante Gebietsausweisung „Industriegebiet (GI)“ geeignet. Schutzbedürftige (Wohn)Bebauung ist weit genug entfernt. Bestehendes und zukünftiges Gewerbe werden sich gegenseitig nicht stören. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist hervorragend. Auch die städtebauliche Grundidee, gewerbliche Nutzungen möglichst räumlich zu konzentrieren, ist im Hinblick auf die Situation vor Ort mit den bestehenden Industriegebieten positiv zu bewerten.

Eine Regelung der Geräusche von zukünftigen gewerblichen Betrieben ist im Bebauungsplanverfahren über die sogenannte „Geräuschkontingentierung“ nach DIN 45691 möglich, aber nicht zwingend erforderlich (da ja im Genehmigungsverfahren ohnehin nochmals ein entsprechender Nachweis geführt werden muss).

Nach Auffassung des Büros Soundplan GmbH ist die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung sinnvoll. Obwohl das Kontingentierungsverfahren eine Reihe von Nachteilen mit sich bringt (hauptsächlich die Gefahr von übermäßig hohen Anforderungen an die Betriebe), überwiegen die Vorteile. Es findet zwar auch hier eine gewisse überobligatorische Beschränkung der zulässigen Emissionen statt, allerdings auf so hohen Niveau, dass es für die Ansiedelung neuer Betriebe in der Praxis keine Rolle spielen wird. Dagegen wirkt der Vorteil, dass für die Stadt auch in Zukunft noch ausreichend Spielraum für die weitere städtebauliche Entwicklung des Umfeldes gesichert ist, deutlich schwerer. Es können weitere Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen werden und auch ein Heranrücken an die Wohnbebauung bleibt möglich.

Zu 12: Landratsamt Karlsruhe, Gesundheitsamt

Das Gesundheitsamt bestätigt aus gesundheitlicher Sicht keine Bedenken. Die Hinweise zur novellierten Trinkwasserversorgung werden als solche in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 13: Landratsamt Karlsruhe, Amt für Bevölkerungsschutz/Kreisbrandmeister

Die Vorgaben zur Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung sowie die Gewährleistung des Grundschutzes zur Durchführung von wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren werden als verbindliche Vorgaben unter der Rubrik Hinweise und im Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes aufgenommen.

342

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

BUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

LNV
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.

14

BUND • Waldhornstr. 25 • 76131 Karlsruhe

Stadt Bretten
Stadtentwicklung und Baurecht
Herrn Zickwolf

per E-Mail an hermann.zickwolf@bretten.de

Bürgermeisteramt
- Stadtentwicklung und Baurecht -
Eingang: 30. Juni 2015
DLG AL
23

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland (BUND)

Landesverband
Baden-Württemberg e. V.

Regionalverband
Mittlerer Oberrhein
Waldhornstraße 25
76131 Karlsruhe

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, unsere Nachricht vom	Telefon, Name	Datum
-, 15.05.2015			30.06.2015

Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Gölshausen
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Interessensverbände gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Gemeinsame Stellungnahme der nach § 63 BNatSchG sowie § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände:

☐ Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg e. V.

☐ Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V. (LNV)

- insbesondere Naturfreunde Baden Ortsgruppe Bretten

Sehr geehrter Herr Zickwolf,

für die Übersendung der Planunterlagen, die Gelegenheit zur Stellungnahme sowie die gewährte Fristerstreckung möchten wir uns bedanken.
Unsere Stellungnahme im oben genannten Verfahren senden wir Ihnen umseitig zu.

Mit freundlichen Grüßen

Hartmut Weinrebe

BUND Landesverband
Baden-Württemberg e.V.
Regionalverband Mittlerer Oberrhein
Waldhornstraße 25
76131 Karlsruhe
T 0721/3585-82, F -87
bund.mittlerer-oberrhein@bund.net

LNV
Baden-Württemberg e.V.
Arbeitskreis Karlsruhe
Am Steinweg 53
76327 Pfinztal
T 07240/4403, F 07240/926471
rahn@justmail.de

Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ mit örtl. Bauvorschriften, Gemarkung Gölshausen
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Interessensverbände gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Stellungnahme

Begründung (Vorentwurf)

1. Bedarf

..kaum noch zur Verfügung, ...sehr bescheiden
Wir bitten um Information darüber, wie viel Fläche für gewerblich oder industriell nutzbare Produktion in Bretten derzeit konkret zur Verfügung steht.

Nachfrage ist nach wie vor gegeben
Wie viele Nachfragen mit welchem abschätzbaren Flächenvolumen liegen derzeit vor?

3. Abgrenzung des Plangebietes

Wir bitten auf den Planunterlagen die im Textteil benannten Flurstücksnummern anzugeben.

8. Alternativflächen

Wir bitten an dieser Stelle anzugeben, wie groß die umfangreichen Flächenreserven sind.
Ein schlüssiger Bedarfsnachweis für weitere Gewerbeflächen fehlt insgesamt. Wie groß ist die aktuelle Nachfrage für sofort verfügbare Gewerbeflächen?

9. Ver- und Versorgung

Auf welcher Datengrundlage wurden die maximal 190 l/s berechnet? Auf wie viel Liter ist der Wassergraben entlang der südlichen Gewerbestraße derzeit ausgelegt?

11. Einbindung in Natur und Landschaft

Die Erweiterung des vorhandenen Streuobstbestandes im Süden des Gebietes wird von uns begrüßt. Wir fordern allerdings, dass der vorhandene Streuobstbestand im südöstlichen Plangebiet vollständig erhalten bleibt und die geplante Böschung bis an das Flurstück Nr. 2191 nach Norden verschoben wird. Nach der landesweiten Biotopverbundplanung handelt es sich bei der Streuobstwiese um eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte und bei den umliegenden Flächen um Kernräume bzw. Suchräume 500 m und 1000 m (siehe Abbildung 1).
In § 22 des bislang als Entwurf vorliegenden NatSchG BW ist vorgegeben dass

(2) Die in der Biotopverbundplanung dargestellten Biotopverbundelemente sind durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und durch Kompensationsmaßnahmen mit dem Ziel zu ergänzen, den Biotopverbund zu stärken.

(3) Die in der Biotopverbundplanung dargestellten Biotopverbundachsen dürfen nur aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls unterbrochen werden. Gleiches gilt hinsichtlich der darin dargestellten Biotopverbundelemente für Maßnahmen, die deren Funktion wesentlich beeinträchtigen.

(4) Können Flächen des Biotopverbunds ihre Funktion auf Grund von nach Absatz 3 zugelassenen Maßnahmen nicht mehr erfüllen, so sind die zur Sicherung der Kohärenz des Biotopverbunds notwendigen Maßnahmen in die Planung aufzunehmen und spätestens mit der Maßnahme selbst umzusetzen.

(5) Der Biotopverbund ist im Rahmen der Regionalpläne und der Flächennutzungspläne weiter zu entwickeln und planerisch zu sichern. § 21 Absatz 4 BNatSchG bleibt unberührt.

Technische Böschungen resultierend aus dem erforderlichen Massenausgleich lehnen wir als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ab.



Abbildung 1: Screenshot „Daten- und Kartendienst der LUBW"- hier: Biotopverbund Offenland

12. Ersatz- und Ausgleichsflächen

Wie bereits erwähnt, lehnen wir die Anrechnung der technisch erforderlichen Böschungen innerhalb des Plangebietes als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ab.
Ebenso lehnen wir geldwerte Beträge für eine Gewässerrenaturierung ab, da eine Kompensation der Eingriffe über Ausgleichszahlungen erst dann in Frage kommt, wenn die Möglichkeit von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht gegeben ist, und das ist hier nicht der Fall. Als mögliche Kompensationsmaßnahmen schlagen wir neben Maßnahmen die den Biotopverbund unterstützen auch die Renaturierung eines Feuchtgebietes außerhalb des Plangebietes vor. Dazu bitten wir um einen Gesprächstermin mit der Stadt Bretten und der Naturschutzverwaltung.

13. Vorhandene Ausgleichsflächen für bisherige Abschnitte des Industriegebietes Gölshausen

Wir bitten darum, die Ausgleichsflächen für in der Vergangenheit entwickelte Bauabschnitte innerhalb es Plangebietes auf den Karten darzustellen.

Der Eingriff in die bereits umgesetzten Ausgleichsflächen ist durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Dabei sind zum einen die Ausgleichsflächen für die zurückliegenden Eingriffe zu ersetzen und zum anderen die Eingriffe in die mittlerweile entwickelten Biotope zu kompensieren. Es ist also keinesfalls ausreichend, die bereits vorhandenen Kompensationsflächen 1:1 anderweitig zu ersetzen.

14. Umsetzung der Planung

Der Rüdtwald weist ein regional bedeutsames Vorkommen des europarechtlich streng geschützten Springfrosches auf. Sofern das geplante Regenrückhaltebecken in offener Bauweise ausgeführt wird, wird dieses zwangsläufig als Laichgewässer benutzt werden. Im dem Fall darf keine "Todesfalle" entstehen. Ein angemessener Dauerstau muss die Entwicklung der Amphibien sicherstellen. Zur Abklärung von Details bitten wir um ein Gespräch.

II. Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachdeckung

Um Solarenergie effizient nutzen zu können muss die Ausrichtung von Dachflächen nach Süden verbindlich festgesetzt werden.

Satzung (Vorentwurf)

1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut des Produktionsraumes 7 -Süddeutsches Berg- und Hügelland bzw. des Vorkommensgebietes 11 Südwestdeutsches Bergland, Biotoptyp artenreiche Glatthaferwiese mit 40% Kräuter und 60% Gräser zu begrünen.
Für die Gehölzverwendung entsprechend gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland.
Die Pflege der Ausgleichsflächen bitten wir zu beschreiben.

Bei der Anlage von Feldgehölzen ist angegeben, dass der überwiegende Anteil aus Bäumen bestehen sollte. Fachliche Angaben für Feldgehölze sehen einen Baumanteil von 10 % vor. Wir bitten das zu beachten.

Von der Verwendung der Esche (Fraxinus excelsior) bitten wir derzeit aufgrund der massiven Ausfälle Abstand zu nehmen.

B. Örtliche Bauvorschriften

1.2 Dacheindeckungsmaterial und Dachfarbe bei geneigten Dächern

Wir bitten hier ausdrücklich auf die mögliche Anlage von Gründächern hinzuweisen und verweisen in dem Zusammenhang auf deren positiven Eigenschaften in Bezug auf das Wasserrückhaltevermögen und die positiven klimatischen Eigenschaften.

Wie bereits erwähnt, muss für eine effiziente Nutzung der Solarenergie die Ausrichtung von Dachflächen nach Süden verbindlich festgesetzt werden.

2.1 Hecken und Zäune

Um bei den Zäunen eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen bitten wir festzusetzen, dass diese einen entsprechenden Abstand von 20 cm vom Boden einhalten.

Teil B Umweltbericht

- Die geplanten Erdwege sind so auszubilden, dass sie von Wildbienen als Nistplätze genutzt werden können, dabei muss auf den Einsatz von Schotter verzichtet werden.

- Das geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubilden. Ein angemessener Dauerstau soll die Möglichkeit als Laichgewässer sicherstellen. Zur Abklärung von Details bitten wir um ein Gespräch.

- Der Baumbestand entlang des Erdweges auf südwestlicher Seite ist zu erhalten.

- Die auf der Gemarkung, aber nicht nur dort, noch vorhandenen Streuobstwiesen sind oftmals in einem schlechten Pflegezustand. Aufgrund der Pflegeintensität kultivierter Obstbäume schlagen wir vor, vermehrt auch sog. Wild- oder Flurobstbäume wie Walnüsse, Kirschen, Speierlinge, Wildbirne, Wildapfel, Elsbeere, Eberesche, Kornelkirsche, Mispeln, Holunder usw. zu pflanzen.

Vorgezogener Ausgleich, CEF-Maßnahmen

Für die Goldammer gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dauerhaft verloren. Dafür soll vorgezogen eine Ersatzhecke gepflanzt werden. Dies soll 2-3 Jahre vor Beseitigung des derzeitigen Lebensraumes erfolgen.
Vorab wurde angegeben, dass die Pflanzqualität der Sträucher 1xv, 60-100 betragen soll.
Bei dieser Qualität ist es ausgeschlossen, dass die neu gepflanzte Hecke nach 2-3 Jahren die Funktion als Brutrevier übernehmen kann. Es ist eine stärkere Pflanzqualität und ein größerer zeitlicher Vorlauf erforderlich. Ansonsten werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Ferner fehlt die Angabe der Länge und Breite der vorgezogen zu pflanzenden Hecke.

Fledermäuse

Nach dem derzeitigen Planungsstand müssen vier Höhlenbäume mit Quartierpotential und ein Höhlenbaum mit einem nachgewiesenen Tagesverstecke gerodet werden. Dafür sollen wiederum fünf Fledermauskästen dauerhaft installiert werden.
Aufgrund der bekanntermaßen nicht sicherzustellenden Akzeptanz der Fledermauskästen fordern wir für jeden entfallenden Höhlenbaum 2 Fledermauskästen, also 10 Kästen insgesamt, davon sollen die Hälfte Überwinterungskästen sein. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist durch ein Risikomanagement bis drei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme die Funktionserfüllung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme sicherzustellen und durch einen zweimaligen jährlichen Bericht zu dokumentieren. Sollten die Fledermauskästen von den Tieren nicht angenommen werden muss ein anderer Ausgleich gesucht werden.

Feld- und Haussperling

Für die vier Höhlenbrutkästen ist sicherzustellen, dass diese von den Tieren angenommen werden. Dazu ist ebenfalls ein Risikomanagement wie oben beschrieben, verbindlich durchzuführen. Die Kästen sind auf Dauer regelmäßig zu reinigen. Bei Beschädigung sind die Kästen zu reparieren oder durch neue zu ersetzen. Gleiches gilt für die Fledermauskästen.

- Entlang der Gehölzflächen sind wärmeliebende Säume zu entwickeln, dazu ist eine entsprechende Saatgutmischung zusammenzustellen.

- Nach § 40 Abs. 4 BNatSchG ist für die Ansaaten autochthones Saatgut und für die Anpflanzungen autochthone Gehölze der entsprechenden Herkunfts- oder Vorkommensgebiete zu verwenden. Der Kräuteranteil soll mindestens 40% betragen.
Als Grünland auf den Streuobstflächen soll eine artenreiche Glatthaferwiese entwickelt werden, für die Gehölzsäume ist eine entsprechende Mischung zu wählen.

- In den Ausgleichsflächen sind als zusätzliche Biotopelemente Totholzhaufen zu errichten.

- Die Stämme der vier Höhlenbäume sind in größtmöglichen Abmessungen zu sichern und am Waldrand an geeignete Bäume in entsprechender Exposition anzubringen.

- Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist vordringlich durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen durchzuführen. Die im Umweltbericht angeführten Möglichkeiten sind ernsthaft zu prüfen. Einen monetären Ausgleich lehnen wir ab solange nicht alle anderen Möglichkeiten abgeprüft wurden.

- Im Entwurf des neuen Landesnaturschutzgesetzes ist vorgesehen, dass die Gemeinden die erforderlichen Angaben nach § 17 Absatz 6 Satz 2 BNatSchG übermitteln, wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Wir bitten dies im weiteren Planungsverlauf zu beachten.

- alle erforderlichen Kompensationsmaßnahmen müssen bis zu der endgültigen Fassung des B-Planes sichergestellt und durchführbar und ein ggf. notwendiger Grunderwerb muss getätigt sein.

Für die Verbände

Hartmut Weinrebe

Zu 14: BUND Landesverband Baden-Württemberg, RVMO Karlsruhe, LNV Baden-Württemberg, Arbeitskreis Karlsruhe, Pfinztal Naturfreunde Baden, OG Bretten u.a.

Hinsichtlich des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs hat die Stadt bei der CIMA, Stuttgart, eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt, die exakt dieser Fragestellung und der Auseinandersetzung mit dem noch vorhandenen Potential an gewerblichen Flächenreserven nachgeht. Diese Studie liegt vor und ist den Unterlagen des vorläufigen Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

Hinsichtlich der Abgrenzung des Plangebiets gibt der zeichnerische Teil des Plangebiets exakte Auskunft. Die Plangrundlage entspricht der aktuellen Katastergrundlage des Landesvermessungsamtes. Dort sind auch die Flurstücksnummern dargestellt.

Alternativflächen für Produktionsflächen sind innerhalb des Industriegebiets Gölshausen nicht mehr vorhanden. Außerhalb des Industriegebietes Gölshausen gibt es noch Planungsrecht für Gewerbeflächen in Neibsheim und Bauerbach. Näheres ist der eingangs erwähnten Gewerbeflächenpotentialanalyse zu entnehmen.

Bezogen auf das hier geplante Gebiet des 7. Abschnitts des Industriegebietes Gölshausen liegen konkrete Flächenanfragen von bereits im Industriegebiet vorhandenen Betrieben vor. Diese Anfragen übersteigen bereits jetzt die dort tatsächlich entstehenden gewerblich nutzbaren Nettoflächen.

Bezogen auf die Regenrückhaltung hat das Planungsbüro Wald und Corbe nicht nur den neu beplanten Industriegebietsabschnitt VII berechnet, sondern vielmehr das gesamte Industriegebiet Gölshausen und den sich anschließenden Wohnsiedlungsraum samt Außenbereich im Zuge der Weißach-/Salzach-/Saalbachachse (Flussgebietsuntersuchung des Einzugsgebiets des Saalbachs). Die Untersuchung wurde ganzheitlich betrachtet und berücksichtigt den Hochwasserschutz durchgängig von oben nach unten. Diese Flussgebietsuntersuchung hat gezeigt, dass im Brettener Stadtteil Gölshausen für den Kreuzgraben ein unzureichender Hochwasserschutz vorliegt. Deshalb wurde dieser Bereich neu überplant und wurden Maßnahmen zur Hochwasserabwehr aufgezeigt und zur Umsetzung vorbereitet. Die Grundlagen wurden auf den aktuellen Daten ermittelt und berücksichtigen somit die derzeitige Entwässerungssituation auf der Grundlage des aktuellen Siedlungsbestandes und Versiegelungsgrades.

Positiv gewertet wird seitens der Naturschutzverbände die Erweiterung des Streuobstbestandes entlang des Höhenrückens südlich der Industriegebietserweiterung, gleichzeitig aber die vollständige Erhaltung des vorhandenen Streuobstbestands gefordert.

Dieser Forderung kann und wird die Stadt Bretten nicht nachkommen können. Die Stadt verfolgt hier das Ziel, das vorhandene Industriegebiet unter Ausnutzung der bereits im Abschnitt IV vorgestreckten Infrastruktur zu erweitern. Diese Erweiterung benötigt eine entsprechende Größe und Bauplatztiefe sowie einen entsprechenden Bauplatzzuschnitt, um überhaupt von Gewerbebetrieben wirtschaftlich und betrieblich sinnvoll genutzt werden zu können. Wäre dies anders möglich oder gäbe es eine Alternative, würde die Stadt sicherlich nicht in diesen Bereich eingreifen. In Abwägung der verschiedensten Belange muss in diesem speziellen Fall aber der zukünftigen gewerblichen Nutzung der Vorzug gegeben werden. Dieser Eingriff erfordert einen entsprechenden Ausgleich, der im Rahmen des Vorhabens Berücksichtigung findet. Auf die entsprechend vorgesehen Kompensationsmaßnahmen, die im überarbeiteten Umweltbericht beschrieben sind, wird verwiesen.
Durch das Vorhaben werden etwa 1,1 ha Streuobstwiesen in Anspruch genommen, die zu den Biotopverbundstrukturen mittlerer Standorte gerechnet werden. Planintern werden im

Süden/Südwesten des Geltungsbereichs ca. 1,3 ha Streuobstwiesen neu angelegt, sodass mittel- bis langfristig der Status Quo des Biotopverbunds gewährleistet ist.

Nicht folgen kann die Stadt der Aussage, dass durch die Egalisierung des Geländes entstehende Böschungen als Grundlage für Ausgleichsmaßnahmen abgelehnt werden. Auf diesen Flächen können umfangreiche Pflanzmaßnahmen umgesetzt werden, die sowohl ökologische Funktionen erfüllen als auch zur Eingrünung des Gebietes beitragen können. Nicht zuletzt tragen diese „technischen Stufenraine“ auch zur Durchgrünung des Gebietes bei. Eine Begrünung ist auch zur Stabilisierung der Böschungen sinnvoll und notwendig, um Bodenerosionen zu verhindern.

Den Vorschlag, als mögliche Kompensationsmaßnahme die Renaturierung eines Feuchtgebiets außerhalb des Plangebiets vorzusehen, findet die Stadt grundsätzlich gut. Die Stadt ist auch gerne bereit hierzu ein gemeinsames Gespräch mit der Naturschutzverwaltung und den Naturschutzverbänden zu führen. Einen entsprechenden Vorschlag hat auch die Naturschutzverwaltung konkret unterbreitet. Die Stadt verfügt dort aber derzeit über kein Gelände. Insofern kann dieser Vorschlag der Verbindung des Feuchtgebietes Rüdtwald mit dem Seeberger Bach derzeit nicht umgesetzt werden.

Insoweit bleibt die Stadt bei ihrer Aussage, als Kompensationsmaßnahme auch auf Gewässerrenaturierungsmaßnahmen zurückzugreifen. Mit solchen Maßnahmen werden der Landwirtschaft keine zusätzlichen Wirtschaftsflächen entzogen.

Dass Ausgleichsflächen für in der Vergangenheit entwickelte Industriegebietsabschnitte zu kompensieren sind, wenn sie innerhalb des jetzt zu entwickelnden Baugebietsabschnitt VII liegen, versteht sich von selbst. Hierzu wird auf die Bilanzierung des den Umweltbericht bearbeitenden Büros Blaser verwiesen.

Die Bedenken, dass sich das zwingend notwendige Regenrückhaltebecken im Falle der Verwendung als Laichgewässer des streng geschützten Springfrosches möglicherweise als „Todesfalle“ für die Entwicklung der Amphibien entpuppt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht völlig entkräftet werden. Im Falle eines Starkregenereignisses wird sich dieses Becken in kurzer Zeit füllen. Das Wasser wird dabei mit zum Teil großen Druck aus den Rohren in das Becken ergießen. Inwieweit es Möglichkeiten gibt, die Beckenausformung so zu organisieren, dass Rückhaltungsfunktion und Laichgewässer gleichermaßen nebeneinander existieren können, muss im Rahmen der Ausführungsplanung untersucht werden. Im Umweltbericht befinden sich bereits Aussagen zur Größe und Tiefe der Wasserfläche sowie zur Bepflanzung. Sollte es eine Möglichkeit geben, ein Laichgewässer zu integrieren, wird die Stadt der Errichtung einer solchen Anlage gerne nachkommen. Sollte es nicht sinnvoll sein, muss im Rahmen eines Gesprächsaustausches zwischen den Naturschutzverbänden, der Naturschutzverwaltung, dem Fachplanungsbüro und der Stadt nach einer Alternative gesucht werden.

Der Empfehlung auf Ausrichtung der Dachflächen nach Süden mit dem Ziel der effizienten Solarenergienutzung wird nicht nachgekommen. Innerhalb des 7. Abschnitts des Industriegebietes wird es wie auch in den bereits vorhandenen Bauabschnitten lediglich Flach- oder flach geneigte Dächer geben. Bei derartigen Dächern bestehen alle Möglichkeiten der effizienten Nutzung von Solarenergieanlagen. Da Sheddächer heute kaum noch Verwendung finden und im gesamten Industriegebiet nicht verbreitet sind, wird unter Punkt 1.2 der örtlichen Bauvorschriften die Dachform Sheddächer eliminiert.

Der Anregung, die Wege als Erdwege auszubilden, damit sie von Wildbienen als Nistplätze genutzt werden können, kann nur zum Teil entsprochen werden. Dort, wo die Wege als Feuerwehrumfahrt genutzt werden müssen, kann aus Sicherheitsgründen auf eine Schotterung der Wege nicht verzichtet werden.

Der Anregung aufgrund der Pflegeintensität vermehrt auf sogenannte Wild- oder Flurobstbäume zu setzen, wird entsprochen.

Die CEF Maßnahme für die Goldammer umfasst drei einzelne Hecken-Saum-Komplexe. Insgesamt ist die Anlage von 405 m² Hecke und 480 m² Saum vorgesehen. Damit der Streuobstbestand am Stück bleibt und nicht von Hecken durchsetzt wird, sind diese am südlichen Rand vorgesehen.

Der Forderung auf Installation, Wartung und Reinigung von zwei Fledermauskästen für jeden entfallenden Höhlenbaum wird ebenso nachgekommen wie dem Hinweis, dass es sich bei der Hälfte um Überwinterungskästen handeln soll. Die Stadt verpflichtet sich auch über einen Zeitraum von drei Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten die Akzeptanz dieser Kästen durch die Tiere zu überprüfen und dies durch halbjährlich zu erstellende Berichte zu dokumentieren. Das gleiche gilt auch für vier Höhlenbrutkästen für den Feld- und Haussperling.

E 3.8.15

611 04. 08. 2015

34B

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN

Baurechtsbehörde Bretten
- 3. Aug. 2015

Regionalverband Mittlerer Oberrhein
Baumeisterstraße 2 · 76137 Karlsruhe

Bürgermeisteramt Bretten
Stadtentwicklung und Baurecht
Postfach 15 60
75005 Bretten

STADT BRETTEN

I	10	14	20	23	61
	80	82	EuMAS		
EINGANG 3 u. Juli 2015					
II	30	35	40	60	83
	EAB	81			

15

Datum	Unser Zeichen	Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen
24.06.2015	6.2.3.103.1	15.05.2015	

Kontakt: Kristine Rubio Lorenzo Tel.: 0721 35502-31

Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt, Gemarkung Gölshausen
Stellungnahme des Regionalverbands

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen.

Der Regionalverband hat mit Beschluss im Planungsausschuss am 12. Juni 2013 das Verfahren zur 8. Änderung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003, Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen im Bereich „Herrgottsäcker“ der Stadt Bretten auf Gemarkung Gölshausen eingeleitet.

Die Regionalplanänderung ist Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen“ VII. Abschnitt, da hier ein Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft der Stufe I betroffen ist. Die bauliche Nutzung des Schutzbedürftigen Bereiches ist ausgeschlossen.

Der nächste Schritt im Änderungsverfahren ist die Erarbeitung des Anhörungsentwurfes und der Umweltprüfung. Dafür benötigen wir, wie in den vorangegangenen Abstimmungsgesprächen vereinbart, die Unterlagen zur bereits durchgeführten **Alternativenprüfung** und die **Untersuchung des Gewerbeflächenbedarfs** entsprechend dem Konzept vom 18.06.2013 (CIMA-Angebot).

Da das Regionalplanänderungsverfahren erst bei Vorliegen der genannten Unterlagen fortgeführt werden kann, sehen wir derzeit von einer Stellungnahme zum Bebauungsplan ab.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Sebastian Wilske
Stellv. Verbandsdirektor

Zu 15: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Karlsruhe

Ähnlich wie die Raumordnungsbehörde hat auch der Regionalverband Mittlerer Oberrhein auf die Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen, VII Abschnitt“ verzichtet. Der Grund hierfür liegt in der bis jetzt für diesen Bereich geltenden Raumnutzung. Aktuell sieht die Raumnutzungskarte dort einen Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft der Stufe I vor. Die für die Fortführung des bereits eingeleiteten Regionalplanänderungsverfahrens notwendige Untersuchung des Gewerbeflächenbedarfs und die Würdigung der Alternativflächen liegt zwischenzeitlich vor.

Abwasserverband
Weißach- und
Oberes Saalbachtal

16

Verwaltung:
Schlachthausgasse 4
75015 Bretten
☎ 07252 - 94 63 25
🖷 07252 - 94 63 20
✉ kurz@wohnbau-bretten.de

Kläranlage:
76646 Bruchsal – Heidelsheim
☎ 07251 – 91 85 0
🖷 07251 - 91 85 35

Abwasserverband Weißach- und Oberes Saalbachtal, Postfach 1560, 75005 Bretten

Stadt Bretten
Stadtentwicklung und Baurecht

75015 Bretten

Bürgermeisteramt Bretten
- Stadtentwicklung und Baurecht -
Eingang: 21. Juli 2015
014 AL

Ihr Schr. vom / AZ	Ansprechpartner	Bretten,
15-05-2015	Herr Kurz	17.07.2015

Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Begründung zum BPlan (Abschnitt 9) ist Ihrerseits aufgeführt, dass die Entwässerung des Schmutzwassers gesichert ist. Bezüglich des Oberflächen- und Regenwassers ist eine geeignete Rückhaltung zu planen und zu erstellen. Unsererseits sind in diesem Baugebiet keine Maßnahmen geplant.

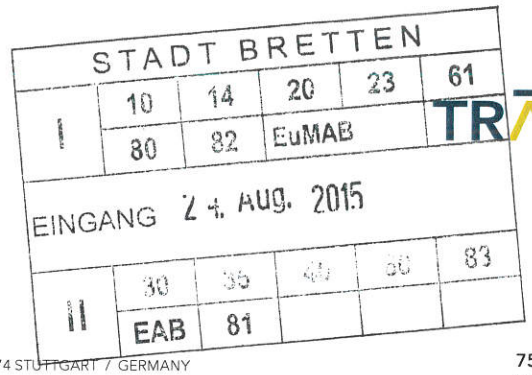
Mit freundlichen Grüßen

Kurz
Geschäftsführer

Zu 16: Abwasserverband Weißach- und Oberes Saalbachtal, Bretten

Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Weißach- und Oberes Saalbachtal wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Oberflächen- und Regenwassers ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, dessen Volumen durch das Büro Wald und Corbe ermittelt wurde. Die Planung und Ausgestaltung der Beckenplanung selbst wird vsl. ebenfalls durch dieses Büro vorgenommen.l

354

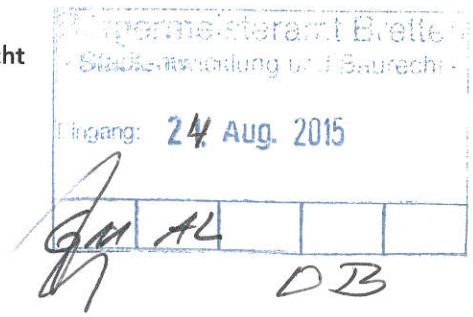


TRANSNET BW

TRANSNET BW / PARISER PLATZ/ OSLOER STR. 15-17 / 70174 STUTTGART / GERMANY

Bürgermeisteramt Bretten
Stadtentwicklung und Baurecht
Postfach 1560
75005 Bretten

17



75005 BRETTENDATUM
20. AUGUST 2015
VORGANGS NR:
2015.0089
ANSPRECHPARTNER
Wolfgang Wahl
BEREICH
Genehmigung/Bauleitplanung
TELEFON
+ 49 711 -21858-3320
TELEFAX
+ 49 711 -21858-4444
E-MAIL
Bauleitplanung@transnetbw.de
IHRE SCHREIBEN VOM:
21.07.2015

380-kV-Leitung Phillippsburg – Pulverdingen, Anlage 0337, Mast 85 – 86
Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII Abschnitt", mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Gölshausen
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB´s

Sehr geehrter Herr Zickwolf,

wir haben Ihre Unterlagen erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.

Der Ausübungsbereich des Bebauungsplans- VII Abschnitts erstreckt sich unter unserer o.g. Höchstspannungsleitung, was demzufolge zu einigen Einschränkungen führt.

Auf den Schutzstreifen wird sowohl im Textteil als auch im Lageplan zum B-Plan hingewiesen. Wir bitte Sie aber die TransnetBW GmbH als Eigentümer und Betreiber dieser Höchstspannungsleitung zu übernehmen.

Neben den VDE-Vorschriften für den Bau- Betrieb und Unterhaltung von Hoch- und Höchstspannungsleitungen sind auch die 26. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) und die TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) jetzt maßgebende Vorschriften, die den gegenseitigen Bestand regeln.
Die 26. BImSchV, enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder.
Die neue überarbeitete 26. BImSchV verbietet uns aus Vorsorgegründen jedoch gänzlich, eine Höchstspannungsleitung über Wohnbebauung zu führen, wenn die Leitung auf neuer Trasse errichtet wird. Der Sachverhalt, dass im geplanten Gewerbegebiet evtl. Wohnungen im Schutzstreifen entstehen könnten, ist dann im vorliegenden Fall der gleiche, nur werden die Bauvorhaben in umgekehrter Reihenfolge ausgeführt. Wir raten Ihnen deshalb keine Wohnungen im Schutzstreifen zuzulassen.

TransnetBW GmbH
Pariser Platz
Osloer Str. 15-17
70174 Stuttgart
Postfach 80 03 52
70503 Stuttgart
Germany

T + 49 711 128-03
F + 49 711 128-2331
www.transnetbw.de

Geschäftsführung:
Rainer Joswig
Dr. Rainer Pflaum

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Hans-Josef Zimmer

Sitz der Gesellschaft:
Stuttgart
Registergericht Stuttgart
HRB Nr. 740510
Ust-Id-Nr.: DE 191008872

Bankverbindung:
Baden-Württembergische Bank
Bankleitzahl: 600 501 01
Kontonummer: 13 69 520
SOLADEST600
DE96 6005 0101 0001 3695 20

Ein Unternehmen
der EnBW-Gruppe

Die TA-Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
Auf Grund der hier vorhandenen hohen Bauweise der Höchstspannungsleitung und der Ausweisung als Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass sowohl die TA-Lärm Werte als auch die Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und für die magnetische Flussdichte eingehalten werden.

Es zeigt sich aber immer wieder, dass in zunehmendem Maße im Zuge des gewandelten Umweltbewusstseins zahlreiche Grundstückseigentümer oder Nutzer, denen die Nutzung in unmittelbarer Nähe zu Hoch und Höchstspannungsleitungen gestattet wurde, sich nachträglich gegen den Bestand der Stromleitung wenden. Auch werden immer wieder Wertverluste wegen der Nähe zur Hochspannungsleitung beim Verkauf der Immobilien vorgebracht

Nach der Planung sind auch Anpflanzungen im Schutzstreifen vorgesehen. Schon jetzt möchten wir darauf hinweisen, dass Bäume und Sträucher im Schutzstreifen unserer Höchstspannungsleitung stets einen Abstand von 5 m zu den Leiterseilen haben müssen um jegliche Gefährdung auszuschließen. Um auch wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits jetzt bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen und keine hochstämmigen Bäume vorzusehen.

Die maximalen Gebäudehöhen sind mit 238 m ü. NN im Bebauungsplan festgeschrieben, trotzdem weisen wir vorsorglich darauf hin, dass im Bereich der Freileitung darauf zu achten ist, dass mit Personen, Baugeräten (z.B. Baukran) oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5 m von den Leiterseilen einzuhalten ist. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen; etwaige daraus entstehende Mehrkosten bei Bauausführungen und die spätere Unterhaltung ist vom jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Unter den Leiterseilen unserer Höchstspannungsleitung und den Masten könnte es bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen kommen kann.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i. A. Wolfgang Wahl
Anlagenmanagement/Bauleitplanung

Zu 17: Transnet Baden-Württemberg, Stuttgart

Die Transnet BW bittet darum, im Textteil des Bebauungsplanes die Transnet BW GmbH als Eigentümer und Betreiber dieser Höchstspannungsleitung zu übernehmen. Dieser Bitte wird seitens der Stadt entsprochen.

Weiterhin weist das Unternehmen darauf hin, dass neben den VDE-Vorschriften für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hoch- und Höchstspannungsleitungen auch die 26. BImschV (Bundesimmissionsschutzverordnung) und die TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) jetzt maßgebende Vorschriften sind, die den gegenseitigen Bestand regeln. Diesen Hinweis wird die Stadt in die schriftlichen Darlegungen und den Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan einfließen lassen.

Weiterhin kommt die Stadt der von der Transnet BW ergangenen Empfehlung nach, innerhalb des Schutzstreifens keine Wohnungen zuzulassen. Diese Vorgabe wird die Stadt auch auf die parallel geführte Bahnstromtrasse übertragen.

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	28.02.2012
Vorentwurf	28.04.2015
Vorläufiger Entwurf:	27.07.2010
Entwurfsbilligung:	
Offenlage:	
Satzungsbeschluss:	

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bretten übereinstimmen.

Bretten,

Für den Gemeinderat:

Wolff, Oberbürgermeister

Braun, Amtsleiter

Wolff
Oberbürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Bretten Nr. vom öffentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit rechtsverbindlich.

MelanchthonStadt Bretten

Projekt:

Bebauungsplan Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung:

Gölshausen

Plan:

Rechtsplan / Vorläufiger Entwurf

N

Maßstab:

1: 500

Fassung vom:

24.10.2018

bearbeitet: 05.15 Braun/ 08.18 Br.	gezeichnet: 05.15 Klink/ 08.18 Kl.	geplant: 05.15 Braun/ 08.18 Br.

Stadtentwicklung und Baurecht
Hermann- Beuttenmüller- Straße 6, 75015 Bretten, www.bretten.de

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB , § 1-11 BauNVO)



Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der Baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Gebäudehöhe
Bauweise	

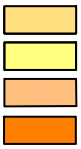
Nutzungsschablone

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)


Baugrenze

a Abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)


Fahrbahn
Gehweg
Wirtschaftsweg
Öffentliche Parkfläche

5. Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Zweckbestimmung: Hochwasserrückhaltebecken

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)


Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), (A2 CEF Maßnahme)


Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)


zu erhaltende bzw. bei Abgang zu ersetzende Bäume


Bäume anpflanzen

8. Sonstige Planzeichen


Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungsflächen)



Höhenlinien


Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)



Geh.- Fahr- und Leitungsrecht


Unidekstraße
PFG 4
PFG 3
PFG 2
PFG 6
PFG 5
PFG 7
PFG 6
PFG 1
PB 2
PB 2
PB 3
PB 3
PB 1
PB 4
PB 4
A2 CEF
Hecke+Saum
GI
GI
GH max. bis
0,8
a
R
7029/3
7029/2
7029/1
7030/1
7030
7031
7055
7054
7053
7052
7051
7056
7057
7042
7041

Stadt Bretten
Landkreis Karlsruhe

Satzung (vorläufiger Entwurf)

über den Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs.3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl.I S. 2808), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (Ges.Bl.S. 357, ber. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 GBl. S.612, 613), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (Ges.Bl.S. 582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl.99,100) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am
den Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes als folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:
- Bebauungsplan M 1:1.000
- Bebauungsplanvorschriften (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
- Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

in der Fassung vom

Beigefügt:
- Begründung (bestehend aus Planungs- und Umweltbericht) in der Fassung vom 24.10.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Ingenieurbüros Blaser, Esslingen, September 2012
- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros SoundPlan GmbH, Backnang, Oktober 2015
- Geotechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Industriegebiet Gölshausen, VII Abschnitt in Bretten-Gölshausen, Ingenieurgesellschaft Kärcher mbh Institut für Geotechnik, Oktober 2015
- Gewerbeflächenpotentialanalyse für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim, CIMA Stuttgart, Juni 2015
- Geländeschnitte, Büro Matthias Kunz; Bretten September 2018

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bretten,

Wolff
Oberbürgermeister

Stadt Bretten
Landkreis Karlsruhe

Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen

in der Fassung vom

I. Bebauungsplanvorschriften (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO) nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNOV festgesetzt. Allgemein zulässig sind die nach § 9 (2) 1 BauNVO genannten Anlagen mit Ausnahme von reinen Lagerhäusern und Lagerplätzen, Einzelhandelsbetrieben, Läden, Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Schrottplätzen, 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 Abstanderlass vom 06.06.2007 des Landes Nordrhein-Westfalen überschreiten.
Ausnahmsweise zugelassen werden können gem. § 9 (3) 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Ausnahmen sind allerdings im Bereich der Schutzstreifen der 110 und 380 KV – Hochspannungsleitungen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen im Plan. Es wird bestimmt durch die maximal mögliche Überbauung des Grundstücks sowie durch die max. Gesamthöhe des Gebäudes über NN.
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. den §§ 17 und 19 BauNVO mit 0,8 festgelegt.
Die Höhe der baulichen Anlagen darf die im Plan dargestellten NN-Höhen des südlich angrenzenden Höhenrückens nicht überschreiten. (Eine exakte Festsetzung der Gebäudehöhe kann erst im weiteren Verlauf der Planung festgelegt werden, wenn die Bezugsebenen der Geländeterrassierung sowie die Straßengradienten mit NN-Angaben bekannt sind. Aktuell ist davon auszugehen, dass ein Massenausgleich bei einer NN-Höhe von 231,2 m erreicht wird.)

1.3 Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es gilt eine von der offenen Bauweise nach § 22 (2) und (4) BauNVO abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch die Eintragung von Baufenstern gekennzeichnet. Die Baufenster werden durch Baugrenzen eingefasst.

1.5 Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 (5) BauNVO

Garagen und Lagerplätze sind nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig und müssen innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Bauflächen errichtet werden.
Stellplätze sind, ausgenommen im Bereich der Pflanzgebotsflächen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Sie sind – soweit es sich nicht um LKW-Stellplätze handelt- mit einem wasserdurchlässigen Belang zu versehen und durch Baumpflanzungen zu gliedern.
LKW-Stellplätze sind nur auf wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

1.6 Verkehrsflächen, Anschluss an Verkehrsflächen gem. §9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
Zur Herstellung von Verkehrsflächen sind im Anschluss an diese unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen in Form von Böschungen in der erforderlichen Breite und Höhe auf den Privatgrundstücken zu dulden.
Die Breite der Grundstückszu- und -abfahrten an öffentliche Verkehrsflächen darf das Maß von 12 m nicht übersteigen.

1.7 Abwasserableitung, Regenwasserrückhaltung gem. §9(1)14 BauGB

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Dabei ist das Niederschlagswasser aller befestigten Flächen - umfassend die Dach- und Verkehrsflächen - mit einer entsprechenden Abwasservorbehandlung über das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken zu führen. Lediglich das reine Schmutzwasser der Toiletten, Waschbecken, Duschen usw. oder Produktionsabwasser darf in die bestehende Mischkanalisation ungedrosselt eingeleitet werden.
Zum Schutz der Unterlieger ist zur Wasserrückhaltung ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvolumen von 3.100 m³ erforderlich. Pro Sekunde dürfen maximal 190 l Regenwasser an die vorhandene Vorflut abgegeben werden.
Entlang des Böschungsfußes ist auf der südöstlichen Seite des Plangebiets ein Oberflächenentwässerungsgraben mit Zuleitung zum Regenrückhaltebecken anzulegen.

1.8 Bodenschutz, Verwendung des Bodenabtrags

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind nicht für eine Verdichtung vorgesehene Flächen während der gesamten Bauzeit vor dem Befahren und Abstellen von Baufahrzeugen und Baustelleneinrichtungen zu schützen.

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) in nutzbarem Zustand zu erhalten zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Überschüssiger Oberboden ist primär auf den Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus vornehmlich im Gemeindegebiet zu verwenden.

1.9 Beleuchtung der Straßen- und Betriebsflächen

Die erforderliche Beleuchtung der Straßen- und Betriebsflächen darf nur im Rahmen der notwendigen Sicherheitsvorkehrungen ausgeführt werden. Sie ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu gestalten. Die Lichtkegel dürfen nur nach unten abstrahlen. Im privaten Bereich wird zum Schutz nachtaktiver Insekten empfohlen, eine UV-anteilsarme Außenbeleuchtung (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten) einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen oder durch Bewegungsmelder soweit als möglich zu verkürzen ist.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die gewerbliche Nutzung des Geländes erfordert eine Terrassierung des Geländes. Die sich daraus ergebenden Böschungen zum Anschluss an das bestehende Gelände sind im Plan gekennzeichnet. Maßgebend sind die bei der Herstellung der Erdmodellierung tatsächlich hergestellten Böschungen.

1.11 Leitungsrechte zugunsten der Transnet BW GmbH, der Deutschen Bahn AG sowie der Stadtwerke Bretten gem. §9(1)13 BauGB

Die Leitungsrechte sind im Plan gekennzeichnet.

Leitungsrechte zugunsten der Transnet BW GmbH:

Innerhalb der Schutzstreifen der oberirdisch geführten 380 KV-Höchsspannungsleitung der Transnet BW GmbH gelten für Gebäude und sonstige Bauwerke eingeschränkte Bauhöhen. Die Mindestabstände betragen zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen

bei Dachneigungen größer 15°	4,8 m
bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis einschließlich 15°	6,8 m.

Die Abstände gelten für Gebäude mit Dachneigungen nach DIN 4102, Teil 7.

Bauvorhaben, die von Freileitungsschutzstreifen berührt werden, sind bereits im Planungsstadium der Transnet BW GmbH zur Kenntnis zu bringen. Für die jeweilige Gebäudeplanung wird dann die zulässige Bauhöhe (Meter über NN) ermittelt.
Bei Gehölzpflanzungen sind Baum- und Straucharten vorzusehen, die den Mindestabstand gem. DIN VED 0210 von 4,3 m einhalten. Gegebenenfalls sind Rückschnitte zu veranlassen.
Nach der 26. Verordnung zur Durchführung des BImSchG vom Dezember 1996 über elektromagnetische Felder sind die elektrischen und magnetischen Felder von Hochspannungsfreileitungen in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, auf 5 kV/m bzw. 100 µT begrenzt. Eine kurzzeitige bzw. kleinräumige Überschreitung dieser Grenzwerte bis zu 10 kV/m bzw. 200 µT ist bei bestehenden Freileitungen zulässig.
Die in der 26. BIMSchV angegebenen Vorsorgewerte von 5 kV/m bzw. 100 µT wird sowohl auf dem Erdboden als auch in Gebäuden eingehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass auf nach oben offenen Balkonen bzw. Dachgärten in unmittelbarer Nähe der Leiterseile der Vorsorgegrenzwert der elektrischen Feldstärke von 5 kV/m überschritten werden könnte.

Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Bahn AG:

Die Leitungsrechte beziehen sich auf den in den Bebauungsplanbereich fallenden Teil der planfestgestellten 110-KV-Bahnstromleitung BL 573 Wiesental – Vaihingen. Die Leitungen verfügen über einen Schutzstreifenbereich von 66 m (je 33 m rechts und links der Trassenachse). Die Bahnstromleitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vermerkt.

Maßgebend sind jedoch nicht die aus den Planunterlagen abgeleiteten Werte, sondern die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhanden Abstände bzw. Höhen. Dies bezieht sich auch auf die Richtigkeit des Bahnstromleitungsverlaufes.

Maßgebend für die durch den Schutzstreifen berührten Flächen sind folgende Festsetzungen und Bestimmungen:

1. Die endgültigen Bauausführungspläne geplanter Bauvorhaben sind rechtzeitig bei DB-Netze zur Prüfung und Zustimmung hinsichtlich der vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes oder Bauvorhabens sind darin in **Meter über NN** zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes oder Bauvorhabens zur Leitungsachse ist anzugeben.
2. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 11 Metern von den Fundamentkanten aus gesehen dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.
3. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
4. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
5. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
6. Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gemäß beigefügtem Merkblatt – Bauarbeiten in der Nähe von 110 KV-Bahnstromleitungen- einzuhalten.
7. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

Im Übrigen werden die Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausführlich dargelegt.

Zu beachten ist, dass bei Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Bei Änderungen der Aufteilung und Nummerierung von Flurstücken sind die eingetragenen Leitungsrechte der DB Energie zu übernehmen bzw. wenn nicht vorhanden neu zu bestellen.

334

DB NETZE

MERKBLATT
für Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen

Bauvorhaben: **Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII Abschnitt"**
Frühzeitige Beteiligung

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich im Schutzbereiche der **110-kV-Bahnstromleitung *BL* 573 Wiesental - Vaihingen.**
Der Schutzbereich beträgt **66 m** (beiderseits der Trassenachse **33 m**).

Zuständig: **DB Energie GmbH, Energieversorgung Südwest**
Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe
Telefon-Nr.: 0721/93145-324 Fax-Nr.: 0721/93145-379

Um Unfälle, Beschädigungen und damit einhergehende Störungen der Bahnstromversorgung auszuschließen, müssen, ungeachtet der jeweils gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften, sowie sonstiger allgemein gültiger Unfallverhütungsvorschriften, folgende Bedingungen erfüllt sein:

1) Arbeiten aller Art innerhalb des Schutzbereiches:

- Die zuständige Stelle der DB Energie ist grundsätzlich mind. 14 Tage vor Baubeginn vom Bauleiter schriftlich zu benachrichtigen. Die Arbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn der Beauftragte der DB Energie den auf die Baustelle bezogenen freien Arbeitsraum im Bereich der Freileitung angegeben hat und alle Sicherheitsvorkehrungen getroffen sind.
- Der nach DIN VDE 0105 vorgeschriebene **Schutzabstand von 3,0 m** zwischen den äußersten Teilen der Baugeräte, Bauhilfsmittel, Gerüste und dergleichen und dem nächstliegenden Leiterseil darf auf keinen Fall unterschritten werden.
- Es ist dabei zu beachten und zu berücksichtigen, dass sowohl die Leiterseile, als auch die Kranseile, ausschwingen und sich gegenseitig nähern können.
- Können beim Baugeräteeinsatz die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werde, muss eine Abschaltung der Leitung oder einzelner Stromkreise erfolgen. Etwaige Abschaltungen können nur unter Berücksichtigung unserer betrieblichen Belange erfolgen. Sie müssen daher mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei uns angemeldet werden. Die Kostenübernahme der anfallenden Kosten (Schaltantragsteller, Stromverlustkosten etc.) ist uns schriftlich zu bestätigen.
- Des Weiteren ist umgehend die zuständige Stelle der DB Energie zu verständigen, wenn der Schutzstreifen mit Hebezeugen, Fördergeräten und Baumaschinen befahren werden muss. Ferner, wenn Erdarbeiten in der Nähe von Maststandorten durchzuführen sind und Erder aller Art (in der Regel Bandeisen) freigelegt oder beschädigt werden.

2) Arbeiten bei Unterschreiten des vorgeschriebenen Schutzabstandes:

- Besteht die Gefahr, dass beim Errichten oder Betrieb von Baugeräten deren Teile, beispielsweise Ausleger von Kranen, in den Schutzstreifen gelangen können, so ist sofort die zuständige Stelle der DB Energie zu verständigen.
- Der Beauftragte der DB Energie wird an der Baustelle die Sicherheitsanweisungen geben und ggf. auch die Abschaltung der Leitung veranlassen.
- Sofern die Leitung abgeschaltet werden muss, dürfen die Bauarbeiten erst begonnen oder fortgesetzt werden, wenn der Beauftragte der DB Energie der Bauunternehmung die Abschaltung) schriftlich bestätigt hat.

Ausführung für: Baugenehmigungsbehörde, Bauherr, Bauunternehmer, Bauleiter

355

Übertragung von Rechten bei Flurbereinigung und Baulandumlegung

Die Übertragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erfolgt

a) im Rahmen der Flurbereinigung gemäß § 37, § 49 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 FlurbG von den Einlageflurstücken auf die Ersatzflurstücke
b) im Rahmen der Baulandumlegung gemäß § 63 Abs. 1 BauGB von eingeworfenen Grundstücken auf die Zuteilungsgrundstücke

Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit Eintragungsbewilligung nach § 37, § 49, Abs. 1 und § 68 Abs. 1 FlurbG zugunsten der DB Energie GmbH, Pfarrer-Perabo-Platz 2, 60326 Frankfurt/Main, nachfolgend DB Energie genannt.

Inhalt der Dienstbarkeit

1. Die DB Energie ist berechtigt:

   a) die Grundstücke mit elektrischen Hochspannungsleitungen einschließlich Zubehör zu überspannen,
   b) auf den Grundstücken Leitungsmaste für elektrische Hochspannungsleitungen aufzustellen und Erdungen der Maste auszuführen,
   c) Maste und Leitungen einschließlich Zubehör dauernd zu belassen,
   d) die Grundstücke zur Überwachung der Leitungen zu begehen, zu befahren und für Unterhaltungs- und Auswechslungsarbeiten zu benutzen.

2. Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Unterhaltung und den Betrieb der unter 1. bezeichneten Anlagen gefährden oder stören.

3. Die Grundstücke werden im Gefahrenbereich der Hochspannungsleitungen innerhalb des Geländestreifens von je .... m beiderseits der Leitungsachse (Schutzstreifen) folgenden Benutzungsbeschränkungen unterworfen:

   a) Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergl. wird zur Vermeidung eigener Gefährdungen und zum Schutz der Leitung eine Höhenbegrenzung über dem gewachsenen Boden von 3,50 m festgelegt. Abweichungen von dieser Höhenbegrenzung sind je nach den örtlichen Verhältnissen möglich. Sie sind schriftlich mit der DB Energie zu vereinbaren.
   b) Bewohnbare und unbewohnbare Gebäude sowie Schuppen dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie, errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe.
   Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

4. Die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

5. Festsetzungen nach §§ 37 und 49 FlurbG

   a) Die DB Energie vergütet nach Beendigung von Bau- und Unterhaltungsarbeiten den dadurch entstandenen Flur- und Aufwuchsschaden nach den jeweiligen Entschädigungsrichtlinien (Bauernverbandsrichtlinien); desgleichen wird der dadurch entstehende Baumschaden ersetzt.

   b) Die Höhe der Schäden kann durch eine Kommission, bestehend aus einem Vertreter der betreffenden Gemeinde und einem Vertreter der DB Energie festgestellt werden. Die dadurch entstehenden Kosten trägt die DB Energie.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist der Eintragungsvermerk im Grundbuch wie folgt zu fassen:

"Hochspannungsleitungs -, Masterrichtungs-, Begehungs-, Befahrungs- und Unterhaltungsrecht sowie Benutzungs-, Bepflanzungs- und Bebauungsbeschränkung zugunsten der DB Energie GmbH , Frankfurt a. M."

Das Masterrichtungsrecht wird nur erwähnt, wenn ein Mast auf dem Grundstück steht.

Sämtlicher ,diese Vereinbarung betreffender Schriftwechsel, ist zu richten an:
DB Energie GmbH,
Energieversorgung Südwest, Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe I.ET-S-SW 1 Herr Krempel

Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bretten

Der Schutzstreifen bezieht sich auf unterirdisch verlegte Versorgungsleitungen zugunsten der Stadtwerke Bretten. Er ist von Bebauung freizuhalten.

1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9(1)25 a BauGB

Pfg 1 **Pflanzgebot 1: Anlage einer extensiv Streuobstwiese**

An den gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige (Wild-) Obstgehölze (Stammumfang mindestens 18 cm) gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Flächen erfolgt eine Einsaat mit einer autochthonen Wiesenmischung „Fettwiese“ aus mindestens 30 % Wildblumen (Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg-/ Hügelland).

Die (Wild-) Obstbäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften: zweimal jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts (Juni und September), um eine artenreiche Entwicklung zu ermöglichen. Dünge- und Spritzmittel sind nicht zu verwenden, bzw. lediglich in dem Umfang, wie er im biologischen Landbau erfolgt.

Pflanzliste:

Obstgehölze (Liste kann durch weitere lokal typische Obstsorten ergänzt werden)

Apfel	Echter Piemonteser, Renette von Serres, Roter Breitlauapfel, Bergerapfel, Bratzelapfel Klarapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Roter Boskoop
Birne	Würgelesbirne Gellerts Butterbirne Gute Graue Gelbmöstler Gute Luise
Kirsche	Große Prinzessin Hedelfinger Schneiders späte Knorpel Knauffs Schwarze Regina
Zwetschgen	Ontariopflaume Hanita Stanley
Walnussbäume	Echte Walnuss (*Juglans regia*)
Wildobst	Wildapfel ((Malus sylvestris) Wildbirne (Pyrus communis) Speierling (Sorbus domestica) Elsbeere (Sorbus tominalis)
Qualitäten	Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v.m. Ballen

Pfg 2 Pflanzgebot 2: Anlage eines Waldmantels

Gebietsheimische Sträucher sind gruppenweise im Abstand von 1 m in 1,5 m breiten Reihen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzliste 2). Im östlichen Bereich werden zum Aufbau eines gestuften Waldrandes Heister aus gebietsheimischen Baumarten in einem Anteil von 5-10 % beigemischt (s. Pflanzliste 3). Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung zu begrünen.

Pflanzliste:

Sträucher	*Cornus sanguinea,* Roter Hartriegel
	Corylus avellana, Haselnuss
	Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn
	Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
	Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare, Rainweide/Liguster
	Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
	Prunus spinosa, Schlehe
	Rosa canina, Hunds-Rose
	Salix caprea, Sal-Weide
	Salix purpurea, Purpurweide
	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa, Trauben Holunder
	Viburnum opulus, Weißer Schneeball
Qualitäten:	*Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 – 100 cm*

Pfg 3 Pflanzgebot 3: Anlage von Feldgehölzen

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen in Reihen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Gehölze erfolgt gemäß der Pflanzliste 2 und 3. Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung zu begrünen.

Der Aufbau wird strukturreich und gestuft (von innen hoch, nach außen niedrig) ausgebildet. In den zentralen Pflanzbereichen wird ein hoher Anteil an Heister aus klein- bis großkronigen Bäumen verwendet (Baumanteil 5-10 %). Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den Arten sind frei wählbar.

Pflanzliste:

Bäume	*Acer campestre,* Feld-Ahorn Acer platanoides, Spitz-Ahorn *Acer pseudoplatanu*s, Berg-Ahorn *Carpinus betulus,* Hain-Buche Fraxinus excelsior, Gemeine Esche Quercus petraea, Trauben-Eiche Quercus robur, Stiel-Eiche *Tilia platyphyllos,* Sommer-Linde *Tilia cordata,* Winter-Linde
Qualitäten:	Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen
Sträucher	*Cornus sanguinea,* Roter Hartriegel *Corylus avellana,* Haselnuss *Crataegus laevigata,* Zweigriffeliger Weißdorn *Crataegus monogyna,* Eingriffeliger Weißdorn *Euonymus europaeus,* Pfaffenhütchen *Ligustrum vulgare,* Rainweide/Liguster *Lonicera xylosteum,* Rote Heckenkirsche *Prunus spinosa,* Schlehe *Rosa canina,* Hunds-Rose Salix caprea, Sal-Weide Salix cinerea, Grau-Weide* Salix purpurea, Purpur- Weide Salix rubens, Fahl-Weide* Salix viminalis, Korb-Weide* *Sambucus nigra,* Schwarzer Holunder *Sambucus racemosa,* Trauben Holunder *Viburnum opulus,* Weißer Schneeball
Qualitäten:	*Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 – 100 cm*

PFG 4 Pflanzgebot 4: Ansaat Ufermischung mit gewässerbegleitenden Hochstauden

Auf der gekennzeichneten Fläche ist innerhalb der Retentionsfläche eine Ufermischung mit gewässerbegleitenden Hochstauden anzusäen. Zu verwenden ist eine entsprechende gebietsheimische Kräuter- und Grasmischung.
Im Flachwasserbereich des Dauerstaus werden einige gebietsheimische Weidensträucher (s. Pflanzliste 2, Kap. 5.2.3) sowie Schlif angepflanzt und dauerhaft fachgerecht gepflegt.

PFG 5 Pflanzgebot 5: Verkehrsgrün

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche im Bereich der Wendeschleife ist zur Raumbildung ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumartenauswahl erfolgt gem. Pflanzliste 3 (Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) Abgängige Gehölze sind entsprechend der Pflanzlisten zu ersetzen.
Ansaat der nicht gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit einer autochthonen Saatgutmischung „Straßenbegleitgrün“ aus mindestens 30 % Wildblumen. Fachgerechte Pflege durch mehrmalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes im Jahr.

PFG 6 Anpflanzung eines Feldgehölzes

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen in Reihen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Gehölze erfolgt gemäß der Pflanzliste 2 und 3.

Der Aufbau wird strukturreich und gestuft (von innen hoch, nach außen niedrig) ausgebildet. In den zentralen Pflanzbereichen wird mindestens alle 25 m ein Heister aus

mittel- bis großkronigen Bäumen verwendet (Baumanteil 5-10 %). Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den Arten sind frei wählbar.

Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung zu begrünen.

PFG 7 Begrünungsmaßnahmen innerhalb gewerblicher Bauflächen
Auf je angefangener 2.000 m² Grundstücksfläche sind außerhalb der mit PFG 6 gekennzeichneten Flächen ein standortgerechter Laubbaum gem. **Pflanzliste 3** (Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

1.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) 25 b BauGB

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzbindungen betreffen 5 Bestandsbäume entlang des südlichen Feldweges, den tlw. Erhalt der Streuobstwiese im südöstlichen Teil des Plangebiets sowie den Erhalt einer bestehenden Feldhecke.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt“, Gemarkung Gölshausen. Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) maßgebend.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer in Form von Sattel- und Pultdächern zulässig.
Die Dachneigung darf 10 ° nicht überschreiten.

1.2 Dacheindeckungsmaterial und Dachfarbe bei geneigten Dächern

a) Als Dacheindeckungsmaterial sind Ziegel, Zementfaserplatten oder mit einer Schutzschicht versehene Metalleindeckungen –ausgenommen Zinkdächer- zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Verwendung finden dürfen natürlich begrünte oder teilbegrünte Dachflächen.
b) Zulässige Dachfarben sind Rotbraun bis Braun, Mittel- bis Dunkelgrau, Blatt- und Nadelgrün.
c) Eine Durchmischung der Hauptdachflächen mit mehreren Materialien ist unzulässig. Eine Kombination mit begrünten Dachflächen ist möglich.
d) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

1.3 Fassaden

Bei Außenwandflächen sind nur gedeckte, keine grellen Farbtöne (Remissionswerte 85 – 100) zulässig.

2. Hecken, Zäune, Stützmauern und Geländeveränderungen

2.1 Hecken, Zäune

Zulässig sind Draht- und Metallgitterzäune bis 2,5 m Höhe. Diese sind gemäß Pflanzliste zu hinterpflanzen. Entlang von öffentlichen Verkehrswegen, ausgenommen Gehwegbereiche, ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Zur land- und forstwirtschaftlichen Fläche hin müssen die Gitterweiten kleinsäugergerecht mit 20 cm Bodenabstand ausgebildet sein. Die Ausführung von Sockelmauern ist unzulässig. Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

2.2 Stützmauern und Geländeveränderungen

Zulässig sind Stützmauern bis zu:

a) 1,80 m sichtbare Höhe über Straßenoberkante bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen. Ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 0,5 m, ausgenommen Gehwegbereiche, ist einzuhalten. 2,5 m sichtbare Höhe innerhalb der Grundstücke und zu den Grenzen der Nachbargrundstücke.
b) Material: Naturstein, Bruchstein, strukturierter Beton
c) Sämtliche Geländeveränderungen sind genehmigungspflichtig.

3. Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen

Die Freiflächen sind gemäß Pflanzliste mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Einzelbäume werden angerechnet.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
Werbeanlagen sind lediglich auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite bzw. von dort aus sichtbar zulässig. Auf den zum Außenbereich hin exponierten Seiten sind sie unzulässig. Pro Betrieb sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden sind bis maximal 0,75 m unterhalb der ausgeführten Wandhöhe zulässig. Sie dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden.
Für freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) gilt diese Höhenbegrenzung im übertragenen Sinne. Sie sind lediglich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Werbeanlagen mit beweglichem Licht , Skybeamer und Laserwerbung sind unzulässig.
Eine indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur von oben nach unten abstrahlen.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als erdverlegtes Kabelnetz auszuführen.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind generell genehmigungspflichtig.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach Buchstabe B zuwiderhandelt.

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

1. Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Firmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit als möglich innerhalb des Wohngebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. DIN 18915).

4. Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.07 ist dabei zu beachten (VwV Boden). Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 nach vorgenannter VwV einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.04 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 entsprechend VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

5. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen /tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte ein Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5a. Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotopkataster unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope verwiesen.

5b. Allg. Hinweise zur Geologie

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden. Eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

6. Grundwasser/Wasserversorgung

Im Planungsgebiet könnte Schichtwasser anfallen. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich , per Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel. Nr. 06221/1375-232, E-Mail: Dirk.Lebrecht5@rpk.bwl.de. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

7. Industrieabwasser/VAwS

Wasser, das durch den gewerblichen Verbrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

8. Reduzierung des Energiebedarfs

Die Gebäude sind insbesondere im Hinblick auf eine effiziente Energienutzung nach dem neuesten Stand der Bautechnik auszuführen.

9. Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude – Grundschutz – Durchführung von wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³ pro Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.

Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14 384 zu beachten.
Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14 339 zu beachten.

Unterflurhydranten sind mit Hinweisen nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBO AVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Stadt Bretten
Landkreis Karlsruhe

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 derzeitigem 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 beigefügte 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 verwirklichbar. 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 Erdreich abgetragen werden. Welche Erdmassen tatsächlich bewegt werden müssen, wurde im Rahmen des weiteren Planungsfortschritts errechnet. Um eine geordnete Regenwasserabführung zu gewährleisten, kann die Fläche allerding nicht völlig Plan eben angelegt werde. Erforderlich wird sowohl ein Längs- wie auch ein Quergefälle. Dies vorausgesetzt, hat das beauftragte Vermessungsbüro einen Erdabtrag 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 Industriegebiets 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 Industriegebiets 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 Industriegebiets 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 „Gäßle“ 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 eine geschotterten Unterbau, der es der Feuerwehr auch bei schlechten Witterungsbdingungen 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 Rüdtwaldes 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 Rüdtwald hinein erfahren. Auch diese Erweiterungsfläche steht zwischenzeitlich wegen der Verlagerung eines ortsansässigen Großbetriebs für Neuan- 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 Flächenutzungsplan 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 notwenige 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 Industriegebiets 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 Brünnle“ 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 Geschosszahl 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 Rüdtwaldes.
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 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 Geländeverhältnissen 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 Geländeveränderungen

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 planiert wird, sind größere Geländeveränderungen 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.

Stadt Bretten

Bebauungsplan

„Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften“

- vorläufiger Entwurf-

Teil B Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Oktober 2018

INGENIEURBÜRO BLASER
UMWELT/STADT/VERKEHRSPLANUNG

Stadt Bretten

Bebauungsplan

„Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften“

-vorläufiger Entwurf-

Teil B Umweltbericht
mit integriertem Grünordnungsplan

gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

AUFTRAGGEBER:

STADT BRETTEN

Stadtentwicklung und Baurecht
Untere Kirchgasse 9

75015 Bretten

BEARBEITUNG:

INGENIEURBÜRO BLASER

Anne Rahm, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Bettina Bauer, M.Sc. Geoökologie
Simon Frädrich, M.Sc. (FH) Regionalentwicklung & Naturschutz

Verantwortlich:



Dipl.-Ing. Dieter Blaser

DATUM: 24. Oktober 2018

INGENIEURBÜRO BLASER
UMWELT/STADT/VERKEHRSPLANUNG

MARTINSTR. 42-44 73728 ESSLINGEN
TEL.: 0711/396951-0 FAX: 0711/ 396951-51
INFO@IB-BLASER.DE WWW.IB-BLASER.DE

1	**Planbeschreibung – Ziele und Inhalte**	**5**
1.1	**Beschreibung des Vorhabens**	**5**
1.2	**Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans**	**7**
1.3	**Umfang des Umweltberichts**	**7**
1.4	**Inhalte, geplante Nutzungen**	**8**
1.5	**Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes**	**9**
1.5.1	Fachgesetzliche Ziele	9
1.5.2	Fachplanerische Ziele	11
1.6	**Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**	**11**
2	**Bestandsanalyse und Status-Quo-Prognose**	**12**
2.1	**Beschreibung der Realnutzung, schutzgutbezogene Umweltqualitäten und Empfindlichkeiten**	**12**
2.1.1	Schutzgebiete / Natura 2000-Gebiete	12
2.1.2	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	14
2.1.3	Boden und Wasser	15
2.1.4	Klima und Luft	18
2.1.5	Landschaft und Erholung	19
2.1.6	Mensch, Wohnen und Erholung	20
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.1.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter	21
2.2	**Entwicklung der Umwelt ohne das geplante Vorhaben**	**22**
3	**Alternativenprüfung**	**23**
4	**Beschreibung der Umweltauswirkung bei Durchführung der Planung – Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**	**23**
4.1	**Auswirkungen auf die Schutzgüter**	**23**
4.1.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	23
4.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser	25
4.1.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	26
4.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild und Erholung	27
4.1.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	27
4.1.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
4.2	**Artenschutz / Prüfung der Verbotstatbestände**	**28**
5	**Maßnahmenkonzept**	**31**
5.1	**Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen**	**31**
5.2	**Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**	**33**
5.2.1	Öffentliche Grünflächen	33
5.2.2	Private Grünflächen	34
5.2.3	Gehölzarten und Qualitäten	35
5.3	**Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**	**37**
5.4	**Durchführung der Grünordnerischen Maßnahmen**	**37**
5.5	**Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**	**38**
6	**Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich**	**38**
6.1	**Einzeltabellen Eingriff-Ausgleich**	**38**
6.2	**Gesamtübersicht**	**38**
7	**Zusammenfassung**	**40**
8	**Literatur-/ Quellenangaben**	**45**

Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets im Raum	5
Abbildung 2:	B-Plan „IG Gölshausen VII“ - Entwurf von Oktober 2018	8
Abbildung 3:	Biotopverbund mittlerer und trockener Standorte (LUBW 2018)	13

Tabellen

Tabelle 1:	Nutzungsverteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplans	7
Tabelle 2:	Bewertung der Biotoptypen (Bestand)	15
Tabelle 3:	Bewertung des Schutzgutes Boden (Bestand)	18
Tabelle 4:	Wechselwirkungen der Schutzgüter	21
Tabelle 5:	Gesamtübersicht Eingriff	39
Tabelle 6:	Gesamtübersicht zur E/A-Bilanz	39
Tabelle 7:	Nutzungsverteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplans	40
Tabelle 8:	Gesamtübersicht zur E/A-Bilanz	44

Anlagen

Anlage 1:	Bestandsplan (M 1:500)
Anlage 2:	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (E/A-Bilanz)
Anlage 3:	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Prüfung der Verbotstatbestände
Anlage 4:	Maßnahmenblätter

1 Planbeschreibung – Ziele und Inhalte

1.1 Beschreibung des Vorhabens

Vorbemerkung Die Stadt Bretten plant im Stadtteil Gölshausen eine Erweiterung des Industriegebiets Gölshausen. Daher hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.02.2012 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften“ beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit den örtlichen Bauvorschriften wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.04.2015 gebilligt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 bereits im Jahr 2015 und somit vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet. Gemäß § 245c BauGB (Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) wird der Umweltbericht daher nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB kommt somit nicht zur Anwendung.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, Emissionen) ermittelt und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Lage Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Gölshausen im Gewann „Herrgottsäcker“. Das Areal schließt unmittelbar südlich des IV. Abschnitts des bestehenden Industriegebiets Gölshausen an. Mit einer Fläche von ca. **10,3 ha** erstreckt sich der B-Plan an einem weitgehend nach Norden abfallenden Hang in einer Höhenlage von 238,5 bis 220 m ü. NN.

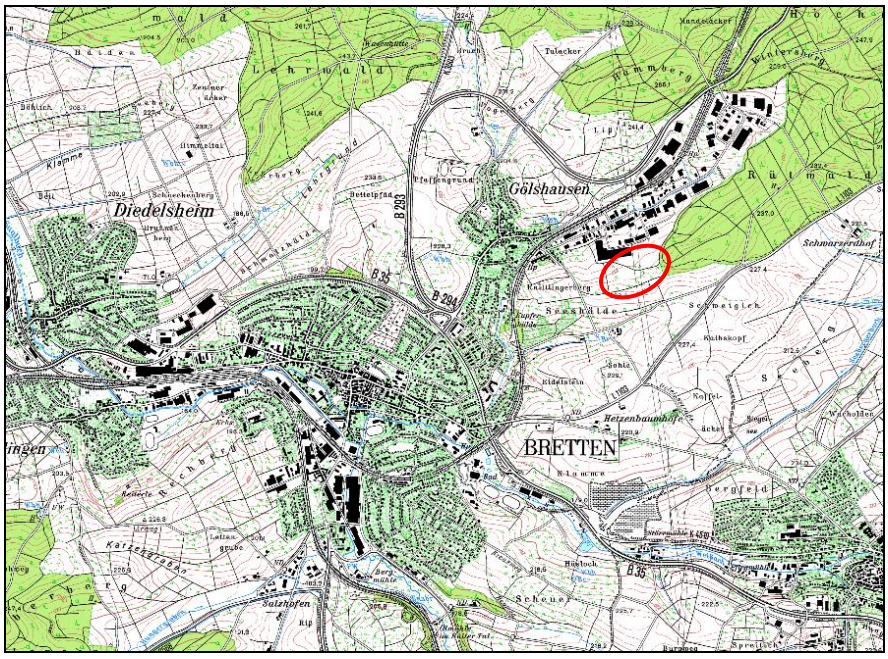


Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Gölshausen:

- in vollem Umfang die Flurstücke 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159/1, 2159/2, 2160/1, 2160/2, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2169, 2170, 2172/1, 2174, 2175/1, 2175/2, 2176/1, 2176/2, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2196/1, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2205, 2209, 2210, 2211 und 2212,
- sowie in Teilen die Flurstücke 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2152, 2143 und 2227/2.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Kraichgau und ist der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäueplatten zugeordnet.

Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich vollständig auf Grundstücken der Gemarkung Gölshausen und lässt sich wie folgt abgrenzen:

- Im Norden unmittelbar an die südliche Grenze des 4. Abschnitts des Industriegebiets Gölshausen.
- Im Osten 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.

Bestand

Die aktuelle Bestandssituation wurde vor Ort am 04.05.2012 erfasst und am 24.05.2018 überprüft.

Derzeit wird das Gebiet zu etwa Dreiviertel intensiv ackerbaulich genutzt. Auf dem übrigen Viertel befinden sich Streuobstwiesen. Besonders hervorzuheben ist dabei ein größerer Streuobstbestand im Südosten mit einer gemischten Altersstruktur.

Das Gebiet wird von zwei parallel verlaufenden Hochspannungs-Freileitungen in Nord-Süd-Richtung durchquert. Die Leitungsmasten stehen innerhalb des größeren Streuobstbestandes.

Die Wegverbindungen im Gebiet sind mit Gräsern bewachsen, lediglich ein kleiner Teilbereich im Norden geschottert.

Lage und Abgrenzung der beschriebenen Biotopstrukturen bzw. Biotoptypen sind in Anlage 1 „Bestandsplan“ dargestellt.

Umfeld

Der Geltungsbereich grenzt im Osten direkt an den „Rüdtwald“, als Teil des Naturparks „Stromberg-Heuchelberg“. Im Norden schließt sich das „Industriegebiet Gölshausen IV. Abschnitt“ an. Im Süden und Westen sind landwirtschaftliche Flächen wie Acker und Wiese vorhanden.

1.2 Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans

Begründung Angesichts der Tatsache, dass Flächen für gewerblich oder industriell nutzbare Produktionsflächen in Bretten kaum noch zur Verfügung stehen, nachdem die 21 ha große Industriegebietsfläche im VI. Bauabschnitt des Industriegebiets Gölshausen zum Zwecke der Umsiedlung eines örtlichen Großbetriebs abgetreten wurde, bedarf es der Neuausweisung einer solchen Fläche.

Während die Stadt bzw. die Kommunalbau als Ergebnis des Industriekarussells über ein umfangreiches Flächenpotential für Büros und/oder Dienstleistungsbetriebe (z.B. im Brettener Süden) verfügt, ist das Potential an Flächen für gewerblich bzw. industriell nutzbare Produktion sehr bescheiden.

Für ein Mittelzentrum ist es aber dringend 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 noch gegeben. Dabei geht es nicht in erster Linie um Neuansiedlungen, sondern vielmehr um die Bestandspflege von ortsansässigen Firmen, die an ihrem heutigen Standort keine Entwicklungsperspektive haben. Insoweit sieht die Stadt die Notwendigkeit, das derzeit noch vorhandene Flächenpotential im südlichen Bereich des Industriegebiets planungsrechtlich auf den Weg zu bringen.

Ziele Ziel ist die Ausweisung eines ca. 7 ha großen Industriegebiets südlich des bestehenden Industriegebiets „Gölshausen IV“.

1.3 Umfang des Umweltberichts

Umfang Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften“ umfasst eine Gesamtgröße von ca. **10,3 ha** (102.868 m²).

Nutzung Nach Realisierung des Bebauungsplans ergibt sich im Geltungsbereich folgende Nutzungsverteilung:

Tabelle 1: Nutzungsverteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nutzung	**Fläche in m²**	**Fläche in m²**	**Flächenanteil**
GI: Baugrundstücke	58.705		57 %
davon Anteil überbaubarer Grundstücksfläche		*46.964*	*80 %*
davon Anteil nicht überbaubarer Grundstücksfläche (einschl. PFG 6)		*11.741*	*20 %*
Verkehrsflächen (Erschließungsstraße, Geh- und Wirtschaftsweg, Öffentl. Parkflächen, ohne Verkehrsgrün)	7.419		7 %
Regenrückhaltebecken (Pfg 4)	4.564		4 %
öffentliche Grünflächen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Verkehrsgrün)	32.180		31 %
Geltungsbereich	**102.868**		**100 %**

1.4 Inhalte, geplante Nutzungen

BauGB

Rechtliche Grundlage für den Umweltbericht bildet die §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB und Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und § 2a. Demnach sind im Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

- Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden
- Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, soweit die Angaben zur Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich sind und die Erarbeitung zumutbar ist
- Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit als möglich ausgeglichen werden sollen
- Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
- Übersicht über die geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wichtigsten Auswahlgründe für das geplante Vorhaben
- geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).



Abbildung 2: B-Plan „IG Gölshausen VII“ – vorläufiger Entwurf Oktober 2018

Art

Geplante bauliche Nutzung:

GI (Industriegebiet, § 9 BauNVO)

Maß

- maximale GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,8
- Beschränkung der Wandhöhe auf 6,5 bis 7 m (nach nivellierter Terrasse mit einem Niveau von ca. 230,5 – 231,5 m üNN)
- abweichende Bauweise.

Erschließung Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Verlängerung der bestehenden „Südlichen Gewerbestraße“.

Die Außenerschließung erfolgt über die „Gewerbestraße“ und die Straße „Steinäcker“ ohne Inanspruchnahme der Ortsdurchfahrt Gölshausen direkt an die Bundesstraße 293.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Plangebiet querende Medientrasse (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation).

1.5 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

1.5.1 Fachgesetzliche Ziele

Tiere und Pflanzen

Bundes-Naturschutzgesetz

Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) werden insbesondere die das Schutzgut Tiere und Pflanzen betreffenden Ziele berücksichtigt:

Absatz 2:

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Absatz 3:

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...)

4. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
5. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Boden

Bundes Bodenschutzgesetz und Bundes-Naturschutzgesetz

Wesentliche fachgesetzliche Vorgaben sind das BBodSchG sowie das Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, § 2 Abs. 2 Nr. 4 NatSchG).

Nach § 1 BBodSchG (Zweck und Grundsätze) sollen zur nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen schädliche Bodenveränderungen abgewehrt, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen saniert und Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden getroffen werden.

Sollten im Zuge einzelner geplanter Vorhaben Altstandorte bzw. Altlasten betroffen sein, sind zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 4 BBodSchG vor Realisierung der Vorhaben Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Ein Eingriff in die Bodenfunktionen löst laut BBodSchG keinen Ausgleichsbedarf aus, erhebliche negative Auswirkungen auf den Boden werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet.

Wasser

Wasserhaushaltsgesetz, Wassergesetz und Bundes-Naturschutzgesetz

Wesentliche fachgesetzliche Vorgaben sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Wassergesetz (WG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG).

Nach § 1a WHG sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Luft und Klima

Bundesimmissionsschutzgesetz

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit verpflichtet das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Einhaltung von Immissionsschutzgrenzwerten für bestimmte Luftschadstoffe (39. BImSchV).

Landschaft, Landschaftsbild und Erholungsvorsorge

Bundes-Naturschutzgesetz

Nach dem Bundes-Naturschutzgesetz (§ 1 Abs. 4 BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Umweltschutz / Waldabstand

Landesbauordnung BW

Gemäß § 4 (3) LBO-BW ist ein Abstand von 30 m zwischen Waldrand und Gebäuden einzuhalten.

Mensch / Bevölkerung

Bundesimmissionsschutzgesetz

Luftqualität

Siehe Aussagen unter Punkt Luft und Klima

Lärm / Geräusche

Für schädliche Umwelteinflüsse durch Lärm und Geräusche stellt ebenfalls das BImSchG die gesetzliche Grundlage dar. Das Gesetz verpflichtet zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten, die abhängig von der Schutzwürdigkeit eines Gebietes unterschiedlich definiert sind.

1.5.2 Fachplanerische Ziele

LEP Die Ziele der Landesplanung gehen aus dem Landesentwicklungsplan von 2002 hervor. Gemäß der Strukturkarte ist Bretten ein Mittelzentrum und befindet sich auf der Landesentwicklungsachse zwischen Karlsruhe und Heilbronn. Laut der Raumkategorienkarte liegt Bretten in der Randzone um die Verdichtungsräume.

RP Die Ziele der Regionalplanung gehen aus dem Regionalplan 2002 der Region Mittlerer Oberrhein hervor.

In der **Raumnutzungskarte** ist für das Plangebiet eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft, Stufe 1 und ein „Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung / Erholungsgebiet (Ziel) dargestellt.

Gleichzeitig ist der Standort der IG Gölshausen insgesamt als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen (Ziel) gekennzeichnet. 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.

Nach Abstimmung mit dem RVMO ist eine Änderung des Regionalplanes erforderlich mit der Zielsetzung, am vorhandenen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen eine zusätzliche Siedlungsfläche für gewerbliche Nutzungen zur Ausweisung zu bringen.

Durch den Geltungsbereich verlaufen zentral zwei Hochspannungsfreileitungen 380 und 110 KV der ENBW und der DB AG in Nordsüd-Richtung.

FNP Im wirksamen Flächennutzungsplan 2005 (1. Gesamtfortschreibung 2000 bis 2015) Bretten / Gondelsheim ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Streuobstwiese dargestellt. Der Flächennutzungsplan 2005 bedarf einer Änderung im Parallelverfahren.

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.

1.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Zur Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung wurde die Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010) herangezogen.

Eigene Geländeerfassungen wurden durchgeführt sowie auf vorhandenes Datenmaterial (artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Flächennutzungsplan, Regionalplan) zurückgegriffen.

2 Bestandsanalyse und Status-Quo-Prognose

2.1 Beschreibung der Realnutzung, schutzgutbezogene Umweltqualitäten und Empfindlichkeiten

Methodik

Es erfolgte eine Geländebegehung am 04.05.2012 mit Kartierung der Nutzungsstrukturen und wertvollen Biotopen nach dem aktuellen Kartierschlüssel (LUBW 2009). Dabei wurden auch bereits vorhandene Daten einbezogen (z.B. Flächennutzungsplan).

Die erfassten Daten wurden am 24.05.2018 im Zuge einer Plausibilitätsprüfung vor Ort überprüft und aktualisiert. Bezüglich der Biotoptypen gab es zwei Veränderungen: Zum einen konnte ein Grasweg im östlichen Bereich des Streuobstbestandes am Südostrand des Geltungsbereichs nicht mehr vorgefunden werden, die Fläche wurde dem Streuobst zugeschlagen. Zum anderen waren alle Erdwege bewachsen und gingen nun als Graswege in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein.

Bewertung

Die Erfassung und Beurteilung aller Schutzgüter erfolgten getrennt

1. gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010):
   - Biotope (im Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt),
   - Förderung spezifischer Arten
     (findet im vorliegenden Umweltbericht keine Anwendung),
   - Boden und Grundwasser,
   - Wiederherstellen natürlicher Retentionsflächen
     (findet im vorliegenden Umweltbericht keine Anwendung),
2. verbal-argumentativ:
   - Landschaft und Erholung,
   - Klima und Luft,
   - Mensch/ Wohnen/ Wohnumfeld,
   - Kultur- und sonstige Sachgüter.

Mögliche Beeinträchtigungen des Menschen wurden durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht, um zu gewährleisten, dass gesetzliche Richtlinien eingehalten werden können.

2.1.1 Schutzgebiete / Natura 2000-Gebiete

Schutzausweisungen nach BNatSchG

Eine Datenabfrage des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW 2018) ergab, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Schutzgebietsausweisungen gemäß BNatSchG befinden.

In näherer Umgebung befinden sich folgende Schutzgebietsausweisungen:

<u>Geschütztes Biotop „Hohlweg mit Hecke südöstlich Gölshausen“ (Biotop-Nr. 169182150426)</u>

Der Hohlweg liegt etwa 25 m von der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt und weist eine Größe von 372 m² auf.

Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“ (Schutzgebiets-Nr. 2)

Östlich des Geltungsbereichs grenzt unmittelbar der Naturpark “Stromberg-Heuchelberg“ an.

Natura 2000-Gebiet „FFH-Gebiet Mittlerer Kraichgau“ (Nr. 6918311)

Ca. 1,0 km nördlich

Natura 2000-Gebiet „FFH-Gebiet Stromberg“ (Nr. 7018341)

Ca. 1,4 km südöstlich

Vorhabensbezogene Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind nicht zu erwarten. Eine weitergehende Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

Biotop-verbund

Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktions-fähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen (LUBW 2014).

Im Plangebiet befinden sich drei Kernflächen eines Biotopverbundes mittlerer Standorte (LUBW 2018). Diese Kernflächen entsprechen dem Biotoptyp Streuobst mit gemischter Altersstruktur. Zwischen den Kernflächen befinden sich Kernräume sowie im Süden, Westen und Norden 500 m Suchräume.

Etwa 25 m von der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte.

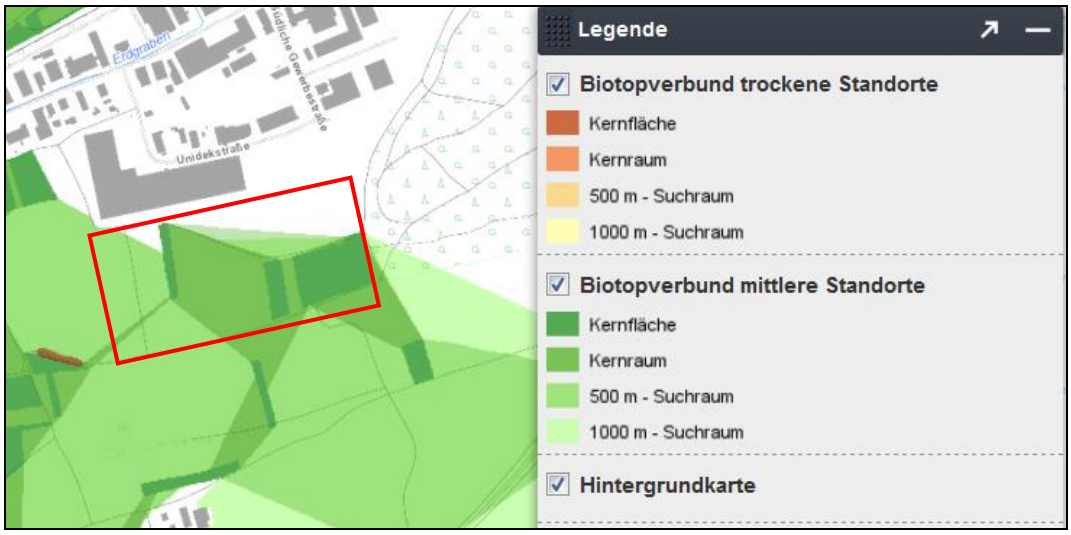


Abbildung 3: Biotopverbund mittlerer und trockener Standorte (LUBW 2018)
(Geltungsbereich rot umrandet)

Durch das Bauvorhaben werden etwa 1,1 ha Streuobstwiesen in Anspruch genommen, die zu den Biotopverbundstrukturen mittlerer Standorte gerechnet werden. Planintern werden im Süden / Südwesten des Geltungsbereichs ca. 1,3 ha Streuobstwiesen neu angelegt, sodass mittel- bis langfristig der Status Quo des Biotopverbunds gewährleistet ist.

WSG

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

In der näheren Umgebung befindet sich die Zone III und IIIA folgenden Wasserschutzgebietes:

WSG „Bretten, Bauschlotter Platte“ (WSG-Nr-Amt 215.205)

Ca. 0,1 km südwestlich.

HWGK / Hochwasser

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich laut Hochwassergefahrenkarte der LUBW (LUBW 2018) Bereiche mit Hochwassergefahr.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes trägt ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Geltungsbereiches dafür Sorge, dass durch die Versiegelung nicht mehr Regenwasser dem Vorfluter zugeführt wird als dies im heutigen Zustand (landwirtschaftliche Nutzung) der Fall ist.

2.1.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestandserfassung

Geländebegehungen fanden am 04.05.2012 statt. Eine Aktualisierung des dabei ermittelten Bestandes erfolgte am 24.05.2018. Die Biotoptypen wurden gemäß dem LUBW-Kartierschlüssel (LUBW 2009) durchgeführt und in der **Anlage 1 „Bestandsplan“** kartografisch dargestellt.

Flora

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010). Das 64-stufiges Feinmodul erlaubt die genaue Betrachtung von Biotopausprägungen anhand vorgegebener Prüfmerkmale, die Zu- oder Abschläge vom Grundwert zulassen.

Vorbelastungen

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die natürliche Entwicklung der Biotope erheblich eingeschränkt. Durch die Nähe zum bestehenden Industriegebiet und durch Spaziergänger mit Hunden ist das Gebiet nicht für störungssensible Tierarten geeignet.

Bewertungseinheiten

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010). Das 64-stufiges Feinmodul erlaubt die genaue Betrachtung von Biotopausprägungen anhand vorgegebener Prüfmerkmale, die Zu- oder Abschläge vom Grundwert zulassen.

Definition	Wertstufe (Basismodul)	Wertspanne (Standard- und Feinmodul)
sehr geringe Bedeutung	1 (E)	1-4
geringe Bedeutung	2 (D)	5-8
mittlere Bedeutung	3 (C)	9-16
hohe Bedeutung	4 (B)	17-32
sehr hohe Bedeutung	5 (A)	33-64

Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen (Bestand)

Biotoptypen im Untersuchungsraum		
LUBW-Nr.	**Wortlaut Biotoptyp**	**Bewertung (nach ÖKVO 2011)**
33.63	Grünlandansaat	5
37.10	Acker	4
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17
45.30a	6 Einzelbäume	*
45.40b1	alter Streuobstbestand auf Fettwiese	19**
45.40b2	junger Streuobstbestand auf Fettwiese	16**
60.23	geschotterter Weg	2
60.25	Grasweg	6

* Einzelbäume werden separat von der Flächenbilanzierung bewertet. Es wird ein Punktwert pro Baum ermittelt durch Multiplikation des Grundwertes mit dem Stammumfang.

** Der ermittelte Wert des Streuobstbestandes wird zum Wert des überschirmten Biotoptyps hinzugezählt

Fauna / Artenschutz

In Anlage 3 „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Prüfung der Verbotstatbestände“ wird auf den Aspekt des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG eingegangen. Die wichtigsten Ergebnisse werden in Kapitel 4.2 hinsichtlich der Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen dargestellt.

Biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften“ weist eine durchschnittliche Anzahl unterschiedlicher Biotoptypen auf. Jedoch herrschen im Plangebiet auf ca. 76 % der Fläche Biotoptypen von geringem ökologischem Wert vor (Acker, Grünlandansaat, Grasweg). Auf ca. 22 % der Fläche befinden sich Biotope mit Habitatpotenzial für artenreiche Zönosen (Feldhecke und Streuobst mit gemischter Altersstruktur) sowie auf ca. 2 % der Fläche mittelwertige Biotoptypen (Streuobstbestand mit junger Altersstruktur).

Ferner befinden sich keine Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope und Natura 2000-Gebiete im Geltungsbereich, die einen entscheidenden Beitrag zur Sicherung der biologischen Vielfalt leisten.

2.1.3 Boden und Wasser

Allgemein

Grundsätzlich ist der Boden eine unentbehrliche Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Als Bestandteil des Naturhaushaltes erfüllt der Boden mit seinen Filter-, Puffer- und Abbaueigenschaften insbesondere für das Grundwasser wichtige Funktionen. Demzufolge ist der Boden vor schädlichen Bodenveränderungen zu schützen.

Schutzgebiete

Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder Geotope.

Geologie

Der Untersuchungsraum befindet sich im Kraichgau, einer Senke zwischen dem Sandsteinmassiv des Odenwaldes und dem Buntsandsteinmassiv des Schwarzwaldes. Den Übergang zu den steileren Hängen des Schwarzwaldes bildet die Bauschlotter Platte, eine leicht geneigte Muschelkalkscholle, welche sich weiter in Richtung Bruchsal erstreckt.

Neben Muschelkalk treten in Bretten in kleinen Kuppen und Bergrücken Gips- und Lettenkeuper zutage. Weite Teile des Muschelkalks und Keupers werden von einer meist sehr mächtigen Löss-/ Lösslehmdecke bedeckt. Die Täler und Seitentäler der Oberflächengewässer (Saalbach und Salzach) sind mit alluvialen Ablagerungen von Schwemmlöss- und Schwemmlehm, teilweise auch mit Flussschotter gefüllt (LGRB 2015).

Bohrungen / Baugrundgutachten

Die Stadt Bretten hat zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse ein geotechnisches Gutachten beauftragt, das sich auf insgesamt 13 Rammkernsondierungen stützt, die im September 2015 durchgeführt wurden (Kärcher 2015). Nach einer Mutterbodenschicht von durchschnittlich 50 cm ist bei zehn Bohrungen Löss und Lösslehm angetroffen wurden, bei drei Bohrungen Keupermergel in einer Tiefe von 1,9 bis 5,5, m.

„Bei den Aufschlussarbeiten wurde in keiner Bohrung Wasser angetroffen. Mit einer Grundwasserberührung im Sinne eines geschlossenen Grundwasserspiegels ist nicht zu rechnen. Allerdings können vor allem in den Lössschichten Schichtwässer auftreten, die im ungestörten Zustand des Geländes keine Auswirkungen haben. Sie können allerdings beim Anlegen von Böschungen oder Gräben zu Schwierigkeiten führen, denen konstruktiv begegnet werden muss.“ Zudem kommt das geotechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass die angetroffenen Bodenverhältnisse eine Regenwasserversickerung nicht zulassen und gibt Empfehlungen zu geplanten Geländemodellierungen, Kanälen, Straßenbau und Gebäudegründung (Kärcher 2015).

(Teil-) Schutzgut „Fläche“

Die inhaltliche Bestimmung des (Teil-) Schutzgutes „Fläche“ leitet sich ab aus dem Erwägungsgrund 9 der UVP-ÄndRL, die den „Maximen der Thematischen Strategie für den Bodenschutz“ und der „Abschlusserklärung der UN Konferenz über nachhaltige Entwicklung im Jahr 2012“ Rechnung trägt. Demnach sollten bei öffentlichen und privaten Projekten „die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, und den Boden, einschließlich organischer Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und -versiegelung, geprüft und begrenzt werden.“ (Gleiss 2015). Das (Teil-) Schutzgut „Fläche“ steht damit gleichsam in einer engen Beziehung zu den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsame Umgang mit Grund und Boden) und zum (Teil-) Schutzgut „Boden“, auf dessen Inhalte es als terminologische Klarstellung mit verweist.

Wesentliche Grundlage zur Beschreibung des (Teil-) Schutzgutes „Boden“ die über die begrifflichen Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hinausgehen ist das BBodSchG. „Boden“ im Sinne der Begriffsbestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 dieses Gesetzes ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der im Gesetz benannten Bodenfunktionen ist.

Wegen der inhaltlichen Nähe und der daraus resultierenden Abgrenzungsschwierigkeiten erscheint es deswegen gerechtfertigt, die Belange der beiden (Teil-) Schutzgüter „Fläche“ und „Boden“ zusammenfassend zu betrachten, zumal sich daraus „keine unterschiedlichen Konsequenzen ergeben“ (Gleiss 2015) bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die nachhaltige Bodennutzung.

Vorbelastungen

Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vermerkt.

Bewertung

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB 2011) mittels einer 5-stufigen Skala.

Für die Bodenfunktionen Standort für die natürliche Vegetation, Standort für Kulturpflanze (natürliche Bodenfruchtbarkeit), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe sowie Standort für natürliche Vegetation wurden die mittlerweile flächendeckende Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung vor (LGRB 2011) herangezogen.

Die Bewertung des Schutzgutes Boden und Wasser basiert auf den Empfehlungen der LUBW (LUBW 2012) „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“. Die Ermittlung der Ökopunkte erfolgt gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010). Bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkung der Siedlungsausweisung werden die sog. abiotischen Bodenfunktionen,

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBOD),
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS) und
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FIPU)

der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

Falls die Bodenfunktion

- Standort für natürliche Vegetation (NATVEG)

jedoch der Bewertungsklasse „sehr hoch“ zugeordnet ist, wird auch diese berücksichtigt. Innerhalb des Geltungsbereichs tritt dieser Fall nicht ein, alle bewerteten Flurstücke sind mit „sehr hoch“ oder „hoch“ bewertet.

Definition	Wertstufe
keine bis sehr geringe Bedeutung der einzelnen Bodenfunktionen bzw. der Gesamtbewertung	0 (E)
geringe Bedeutung	1 (D)
mittlere Bedeutung	2 (C)
hohe Bedeutung	3 (B)
sehr hohe Bedeutung	4 (A)

Bewertungsbeispiele

4 (A) = Böden besonderer Standorte, seltene Böden
2 (C) = überformte Böden mittlerer Standorte
0 (E) = versiegelte und überbaute Flächen

Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum ist für die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ eine hohe Bedeutung vorherrschend.

Die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ weist überwiegend mittlere Bedeutung auf.

Für den Bestand im Untersuchungsraum können vier Bewertungseinheiten abgrenzt werden:

Tabelle 3: Bewertung des Schutzgutes Boden (Bestand)

Bewertungseinheit	natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
unversiegelte Bereiche, Flstnr. 2139 und 2143	3	3	3
unversiegelte Bereiche, verbleibende Flst. (einschl. Graswege)	3	2	3
unversiegelte Bereiche, Flst. 2185, 2186, 2189 und 2190 (einschl. Graswege)	2	2	3
teilversiegelte Bereiche (Schotterweg)	0	1	0

Grundwasser

Hydrogeologie

Der Untersuchungsraum ist der hydrogeologischen Einheit „Gipskeuper und Unterkeuper“ (LUBW 2018) zugeordnet.

Aufgrund der mittleren Durchlässigkeit der hydrogeologischen Einheit wird diese gemäß Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LfU 2005) mit „mittel“ bewertet.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer (Fließ- und Stillgewässer) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Eine weitergehende Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

2.1.4 Klima und Luft

Allgemein

Landschaftsräume mit bestimmter Vegetationsstruktur, Topographie und Lage können zur Staubfilterung, Luftfeuchtigkeitserhöhung, Temperaturminderung und Steigerung der Luftvermischung wirksam werden. Diese Eignungen werden mit dem Begriff "Klimatisches Regenerationspotential" umschrieben.

Die Ökokontoverordnung sieht keine Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft vor, daher wird dieses Schutzgut gemäß dem landesweit üblichen Bewertungsmodell (LfU 2005) ausschließlich verbal-argumentativ abgehandelt. Eine Bewertung in Ökopunkten erfolgt demzufolge nicht.

Für die Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft relevante Funktionen sind:

- bioklimatischer Ausgleich (Regeneration/ Lufthygiene)
- Immissionsschutz.

Für die klimatische Regeneration relevante Klimatope sind:

- Kaltluftproduktionsflächen
- Kaltluftleitbahnen
- Flächen mit bioklimatischer Ausgleichs- und Filterfunktion (bspw. Wälder, Feldgehölze)
- Siedlungsflächen
- Immissionsschutzflächen (bspw. Immissionsschutzwälder).

Bewertung

Die Bedeutung für die klimaökologische Ausgleichsfunktion einer Fläche hängt ab von deren Vegetationsbedeckung, dem Relief, dem Versiegelungsgrad und der Siedlungsnähe (Relevanz).

Definition	Wertstufe
sehr geringe Bedeutung für die klimaökologische Ausgleichsfunktion	1 (E)
geringe Bedeutung	2 (D)
mittlere Bedeutung	3 (C)
hohe Bedeutung	4 (B)
sehr hohe Bedeutung	5 (A)

Bewertungs-beispiele

5 (A) = siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen mit hoher Neigung, z.B. Steilhänge in Siedlungsnähe, Klima- oder Immissionsschutzwald
4 (B) = siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (Neigung 2°bis 5° bzw. 3,5 bis 8,5%, dort gebildete Kaltluft kann direkt in die Siedlungen einströmen oder wird über Kaltluftleitbahnen gesammelt und dabei in Siedlungsflächen fortgeleitet)
3 (C) = Kaltluftentstehungsgebiete mit geringer Neigung, gering belastete und nicht siedlungsrelevante Gebiete
2 (D) = klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete
1 (E) = klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete

Vor belastung

Der Kaltluftabfluss aus dem Gebiet ins nördliche Tal ist im geringen Maß durch die angrenzende Produktionshalle beeinflusst.

U-Raum

Im Untersuchungsraum befinden sich hauptsächlich unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zur Kaltluftentstehung beitragen. Die Hangneigung begünstigt den Kaltluftabfluss in Richtung Norden. Durch das bestehende Industriegebiet ist eine geringe Barrierewirkung des Luftabflusses ins Tal vorhanden.

Der Untersuchungsraum kann, abgesehen von dem Schotterweg, der als gering eingestuft wird, als eine Bewertungseinheit abgrenzt werden:

Auf den unversiegelten Offenlandflächen (Grünland, Acker, Streuobst, etc.) entsteht siedlungsrelevante Kaltluft (ca. 5-7% Neigung). Das Gebiet weist keine lufthygienische Belastung auf und erfährt daher eine „hohe Einstufung“.

2.1.5 Landschaft und Erholung

Allgemein

Die Bewertung wird verbal-argumentativ anhand der landesweit üblichen einschlägigen Hauptkriterien Eigenart und Vielfalt vorgenommen (LfU 2005 A). Nebenkriterien sind Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche und Erreichbarkeit. Hierbei ist der Bezugsraum (naturraumtypisches Landschaftsbild) zu berücksichtigen.

Die Einstufung erfolgt im Wesentlichen nach den Hauptkriterien, Nebenkriterien werden in Form von Zu- oder Abschlägen berücksichtigt.

U-Raum

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum wird von Naturraumtypischen Nutzungsformen wie Streuobstwiesen und Äckern beherrscht. Als ansprechende Strukturelemente sind die Streuobstbereiche und der Rand des „Rüdtwaldes“ zu nennen. Weitere Strukturen, die eine ansprechende Gliederung des Landschaftsbildes hervorrufen, sind nicht vorhanden.

Vor belastung

Im Norden grenzt das Industriegebiet „Gölshausen IV. Abschnitt“ an. Erheblich negative optische Effekte werden durch die Eingrünung der Produktionshallen vermindert. Weithin sichtbar sind die querenden Überlandleitungen und Masten, die eine visuelle Beeinträchtigung verursachen.

Die direkte Einsehbarkeit des Untersuchungsraumes ist aufgrund der Nordhanglage nicht von allen Seiten her gegeben. Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Die Zugänglichkeit ist aufgrund des bestehenden Wegenetzes gegeben.

Bewertung

Aufgrund der mäßig strukturreichen Agrarlandschaft mit naturraumtypischen Elementen, weitgehend ohne ansprechende Gliederungen und Beeinträchtigungen (angrenzende Produktionshallen, Überlandleitungen) wird das Plangebiet in Bezug auf Landschaft und Erholung insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

2.1.6 Mensch, Wohnen und Erholung

Allgemein

Die Betrachtung des Schutzguts erfolgt durch Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldqualität, letztere beinhaltet die Eignung des Untersuchungsraums für die wohnungsnahe Kurzzeiterholung.

U-Raum

Das Plangebiet wird bisher nicht als Wohnfläche genutzt. Infolgedessen spielt die Wohnqualität keine Rolle.

Für die öffentliche und wohnungsnahe Kurzzeiterholung ist das Gebiet geeignet und über Feld- und Waldwege von allen Seiten gut erreichbar. Aufgrund der Vorbelastungen und der für Erholungszwecke besser geeigneten Flächen im nahen Umfeld („Rüdtwald“, offene Landschaft im Süden“), wird das Gebiet von Spaziergängern und Radfahren jedoch eher durchquert als in ihm verweilt.

Vor belastung

Die visuelle Beeinträchtigung durch das angrenzende Industriegebiet wird durch die Eingrünung etwas abgesenkt.

Eine geringe akustische Beeinträchtigung besteht durch die knisternden Geräusche der Überlandleitungen. Von diesen geht zudem eine visuelle Beeinträchtigung aus.

Eine erhebliche Lärmbelastung des Gebietes durch das angrenzende Industriegebiet liegt nicht vor.

Bewertung

Verbal-argumentative Einstufung des Schutzgutes Mensch:

Im Hinblick auf die öffentliche und wohnungsnahe Kurzzeiterholung als wesentliches Kriterium zur Bewertung der Wohnumfeldqualität ist das Plangebiet von mittlerer bis geringer Bedeutung.
Die Bedeutung der Wohnumfeldqualität kann durch eine potentiell bestehende Lärmbelastung weiter herabgesenkt werden.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Allgemein

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Bau-, Kultur- und Bodendenkmale sowie Bauwerke und Anlagen, die geschichtlich bedeutende Technologien und Nutzungen dokumentieren.

Von kulturhistorischer Bedeutung sind weiterhin historische Landnutzungsformen oder traditionelle Wegebeziehungen (z.B. Umgebung der Siedlungen mit einem charakteristischen Ortsrand). Bei immobilen Kulturgütern zu berücksichtigen ist auch die Umgebung (z.B. Parks), soweit diese nicht selbst z.B. als historische Gärten, denkmalgeschützt sind.

U-Raum

Hinweise auf Kultur- und sonstige Sachgüter liegen im Plangebiet nicht vor.

Werden während der Baumaßnahmen Hinweise auf archäologische Funde und Befunde entdeckt, werden dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungsbezirk Stuttgart Dienstsitz Karlsruhe gem. § 20 Denkmalschutzgesetz hinzugezogen.

Sollten beim Vollzug der Planung bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungsbezirk Stuttgart Dienstsitz Karlsruhe anzuzeigen.

Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Eine Zuwiderhandlung gegen diese Pflichten kann nach § 27 Denkmalschutzgesetz als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

2.1.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Allgemein

Folgende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind gegeben und in die Bestandsbewertung bzw. in die folgende Konflikt- und Eingriffsanalyse eingegangen:

Tabelle 4: Wechselwirkungen der Schutzgüter

Schutzgüter	Beschreibung der Wechselwirkungen
Boden/ Vegetation/ Wasser	Die Bodenbeschaffenheit sowie die Bodenfeuchte und Wasserhalteeigenschaften, das Relief und der geologische Untergrund beeinflussen die Vegetationszusammensetzung, und müssen auch bei der Gehölzplanung berücksichtigt werden. *Durch die Versiegelung und Ableitung des Regenwassers aus dem Gebiet wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Dies kann zu Veränderungen des Wasserhaushaltes und somit der Standortbedingungen für die Vegetation führen.*
Klima/ Vegetation	Die Vegetationsstrukturen wirken auf das Mikroklima im Untersuchungsraum. *Aufheizende bzw. dauerhaft vegetationslose Flächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Durch das Vorhaben wird dieser Anteil erhöht. Es muss mit erheblich negativen Wechselwirkungen gerechnet werden.*
Vegetation/ Landschaftsbild/ Mensch	Die Strukturausstattung des Geltungsbereichs wirkt auf das Landschaftsbild (Ortsbild) und somit letztlich auch auf den Menschen. *Aufgrund der mittleren bis geringen Naherholungsfunktion des Untersuchungsraumes sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.*

Schutzgüter	Beschreibung der Wechselwirkungen
Boden/ Wasser	Qualität und Abflussverhalten des Oberflächen- und Grundwassers wird von der Beschaffenheit der einzelnen Bodenschichten beeinflusst. Abflussdämpfend wirkt sich die Vegetationsbedeckung aus. *Der geologische Untergrund als Grundwasserleiter wird durch die Neuversiegelung in seiner Funktion eingeschränkt. Die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern können durch den hohen Versiegelungsgrad als hoch eingeschätzt werden.*
Vegetation/ Tierwelt	Jeder Vegetationstyp beherbergt eine spezifische Fauna. Das Arteninventar hängt von der jeweiligen Ausprägung und möglichen Störfaktoren ab. *Durch die vorhandenen Strukturen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Umfeld (Industriegebiet, „Rüdtwald“) ist mit störungstoleranten und/oder störungsempfindlicheren Tierarten zurechen. Durch die Umgestaltung ist mit erheblichen Wechselwirkungen zu rechnen.*

2.2 Entwicklung der Umwelt ohne das geplante Vorhaben

Allgemein

Unter der sog. „Status-quo-Prognose“ versteht man die Prognose der zukünftigen Entwicklung eines Gebietes ohne die geplante Baumaßnahme. Es wird aufgezeigt, wie sich die einzelnen Schutzgüter gemäß den vorhandenen Rahmenbedingungen oder anderer Planungen im Raum weiterentwickeln.

Pflanzen/ Tiere

Ohne die Umwandlung der Fläche in ein Industriegebiet wird der Geltungsbereich auch weiterhin hauptsächlich landwirtschaftlich (Acker- und Obstanbau) genutzt.

Boden/ Wasser

Bei gleichbleibender Nutzungsverteilung ergeben sich keine gravierenden Veränderungen.

Klima/ Luft

Es sind keine Tendenzen zu erkennen, die auf eine negative Veränderung schließen lassen.

Landschafts- / Ortsbild und Erholung

Das Landschafts- bzw. Ortbild sowie die Erholungseignung erfährt bei gleichbleibender Nutzungsverteilung keine Veränderung.

Mensch/ Wohnen / Erholung

Auch bei diesem Schutzgut sind keine Veränderungen zu erwarten.

3 Alternativenprüfung

Im Zuge der Alternativenprüfung wurden die Standorte Schwarzerdhof, Diedelsheimer Dreieck sowie Kautzengrund (Gemarkung Rinklingen) untersucht.

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

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4 Beschreibung der Umweltauswirkung bei Durchführung der Planung – Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Projektwirkungen

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen.

Maßgebliche Wirkfaktoren, von denen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen ausgehen können, sind im vorliegenden Fall:

- Flächenumwandlung (Veränderung von Flächen, Verlust von Lebensraum)
- Versiegelung (durch Verkehrsflächen, Stellplätze und Gebäude)
- Visuelle Effekte (z.B. Landschaftsbildveränderung)
- Ausgehende Emissionen (Lärm und Schadstoffe).

Weitere (z.T. temporär auftretende) **bau- und betriebsbedingte** Wirkfaktoren wie Lärm, Zerschneidung, Trenneffekte, Sekundärwirkungen wurden im Vorfeld geprüft und aufgrund des Betriebs des angrenzenden Industriegebiets als nicht entscheidungsrelevant betrachtet.

Die weitere Betrachtung sowie die Flächenbilanzierung stützen sich daher auf o.g. Faktoren, die zu den **anlagebedingten** Wirkfaktoren zählen.

Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Umweltberichts umfasst eine Gesamtgröße von ca. **10,3 ha.**

Die Planung bewirkt eine Nutzungsänderung für **ca. 8,07 ha**.

4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die maßgeblichen Wirkfaktoren sind die Flächenumwandlung und die Versiegelung. Es werden die jeweiligen Biotoptypen und Nutzungseinheiten den zukünftigen (einschließlich der Maßnahmen im Gebiet selbst) gegenübergestellt.

Die biologische Vielfalt erfährt durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine signifikante Veränderung. Dies ist v.a. auf die Erhaltung der hochwertigen Biotope im Süden zurückzuführen sowie auf die Neupflanzung von Streuobst und Feldgehölzen, die jeweils Habitatpotenziale bieten.

Dadurch kann - trotz vergrößerter Fläche der anthropogener Überprägungen im Vergleich zum Bestand - insgesamt von einem Erhalt des Status Quo der biologischen Diversität ausgegangen werden.

Die betroffenen Nutzungen und Biotoptypen werden aufgelistet und mit den jeweiligen Wertigkeiten verrechnet **(siehe Anlage 2 „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung“)**.

Vorhandene Ausgleichsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gölshausen VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften“ befinden sich Ausgleichsflächen für andere Industriegebietsabschnitte (Gölshausen V). Die vorhandenen Streuobstwiesen auf Flst.Nr. 2137, 2138 und 2142 werden durch Pflanzbindungen erhalten. Die vormals auf dem Flst.Nr. 2205 gepflanzten Obstbäume wurden bereits verpflanzt und das Flurstück wieder der Ackernutzung zugeführt.

Die Streuobstpflanzungen auf Flst.Nr. 2158, 2191/1 und 2159/2 werden durch das vorgesehene Industriegebiet komplett überbaut, der Streuobstbestand mit gemischter Altersstruktur im Südosten etwa zu einem Drittel.

Hinweis auf Vermeidung

V1: Zur Vermeidung von Gehölzrodungen werden Grünstrukturen des Geltungsraumes soweit es die Planung zulässt mit einer Pflanzbindung versehen: Teilbereiche der Streuobstwiesen, eine Feldhecke und 5 Bestandsbäume entlang des südlichen Feldweges.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG dürfen die erforderlichen Gehölzrodungen ab dem 1. November und bis zum 31. Januar zum Schutz der Fledermäuse (außerhalb der flugaktiven Phase) durchgeführt werden **(siehe Kapitel 4.1.7)**.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG dürfen die erforderlichen Gehölzrodungen nur im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März zum Schutz der Vögel (außerhalb der Brutsaison) durchgeführt werden **(siehe Kapitel 4.1.7)**.

In der Gesamtbetrachtung sind damit Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen dem 1. November und 31. Januar möglich.

Hinweis auf Verminderung

Durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote wird sichergestellt, dass ein bestimmter Gehölzanteil im Gebiet nicht unterschritten wird und der Biotopverbund dadurch positiv beeinflusst wird. Es werden ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze der LfU-Empfehlung (LfU 2002) verwendet. Für die Sortenauswahl der Obstgehölze wurden die Empfehlungen (alte und regionale Sorten) des NABUs angewandt (NABU 2014).

Insektenfreundliche Beleuchtung (Lampentyp und Leuchtkörper), Empfehlung: LEDs in warmweiß.

Prüfung einer Abschaltung der Beleuchtung nachts, ggfs. Bewegungsmelder.

V4: Am Grund des Regenrückhaltebeckens, das aus Gründen des Hochwasserschutzes errichtet wird, wird ein ca. 100 m² großer Bereich mit Dauerstau angelegt. Dies soll dem streng geschützten Springfrosch, von dem Vorkommen im nahegelegenen Waldgebiet „Rüdtwald“ nachgewiesen sind, als Laichgewässer dienen.

Aufgrund der fehlenden Schutzgebiete, die einen entscheidenden Beitrag zur Sicherung der biologischen Vielfalt leisten, wirkt sich das Vorhaben hierauf nicht erheblich aus. Die vorhandene Vielfalt innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Realisierung des Bebauungsplans nicht wesentlich beeinträchtigt.

Nach Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs-, Verminderungs- und planinternen Ausgleichsmaßnahmen (**siehe Kapitel 5.1 und 5.2**) ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt ein Kompensationsüberschuss von **115.659 Ökopunkten (siehe Anlage 2 „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung“**).

4.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Maßgebliche Wirkfaktoren sind Versiegelung und Bebauung von Flächen. Der Zustand der Flächen vor der Umwandlung wird den geplanten Flächennutzungen gegenübergestellt und bilanziert. Die betroffenen Flächen werden mit den Bodenfunktionen aufgelistet und mit den jeweiligen Wertigkeiten verrechnet **(siehe Anlage 2 „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung“)**.

Durch das Vorhaben werden Böden mit einer mittlerer bis hoher Bedeutung für die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter / Puffer für Schadstoffe“ in Anspruch genommen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Hinweis auf Vermeidung

V2: Für den schonenden Umgang des Oberbodens wird im gesamten Geltungsbereich der anfallende Aushub durch sachgerechte Lagerung in nutzbarem Zustand erhalten und wird wiederverwendet.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, ist die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Karlsruhe hinzuzuziehen.

Hinweis auf Verminderung

Die Bodenversiegelung der Erschließungsflächen wird auf ein Mindestmaß an die verkehrlichen Anforderungen reduziert.

V3: Um einen Totalverlust der Bodenfunktionen zu vermindern werden die Feldwege innerhalb des Geltungsbereiches soweit möglich als Erdwege angelegt sowie die öffentlichen Gehwege und Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material befestigt. Dabei ist die Befestigung mit einer wassergebundenen Decke, mit Rasengittersteinen, Pflaster ab 3 cm Fugenbreite oder wasserdurchlässigem Betonpflaster möglich.

Grundwasser

Maßgebliche Wirkfaktoren sind Versiegelung und Bebauung von Flächen. Der Zustand der Fläche vor der Umwandlung wird dem geplanten gegenübergestellt und bilanziert (**siehe Anlage 2 „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“**).

Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht.

Hinweis auf Verminderung

V3: Um die Grundwasserneubildungsrate nicht mehr als nötig zu beeinträchtigen, werden neuanzulegende Feldwege innerhalb des Geltungsbereiches soweit möglich als Erdwege angelegt und die öffentlichen Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material befestigt (siehe auch Kap. 4.1.2).

Oberflächenwasser

Maßgebliche Wirkfaktoren sind Versiegelung und Bebauung von Flächen. Eine Bilanzierung nach Punkten erfolgt für das Teilschutzgut Oberflächenwasser nicht. Die Auswirkungen werden verbal-argumentativ behandelt.

Durch die Versiegelung wird der Oberflächenwasserabfluss erhöht und das Retentionsvermögen der Landschaft vermindert.

Hinweis auf Verminderung

V4: Aus Gründen des Hochwasserschutzes trägt ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Geltungsbereiches dafür Sorge, dass durch die Versiegelung nicht mehr Regenwasser dem Vorfluter zugeführt wird als dies im heutigen Zustand (landwirtschaftliche Nutzung) der Fall ist. So besteht die Möglichkeit, das unbelastete Regenwasser der Dächer innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten, soweit möglich zu versickern und nach Abklingen des Regenereignisses gedrosselt abzuführen.

Nach Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (**siehe Kapitel 5.1 und 5.2**) ergibt sich für das Schutzgut Boden und Grundwasser ein Kompensationsdefizit von **-676.898 Ökopunkten** (siehe Anlage 2 **„Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“**).

4.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Maßgebliche Wirkfaktoren sind Versiegelung und Bebauung von Freiflächen.

Durch die Bauvorhaben gehen hangseitige siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsflächen verloren. Die geplante Eingrünung des Industriegebietes mindert die lufthygienischen Belastungen. Durch die Versiegelung und die Bebauung erhöhen sich der Wärmeinseleffekt und die Lufttemperatur bei gleichzeitiger Verringerung der Kaltluftproduktion.

Hinweis auf Verminderung

Durch die Einbettung der Bebauung in den Hang wird die Barrierewirkung auf den Kaltluftabfluss vermindert. Durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote wird die negative Wirkung der Versiegelung und der Bebauung auf das Schutzgut vermindert. Bäume vermindern den Temperaturanstieg einer bebauten Fläche durch Verschattung / Verdunstung und wirken so der Aufheizung des Siedlungsraumes (Wärmeinseleffekt) entgegen. Außerdem wirken Gehölze als Filter gegen gesundheitsbelastende Stäube und Gase.

Nach Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung verbleiben dennoch Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft, die jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

4.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild und Erholung

Maßgebliche Wirkfaktoren sind die visuellen Effekte durch die neue Bebauung. Aufgrund des Vorhabens wird der bestehende Siedlungsrand von Gölshausen weiter nach Südosten verlagert.

Hinweis auf Verminderung

Durch die Einbettung der Bebauung in den Hang und der Traufhöhenbeschränkung werden störende visuelle Effekte der Planung weitestgehend vermindert. Eine Einbindung des Industriegebietes in die Landschaft erfolgt durch die randliche Eingrünung (PFG 1-3, PFG 6) und Durchgrünung mit naturraum- und standortgerechten Gehölzen.

Somit wird der künftige Ortsrand weitgehend in die Landschaft eingebunden. In Verbindung mit einem gleichmäßigen Durchgrünungsgrad (PFG 7) werden die störenden visuellen Effekte der Planung vermindert.

Bei der Gehölzauswahl für die Pflanzgebote wurden die Empfehlungen der LfU (LfU 2002) und für die Sortenauswahl der Obstgehölze die Empfehlungen (alte und regionale Obstsorten) des NABUs (NABU 2014) zu Grunde gelegt. Durch diese Gehölzauswahl werden zusätzlich die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild abgemildert. Zudem sind grelle oder spiegelnde Farben in der äußeren Gestaltung nicht zulässig.

Die Landschaft wird durch die geplante Baumaßnahme weiter zersiedelt, wobei hiergegen keine Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Nach Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung (siehe Kapitel 5.1) verbleiben dennoch Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft, die jedoch als nicht erheblich eingestuft werden. Nach Realisierung des Bebauungsplans wird das gesamte Plangebiet als stark mit standortheimischen Gehölzen durchgrüntes Gewerbegebiete mit „gering“ eingestuft.

4.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen unter dem Gesichtspunkt der menschlichen Gesundheit können im Zusammenhang mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens (An- und Zulieferung) sowie der Emissionsbelastung auftreten.

Es liegt ein Schalltechnisches Gutachten (SoundPLAN 2015) vor, welches die Ausweisung dieses Bebauungsplangebietes als „GI“ mit den daraus zu erwartenden Geräuschemissionen zukünftiger Betriebe untersucht. Es prüft, ob der „Anlagenlärm“ der geplanten Bebauung generell mit der Nachbarschaft vereinbar ist. Neu hinzukommende Betriebe sollen gemäß DIN 45691 zusammen mit der Geräuschvorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten.

Die schalltechnische Untersuchung (SoundPLAN 2015) liefert folgende Erkenntnisse:

- Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund des großen Abstandes zur schutzbedürftigen Nachbarschaft prinzipiell sehr gut für die geplante Gebietsausweisung „Industriegebiet (GI)“ geeignet. Schutzbedürftige (Wohn-)Bebauung ist weit genug entfernt. Bestehendes und zukünftiges Gewerbe werden sich gegenseitig nicht stören.
- Eine Regelung der Geräusche von zukünftigen gewerblichen Betrieben ist im Bebauungsplanverfahren über die sog. „Geräuschkontingentierung“ nach DIN 45691 möglich, aber nicht zwingend erforderlich.
- Im vorliegenden Fall ist aber die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung nach unserer Auffassung sinnvoll. Obwohl das Kontingentierungsverfahren eine Reihe von Nachteilen mit sich bringt (hauptsächlich die Gefahr von übermäßig hohen Anforderungen an die Betriebe), überwiegen die Vorteile.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Realisierung des Bebauungsplans nicht.

4.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter in Geltungsbereich des BPs befinden, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

4.2 Artenschutz / Prüfung der Verbotstatbestände

Vorbemerkung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften“ ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind im Bundesnaturschutzgesetz in § 44 ff. geregelt.

Im Rahmen einer Relevanzuntersuchung wurde das Plangebiet (Geltungsbereich und Umfeld) auf mögliche Habitatfunktionen für Arten, die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, untersucht. Hierunter fallen die europäischen Vogelarten sowie die europarechtlich streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. (**siehe Anlage 3 „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Prüfung der Verbotstatbestände“**).

Aus der Relevanzuntersuchung gingen potentielle Lebensraumstrukturen für Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen hervor. Alle anderen Arten / Artengruppen (weitere Säugetiere, Amphibien etc.) wurden aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Im Folgenden sind die wichtigsten Erkenntnisse der tierökologischen Sonderuntersuchungen sowie der Prüfung der Verbotstatbestände aufgeführt.

Fledermäuse

Bei den Untersuchungen konnten 8 Fledermausarten im Plangebiet festgestellt werden. Durch die erforderliche Flächeninanspruchnahme müssen vier Höhlenbäume mit Quartierpotenzial und ein Höhlenbaum mit einem nachgewiesenen Tagesversteck gerodet werden.

Verbotstatbestände

Bei allen im Vorhabensbereich vorhandenen Fledermausarten kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden, sofern die Rodung der Gehölze außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen ab dem 1. November und bis zum 31. Januar (siehe **V6 „Rodungszeitraum“**) erfolgt.

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) kann aufgrund der Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen sowie der geringen für Fledermäuse relevanten Projektwirkungen ausgeschlossen werden. Mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen muss nicht gerechnet werden.

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung) kann aufgrund des Quartierpotenzials der Gehölze nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme **$A1_{CEF}$ „Aufhängen von Fledermauskästen**“ erforderlich, damit die ökologischen Funktion der temporären Ruhestätten räumlich und zeitlich weiterhin sichergestellt ist. Diese Maßnahme beinhaltet das Anbringen von 10 Fledermauskästen an geeigneten Gehölzen der Pflanzbindungen.

Zauneidechsen

Der nachgewiesene Zauneidechsenlebensraum im südöstlichen Streuobstbestand entlang des Weges befindet sich nicht im Eingriffsbereich des Vorhabens. Der Streuobstbestand und somit auch der Lebensraum der Zauneidechse werden durch eine Pflanzbindung erhalten.

Durch die Schonung des Lebensraumes und der relativen Ortstreue (Gebundenheit an die Biotopstruktur) sind keine Beeinträchtigungen der lokalen Zauneidechsen-Population in Verbindung mit dem Vorhaben zu erwarten.

Avifauna

Bei den Untersuchungen 10 Arten erfasst werden, die im Geltungsbereich brüten. Durch die erforderliche Flächeninanspruchnahme gehen Brutplätze (Höhlenbäume, Geäst von Gehölzen, niedere Gehölzstrukturen) für die lokale Avifauna dauerhaft verloren. Durch die Realisierung des Bebauungsplans sind 1 Revier des Feldsperlings, 1-2 Reviere des Haussperlings und 2-3 Reviere der Goldammer betroffen. Diese Arten weisen gemäß deren Rote Liste Status einen ungünstigen Erhaltungszustand auf. Bei den weiteren Arten handelt es sich um ungefährdete Arten der Gilden der frei- und höhlenbrütenden Arten.

Verbotstatbestände

Bei allen im Vorhabensbereich vorhandenen Vogelarten kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden, sofern die die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutsaison der Vögel ab dem 1. November und bis zum 31. Januar (siehe **V6 „Rodungszeitraum“**) erfolgt.

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) kann aufgrund der Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen sowie der Störungstoleranz vieler erfasster Arten ausgeschlossen werden, da keine derartigen Projektwirkungen versursacht werden, dass mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen gerechnet werden muss.

Für die Gilden der frei- und höhlenbrütenden, kulturfolgenden und ungefährdeten Vogelarten kann ein Verstoß gegen Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Durch die umliegenden Biotopstrukturen (Gärten, Streuobstwiesen und Waldrand) und die durch eine Pflanzbindung im Geltungsbereich geschützten Biotoptypen kann angenommen werden, dass für die in ihren Habitatansprüchen wenig spezialisierten ungefährdeten Arten die ökologische Funktion der beeinträchtigten Fortpflanzungsstätten weiterhin erfüllt wird.

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung) kann aufgrund der Betroffenheit von drei Brutstätten der Goldammer nicht sicher ausgeschlossen werden. Es wird die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme **$A2_{CEF}$ „Heckenpflanzung**“ erforderlich, damit die ökologischen Funktion der beeinträchtigten Brutstätten räumlich und zeitlich weiterhin sichergestellt ist. Diese Maßnahme beinhaltet die Pflanzung von insgesamt 405 m² Hecke in Verbindung mit 480 m² Saum.

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung) kann aufgrund der Betroffenheit von einer Brutstätte des Feldsperlings und zwei Brutstätten des Haussperlings nicht sicher ausgeschlossen werden. Es wird die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme **$A3_{CEF}$ „Aufhängen von Nistkästen**“ erforderlich, damit die ökologischen Funktion der beeinträchtigten Brutstätten räumlich und zeitlich weiterhin sichergestellt ist. Diese Maßnahme beinhaltet die Anbringung von 6 Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Gehölzen der Pflanzbindungen oder geeigneten baulichen Anlagen.

Fazit

Als Vermeidungsmaßnahme sind Gehölzrodungen zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Fledermäusen und Vögeln sowie deren Entwicklungsformen nur zwischen dem 1. November und 31. Januar möglich.

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V6 und den artspezifischen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen $A1_{CEF}$, $A2_{CEF}$ und $A3_{CEF}$ werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

5 Maßnahmenkonzept

5.1 Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen

Allgemein

Zur Vermeidung oder Verminderung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen und Auflagen zum Baustellenbetrieb, zur Bauausführung (Optimierung) und verkehrlichen Nutzung möglich. Die Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz.

Nachfolgende Maßnahmen sind noch durchzuführen bzw. bei der Planung bereits erfolgt und in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bereits berücksichtigt. Die Darstellung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Pflanzen und Tiere

- Bei der Gehölzauswahl für die Pflanzgebote wurden die Empfehlungen der LfU (LfU 2002) und für die Sortenauswahl der Obstgehölze die Empfehlungen (alte und regionale Sorten) des NABUs (NABU 2014) zugrunde gelegt. (siehe Pflanzlisten in Kap. 5.2.3).
- Insektenfreundliche Beleuchtung (Lampentyp und Leuchtkörper), Empfehlung: LEDs in warmweiß.
- Prüfung einer Abschaltung der Beleuchtung nachts, ggfs. Bewegungsmelder.
- **V1: Pflanzbindungen**
- **PB 1: Erhalt einer Hecke**
  Die mit Pflanzbindung 1 gekennzeichnete Heckenfläche (am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches) ist zu erhalten. Die Pflege ist nachhaltig und fachgerecht zu gewährleisten. Bei Ausfall sind gebietsheimische Straucharten der Pflanzliste 2 (Kap. 5.2.3) nachzupflanzen.
- **PB 2: Erhalt eines Streuobstbestand gemischter Altersstruktur**
  Der mit Pflanzbindung 2 gekennzeichnete Streuobstbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall durch geeignete Obstgehölze der Pflanzliste 2 (Kap. 5.2.3) zu ersetzen. Entwicklung des Grünlands zur artenreichen Fettwiese durch extensive Pflege.
- **PB 3: Erhalt eines Streuobstbestand junger Altersstruktur**
  Der mit Pflanzbindung 3 gekennzeichnete Streuobstbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall durch geeignete Obstgehölze der Pflanzliste 1 (Kap. 5.2.3) zu ersetzen. Entwicklung des Grünlands zur artenreichen Fettwiese durch extensive Pflege.
- **PB 4: Erhalt von fünf Einzelbäumen**
  Die mit Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall durch gebietsheimische Baumarten der Pflanzliste 1 oder 3 (Kap. 5.2.3) zu ersetzen.
- Bei der Gehölzauswahl für die Pflanzgebote werden die Empfehlungen der LfU (LfU 2002) zugrunde gelegt sowie lokale, ältere und robuste Obstsorten (NABU 2014), siehe Pflanzlisten in Kap. 5.2.3.

Boden / Wasser

- **V2:** Für den schonenden Umgang des Oberbodens wird im gesamten Geltungsbereich der anfallende Aushub durch sachgerechte Lagerung in nutzbarem Zustand erhalten und wird wiederverwendet.
- **V3:** Die Feldwege innerhalb des Geltungsbereiches (ausgenommen auf Flst.nr. 2227/2) werden als Erdwege angelegt sowie die öffentlichen Gehwege und Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material befestigt. Dabei ist die Befestigung mit einer wassergebundenen Decke, mit Rasengittersteinen, Pflaster ab 3 cm Fugenbreite oder wasserdurchlässigem Betonpflaster möglich.

- **V4:** Aus Gründen des Hochwasserschutzes trägt ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Geltungsbereiches dafür Sorge, dass durch die Versiegelung nicht mehr Regenwasser dem Vorfluter zugeführt wird als dies im heutigen Zustand (landwirtschaftliche Nutzung) der Fall ist. So besteht die Möglichkeit, das unbelastete Regenwasser der Dächer innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten, soweit möglich zu versickern und nach Abklingen des Regenereignisses gedrosselt abzuführen.

(zu Pflanzen und Tiere)

Dieses RRB beansprucht in der aktuellen Planfassung eine Fläche von 4.564 m², wobei 100 m² im Dauerstau als Laichgewässer für Amphibien vorgesehen sind, insbesondere für den streng geschützten Springfrosch, von dem Vorkommen im nahegelegenen Waldgebiet „Rüdtwald“ nachgewiesen sind. Dazu wird der zentrale Bereich eine Wassertiefe von 0,8 m erhalten und die Uferbereiche sehr flach ausgebildet werden. Die Flachwasserzone wird mit einigen kleineren Weidensträuchern sowie Schilf bepflanzt, um dem Springfrosch Anhaftungen der Laichballen in einer Wassertiefe von 5 bis 40 cm zu ermöglichen.

- **V5:** Zum Schutz des Oberbodens vor Verdichtung während der Bauphase ist in den gekennzeichneten Bereichen das Befahren des Bodens unzulässig. Durch das Aufstellen von Bauzäunen zur Absperrung werden die entsprechenden Flächen abgeschirmt und freigehalten.
- Treten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen auf, ist die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Karlsruhe hinzuzuziehen.

Klima, Luft / Landschaftsbild

- Die Einbindung des Industriegebietes in die Landschaft durch Terrassierung des Geländes und Eingrünung der Böschungen (Pflanzgebot 2, 3 und 6) vermindern die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die negative Wirkung der Versiegelung auf das Schutzgut Klima und Luft.
- Bei der Gehölzauswahl für die Pflanzgebote wurden die Empfehlungen der LfU (LfU 2002) und für die Sortenauswahl der Obstgehölze die Empfehlungen (alte und regionale Sorten) des NABUs (NABU 2014) zu Grunde gelegt (s. Pflanzlisten in Kap. 5.2.3).
- Durch eine Einschränkung der Gebäudehöhe (6,5 m bis 7 m) für die Industriegebäude werden störende optische Wirkungen unterbunden. Die geplante Bebauung wird somit nicht über die höchste Geländeebene hinausragen.

Mensch

- Keine Maßnahmen erforderlich.

Kultur- und Sachgüter

- Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikrechte, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Firmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass folgende Vermeidungsmaßnahme erforderlich ist, um keinen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erfüllen (s. Anlage 3 sowie Kap. 4.2 und 5.2):

- **V6:** Rodung der erforderlichen Gehölze nur im Zeitraum ab dem 1. November bis zum 31. Januar zum Schutz der Fledermäuse (außerhalb der flugaktiven Phase) und Vögel (außerhalb der Brutsaison).

5.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Pflanzgebote (PFG)

Aufgrund der vorgesehenen Eingrünung des Plangebiets, ist es möglich, einen Teil des Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs durch Gestaltungsmaßnahmen zu erbringen (**siehe „Bebauungsplan-Entwurf“**). Durch entsprechende Gehölzauswahl lassen sich naturnahe, standortgerechte Grünbestände anlegen.

5.2.1 Öffentliche Grünflächen

PFG 1 Pflanzgebot 1: Anlage einer Streuobstwiese

An den gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige (Wild-) Obstgehölze (Stammumfang mindestens 18 cm) gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Flächen erfolgt eine Einsaat mit einer autochthonen Wiesenmischung „Fettwiese“ aus mindestens 30 % Wildblumen (Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg-/ Hügelland).

Die (Wild-) Obstbäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften: zweimal jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts (Juni und September), um eine artenreiche Entwicklung zu ermöglichen. Dünge- und Spritzmittel sind nicht zu verwenden, bzw. lediglich in dem Umfang, wie er im biologischen Landbau erfolgt.

PFG 2 Pflanzgebot 2: Anpflanzung von Gebüschen als Waldmantel

Gebietsheimische Sträucher sind gruppenweise im Abstand von 1 m in 1,5 m breiten Reihen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzliste 2). Im östlichen Bereich werden zum Aufbau eines gestuften Waldrandes Heister aus gebietsheimischen Baumarten in einem Anteil von 5-10 % beigemischt (s. Pflanzliste 3). Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung zu begrünen.

PFG 3 Pflanzgebot 3: Anpflanzung eines Feldgehölzes

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen in Reihen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Gehölze erfolgt gemäß der Pflanzliste 2 und 3. Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung zu begrünen.

Der Aufbau wird strukturreich und gestuft (von innen hoch, nach außen niedrig) ausgebildet. In den zentralen Pflanzbereichen wird ein hoher Anteil an Heister aus klein- bis großkronigen Bäumen verwendet (Baumanteil 5-10 %). Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den Arten sind frei wählbar.

PFG 4 Pflanzgebot 4: Ansaat Ufermischung mit gewässerbegleitenden Hochstauden

Auf der gekennzeichneten Fläche ist innerhalb der Retentionsfläche eine Ufermischung mit gewässerbegleitenden Hochstauden anzusäen. Zu verwenden ist eine entsprechende gebietsheimische Kräuter- und Grasmischung.

Im Flachwasserbereich des Dauerstaus werden einige gebietsheimische Weidensträucher (s. Pflanzliste 2, Kap. 5.2.3) sowie Schilf angepflanzt und dauerhaft fachgerecht gepflegt (siehe V4).

PFG 5 **Pflanzgebot 5: Pflanzung eines Einzelbaum**

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche im Bereich der Wendeschleife ist zur Raumbildung ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumartenauswahl erfolgt gem. Pflanzliste 3 (Kap. 5.2.3) Abgängige Gehölze sind entsprechend der Pflanzlisten zu ersetzen.

Ansaat der nicht gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit einer autochthonen Saatgutmischung „Straßenbegleitgrün“ aus mindestens 30 % Wildblumen. Fachgerechte Pflege durch mehrmalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes im Jahr.

Ausgleichsmaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, um keinen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erfüllen (s. Anlage 3 sowie Kap. 4.2 und 5.1) und adäquate Ersatzlebensräume für Fledermäuse und Vögel im räumlichen Zusammenhang zu schaffen:

A1$_{CEF}$ - **Ausgleichsmaßnahme A1$_{CEF}$:** Aufhängen von Fledermauskästen
Um den Verlust des nachgewiesenen Fledermaus-Tagesverstecks in einem Höhlenbaum sowie vier weiteren Höhlenbäumen mit Quartierpotenzial im Vorhabensbereich auszugleichen, müssen im zu erhaltenden Streuobstbestand oder den erhalten bleibenden Einzelbäumen (PB 2 und PB 4) an großen vitalen Bäumen 10 Fledermauskästen dauerhaft und vor der Gehölzerodung installiert werden.

A2$_{CEF}$ - **Ausgleichsmaßnahme A2$_{CEF}$:** Heckenpflanzung
Um den Verlust von drei Brutrevieren der Goldammer auszugleichen, werden entlang des südlichen Feldweges auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche drei einzelne Hecken mit vorgelagertem Krautsaum gepflanzt.

A3$_{CEF}$ - **Ausgleichsmaßnahme A3$_{CEF}$:** Aufhängen von Nistkästen für Höhlenbrüter
Um den Verlust von einem Brutrevier des Haussperlings und einem Brutrevier des Feldsperlings im nordwestlichen Streuobstbestand auszugleichen, müssen vor der Gehölzerodung im südöstlichen Streuobstbestand oder den erhalten bleibenden Einzelbäumen (PB 2 und PB 4) vier Höhlenbrutkästen aus Holzbeton fachgerecht an Bäumen angebracht und dauerhaft unterhalten werden.

5.2.2 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Gehölze (drei Jahre) ist eine fachgerechte Erhaltungs- und Gehölzpflege (Rückschnitt der Sträucher) sicherzustellen.

Nicht überbaute und nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

PFG 6 Pflanzgebot 6: Anpflanzung eines Feldgehölzes

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen in Reihen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Gehölze erfolgt gemäß der Pflanzliste 2 und 3.

Der Aufbau wird strukturreich und gestuft (von innen hoch, nach außen niedrig) ausgebildet. In den zentralen Pflanzbereichen wird mindestens alle 25 m ein Heister aus mittel- bis großkronigen Bäumen verwendet (Baumanteil 5-10 %). Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den Arten sind frei wählbar.

Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung zu begrünen.

PFG 7: Pflanzgebot 7: Begrünungsmaßnahmen innerhalb gewerblicher Bauflächen

Auf je angefangener 2.000 m² Grundstücksfläche sind außerhalb der mit PFG 6 gekennzeichneten Flächen ein standortgerechter Laubbaum gem. **Pflanzliste 3** (Kapitel 5.2.3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

5.2.3 Gehölzarten und Qualitäten

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind innerhalb des ersten Jahres nach Erstellung der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Für Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind zu 100 % Arten der nachstehenden Pflanzlisten zu verwenden. Auf privaten Grünflächen sind Arten der Pflanzliste zu mind. 90 % zu verwenden.

Pflanzliste 1:

In dem gekennzeichneten Bereich können (Wild-) Obstgehölze auf mittel oder stark wachsenden Unterlagen gepflanzt werden. Die Liste basiert vorwiegend auf dem NABU Hauptsortiment für Streuobst (NABU 2014) und kann durch weitere lokal typische Obstsorten ergänzt werden:

Apfel	Echter Piemonteser, Renette von Serres, Roter Breitlauapfel, Bergerapfel, Bratzelapfel Klarapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Roter Boskoop
Birne	Würgelesbirne Gellerts Butterbirne Gute Graue Gelbmöstler Gute Luise
Kirsche	Große Prinzessin Hedelfinger Schneiders späte Knorpel Knauffs Schwarze Regina

Zwetschgen	Ontariopflaume Hanita Stanley
Walnussbäume	Echte Walnuss (*Juglans regia*)

Wildobst:

Malus sylvestris,	Wildapfel
Pyrus communis,	Wildbirne
Sorbus domestica,	Speierling
Sorbus tominalis,	Elsbeere

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen

Pflanzliste 2 (Sträucher):

Cornus sanguinea,	Roter Hartriegel
Corylus avellana,	Haselnuss
Crataegus laevigata,	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna,	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus,	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare,	Rainweide/Liguster
Lonicera xylosteum,	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa,	Schlehe
Rosa canina,	Hunds-Rose
Salix caprea,	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide *)
Salix purpurea,	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide *)
Salix viminalis	Korb-Weide *)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa,	Trauben Holunder
Viburnum opulus,	Gewöhnlicher Schneeball

*) für PFG 4

Qualitäten Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

Pflanzliste 3 (Bäume):

Acer campestre,	Feld-Ahorn
Acer platanoides,	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus,	Berg-Ahorn
Carpinus betulus,	Hain-Buche
Quercus petraea,	Trauben-Eiche
Quercus robur,	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos,	Sommer-Linde
Tilia cordata,	Winter-Linde

Qualitäten: 2x verpflanzte Heister 150 bis 200 oder
Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen

Sträucher *(s. Pflanzliste 2)*

5.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches kann das angefallene Punktedefizit nicht vollständig kompensiert werden. Daher sind auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig.

Die Bewertung der Maßnahmenflächen erfolgt nach dem gleichen Modell (ÖKVO 2010) wie die Beurteilung des Bestandes und der Planung (siehe Kapitel 2.1).

A4 „Renaturierung Saalbach“

Auf dem Flurstück 273 in Bretten wird auf einer Länge von 220 m die Sohlbefestigung aus Sandstein- und Betonplatten mit einer Breite von 2 m entfernt. Die Gesamtkosten dieser Maßnahme belaufen sich auf 162.000 €.

Die flächenmäßige Bewertungsregelung der „Tabelle 1: Biotopwertliste der ÖKVO“ kann diese ökologische Aufwertung nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund wird Punkt 1.3.5 „Kleinflächige Maßnahmen mit großer Flächenwirkung“ der ÖKVO gewählt: „Bei kleinflächigen Ökokonto-Maßnahmen mit großer Flächenwirkung (punktuelle Maßnahmen) kann eine Bewertung über die Maßnahmenkosten erfolgen. Dabei entsprechen im Regelfall 1 Euro Maßnahmenkosten 4 Ökopunkten. Dieser Herstellungskostenansatz ist dann zulässig, wenn einer punktuellen Maßnahme eine konkrete Wirkungsfläche nicht zugeordnet werden kann. Dabei müssen die Herstellungskosten in einem adäquaten Verhältnis zum voraussichtlich erzielbaren ökologischen Aufwertungsgewinn stehen.“

Da die Herstellungskosten in einem adäquaten Verhältnis zum voraussichtlich erzielbaren ökologischen Aufwertungsgewinn stehen, beträgt die Aufwertung für Natur und Landschaft **648.000 Ökopunkte**. Details sind der **Anlage 4 „Maßnahmenblätter“** zu entnehmen.

5.4 Durchführung der Grünordnerischen Maßnahmen

a) Allgemeines
Die im öffentlichen Bereich festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Haupterschließung, die Gehölzpflanzungen im privaten Bereich spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

b) Standraum von Gehölzen
Die offene, oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mind. 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mind. 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

c) Pflanzbarkeit von Gehölzen
Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

d) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen
Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten. In diesem Bereich ist auf großkronige Laubbäume sowie auf Obstbäume auf stark wachsenden Unterlagen zu verzichten. Bedingt durch angrenzende Feldwege wird dieser Abstand überall eingehalten.

5.5 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung obliegt der Stadt Bretten. Hierzu gehört vor allem die Umsetzung, bzw. Einhaltung der in Kapitel 5 aufgeführten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Zudem ist für die artenschutzrechtlochen Ausgleichsmaßnahmen ein fünfjähriges Monitoring zur Prüfung deren Funktionserfüllung erforderlich.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

6 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Zur Beurteilung von Eingriff und Ausgleich wird eine Gegenüberstellung vorgenommen. Auf der Eingriffsseite sind die durch das geplante Baugebiet entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Verlusten für die betroffenen Schutzgüter vermerkt.

Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt sich durch die Ermittlung des Kompensationsdefizits gemäß der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Der Ausgleich erfolgt teilweise im Gebiet selbst. Diese Flächen werden auf der Ausgleichsseite in Anrechnung gebracht. Der verbleibende Ausgleichsbedarf, der im Gebiet nicht kompensiert werden kann, wird über eine externe Maßnahme erbracht.

6.1 Einzeltabellen Eingriff-Ausgleich

Bei den Schutzgütern Tiere / Pflanzen und Boden / Grundwasser werden die Flächen vor und nach dem Eingriff gegenübergestellt. Das bedeutet, der Geltungsbereich wird vor und nach Umsetzung der Planung betrachtet. Die Bilanzierung wird schutzgutbezogen und nach Punkten vorgenommen **(siehe Anhang 2 „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“)**.

6.2 Gesamtübersicht

Die Umsetzung des Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, dessen Eingriffsintensität jedoch mit der Durchführung von mehreren internen Minimierungsmaßnahmen reduziert wird.

Nach Berücksichtigung der internen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie internen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote) verbleibt ein Restdefizit von **-563.158 Ökopunkten**.

Tabelle 5: Gesamtübersicht Eingriff

Gesamtdefizit			
Schutzgut	**Bestand (ÖP)**	**Planung (ÖP)**	**Eingriffsdefizit (ÖP)**
Tiere und Pflanzen	785.034	900.693	115.659
Boden und Grundwasser	1.089.962	413.064	-676.898
Gesamt	**1.874.996**	**1.313.757**	**-561.238**

Durch die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme **A4** (siehe Anlage 4 „Maßnahmenblätter“) wird eine Aufwertung der Natur und Landschaft in Höhe von **648.000 Ökopunkten** erzielt.

Tabelle 6: Gesamtübersicht zur E/A-Bilanz

Gesamtübersicht Eingriff- Ausgleich		
Schutzgut	**Eingriff (ÖP)**	**Ausgleich A4 (ÖP)**
Tiere und Pflanzen	115.659	monetärer Ansatz
Boden und Grundwasser	-676.898	
Eingriff	**-561.238**	
Ausgleich		**648.000**
Gesamtbilanz Eingriff/ Ausgleich	**86.762**	

Der **Überschuss von 86.762 Ökopunkten** steht der Stadt Bretten zur Kompensation weiterer Eingriffe zur Verfügung.

Nach einer abschließenden Zuweisung der Ausgleichsmaßnahmen zum Restdefizit ist der Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgeglichen.

7 Zusammenfassung

Vorbemerkung Für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften“ hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.02.2012 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie am 28.04.2015 den Vorentwurf gebilligt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von **ca. 10,3 ha**.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, Emissionen) ermittelt und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Begründung / Ziele Angesichts der Tatsache, dass Flächen für gewerblich oder industriell nutzbare Produktionsflächen in Bretten kaum noch zur Verfügung stehen, bedarf es der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen. Ziel ist die Ausweisung eines ca. 7 ha großen Industriegebiets südlich des bestehenden Industriegebiets „Gölshausen IV“, wobei sich direkt südlich innerhalb des Geltungsbereichs ein ca. 3 ha großer Bereich mit öffentlichen Grünflächen (Streuobst) anschließt.

Umfang Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs umfasst eine Gesamtgröße von ca. **10,3 ha** (102.868 m²). Die aktuelle Nutzung sowie die Biotoptypen wurden am 04.05.2012 festgestellt sowie am 24.05.2018 aktualisiert. Sie ist in der Anlage 1: Bestandsplan dargestellt.

Nach Realisierung des Bebauungsplans ergibt sich im Geltungsbereich folgende Nutzungsverteilung:

Tabelle 7: Nutzungsverteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nutzung	**Fläche in m²**	**Fläche in m²**	**Flächenanteil**
GI: Baugrundstücke	58.705		57 %
davon Anteil überbaubarer Grundstücksfläche		*46.964*	*80 %*
davon Anteil nicht überbaubarer Grundstücksfläche (einschl. PFG 6)		*11.741*	*20 %*
Verkehrsflächen (Erschließungsstraße, Geh- und Wirtschaftsweg, Öffentl. Parkflächen, ohne Verkehrsgrün)	7.419		7 %
Regenrückhaltebecken (Pfg 4)	4.564		4 %
öffentliche Grünflächen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Verkehrsgrün)	32.180		31 %
Geltungsbereich	**102.868**		**100 %**

Bestands- und Konfliktanalyse Die Bestands- und Konfliktanalyse wird gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010) durchgeführt. Die maßgeblichen Wirkfaktoren für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biotope), Boden und Grundwasser sind die Flächenumwandlung und die Versiegelung.

Es werden die jeweiligen Biotoptypen und Nutzungseinheiten den zukünftigen (einschließlich der Maßnahmen im Gebiet selbst) gegenübergestellt. Die betroffenen Nutzungen / Biotoptypen werden aufgelistet und mit den jeweiligen Wertigkeiten verrechnet.

Die ausführliche Gegenüberstellung der ermittelten Ökopunkte ist in **Anlage 2 „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“** ersichtlich.

Durch Pflanzbindungen und -gebote wird sichergestellt, dass ein bestimmter Gehölzanteil im Gebiet nicht unterschritten wird. Es werden hauptsächlich gebietseinheimische, standortgerechte Gehölze gemäß den Empfehlungen der LfU (LfU 2002) sowie lokale, ältere und robuste Obstsorten (NABU 2014) verwendet.

Alternativenprüfung

Im Zuge der Alternativenprüfung wurden die Standorte Schwarzerdhof, Diedelsheimer Dreieck sowie Kautzengrund (Gemarkung Rinklingen) untersucht. In der Abwägung sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes wurden neue Standorte zum jetzigen Zeitpunkt verworfen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Artenschutz

Im Rahmen einer Relevanzuntersuchung wurde das gesamte Plangebiet auf mögliche Habitatfunktionen für Arten, die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, untersucht. Hierunter fallen die europäischen Vogelarten sowie die europarechtlich streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. (**siehe Anlage 3: „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Prüfung der Verbotstatbestände“**).

Aus der Relevanzuntersuchung gingen potentielle Lebensraumstrukturen für Fledermäuse, Vögel und Reptilien (Zauneidechsen) hervor. Alle anderen Arten / Artengruppen wurden aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG abprüfen zu können, wurden 2012 faunistische Erhebungen und Kartierungen im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Zur Datenaktualisierung wurde am 24.05.2018 das Habitatpotential erneut kartiert. Im Zuge dieser Plausibilitätsprüfung ergaben sich keine Änderungen gegenüber den 2012 festgelegten planungsrelevanten Arten.

Die Prüfung der Verbotstatbestände folgte auf Grundlage der Kartierungen aus 2012 sowie der Plausibilitätsprüfung im Jahr 2018 unter Berücksichtigung der durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans betroffenen Arten (**siehe Anlage 3: „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Prüfung der Verbotstatbestände“**).

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sind die Vermeidungsmaßnahmen **V6** sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen **$A1_{CEF}$**, **$A2_{CEF}$** und **$A3_{CEF}$** erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen sind zu nennen:

- Bei der Gehölzauswahl für die Pflanzgebote wurden hauptsächlich die Empfehlungen der LfU (LfU 2002) sowie lokale, ältere und robuste Obstsorten (NABU 2014) zugrunde gelegt.
- **V1:** Pflanzbindungen PB 1 bis 4:
  - Erhalt einer Hecke,
  - Erhalt eines Streuobstbestand gemischter Altersstruktur,
  - Erhalt eines Streuobstbestand junger Altersstruktur,
  - Erhalt von fünf Einzelbäumen,
- **V2:** Für den schonenden Umgang des Oberbodens wird im gesamten Geltungsbereich der anfallende Aushub durch sachgerechte Lagerung in nutzbarem Zu-stand erhalten und wird wiederverwendet.

- **V3:** Feldwege innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit möglich als Erdwege angelegt sowie die öffentlichen Gehwege und Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material befestigt.
- **V4:** Aus Gründen des Hochwasserschutzes trägt ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Geltungsbereiches dafür Sorge, dass durch die Versiegelung nicht mehr Regenwasser dem Vorfluter zugeführt wird als dies im heutigen Zustand (landwirtschaftliche Nutzung) der Fall ist. So besteht die Möglichkeit, das unbelastete Regenwasser der Dächer innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten, soweit möglich zu versickern und nach Abklingen des Regenereignisses gedrosselt abzuführen.

  Dieses RRB beansprucht in der aktuellen Planfassung eine Fläche von 4.564 m², wobei 100 m² im Dauerstau als Laichgewässer für Amphibien vorgesehen sind, insbesondere für den streng geschützten Springfrosch, von dem Vorkommen im nahegelegenen Waldgebiet „Rüdtwald“ nachgewiesen sind. Dazu wird der zentrale Bereich eine Wassertiefe von 0,8 m erhalten und die Uferbereiche sehr flach ausgebildet werden. Die Flachwasserzone wird mit einigen kleineren Weidensträuchern sowie Schilf bepflanzt, um dem Springfrosch Anhaftungen der Laichballen in einer Wassertiefe von 5 bis 40 cm zu ermöglichen.
- **V5:** Zum Schutz des Oberbodens vor Verdichtung während der Bauphase werden Bereiche abgegrenzt, in denen das Befahren unzulässig ist.
- **V6:** Rodung der erforderlichen Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs im Zeitraum ab dem 1. November bis zum 31. Januar.
- Treten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen auf, ist die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Karlsruhe hinzuzuziehen.
- Einbindung der gewerblichen Bebauung in die Landschaft durch Eingrünung (Pflanzgebot 1, 2, 3 und 6) und Durchgrünung (Pflanzgebot 7) vermeiden die negative Wirkung der Versiegelung und die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Durch eine Einschränkung der Gebäudehöhe (6,5 m bis 7 m) für die Industriegebäude werden störende optische Wirkungen unterbunden. Die geplante Bebauung wird somit nicht über die höchste Geländeebene hinausragen.
- Berücksichtigung von § 20 DSchG bei zufälligen Funden im Zuge der Bautätigkeit.

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Aufgrund der vorgesehenen Ein- und Durchgrünung des Plangebiets durch die Pflanzgebote ist es möglich, einen Teil des Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen.

Öffentliche Grünflächen

Pflanzgebot 1: Anlage einer Streuobstwiese

An den gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige (Wild-) Obstgehölze (Stammumfang mindestens 18 cm) gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Flächen erfolgt eine Einsaat mit einer autochthonen Wiesenmischung „Fettwiese“ aus mindestens 30 % Wildblumen (Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg-/ Hügelland).

Die (Wild-) Obstbäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften: zweimal jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts (Juni und September), um eine artenreiche Entwicklung zu ermöglichen. Dünge- und Spritzmittel sind nicht zu verwenden, bzw. lediglich in dem Umfang, wie er im biologischen Landbau erfolgt.

Pflanzgebot 2: **Anpflanzung von Gebüschen als Waldmantel**

Gebietsheimische Sträucher sind gruppenweise im Abstand von 1 m in 1,5 m breiten Reihen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzliste 2). Im östlichen Bereich werden zum Aufbau eines gestuften Waldrandes Heister aus gebietsheimischen Baumarten in einem Anteil von 5-10 % beigemischt (s. Pflanzliste 3). Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung zu begrünen.

Pflanzgebot 3: Anpflanzung eines Feldgehölzes

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen in Reihen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Gehölze erfolgt gemäß der Pflanzliste 2 und 3 (Kap. 5.2.3). Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung zu begrünen.

Der Aufbau wird strukturreich und gestuft (von innen hoch, nach außen niedrig) ausgebildet. In den zentralen Pflanzbereichen wird ein hoher Anteil an Heister aus klein- bis großkronigen Bäumen verwendet (Baumanteil 5-10 %). Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den Arten sind frei wählbar.

Pflanzgebot 4: Ansaat Ufermischung mit gewässerbegleitenden Hochstauden

Auf der gekennzeichneten Fläche ist innerhalb der Retentionsfläche eine Ufermischung mit gewässerbegleitenden Hochstauden anzusäen. Zu verwenden ist eine entsprechende gebietsheimische Kräuter- und Grasmischung.

Im Flachwasserbereich des Dauerstaus werden einige gebietsheimische Weiden-sträucher (s. Pflanzliste 2, Kap. 5.2.3) sowie Schilf angepflanzt und dauerhaft fachgerecht gepflegt.

Pflanzgebot 5: Pflanzung eines Einzelbaum

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche im Bereich der Wende-schleife ist zur Raumbildung ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumartenauswahl erfolgt gem. Pflanzliste 3 (Kap. 5.2.3) Abgängige Gehölze sind entsprechend der Pflanzlisten zu ersetzen.

Ansaat der nicht gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit einer autochthonen Saatgutmischung „Straßenbegleitgrün“ aus mindestens 30 % Wildblumen. Fachgerechte Pflege durch mehrmalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes im Jahr.

Ausgleichsmaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) erforderlich sind, um keinen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erfüllen (s. Anlage 3 sowie Kap. 4.2 und 5.1) und adäquate Ersatzlebensräume für Fledermäuse und Vögel im räumlichen Zusammenhang zu schaffen:

- **$A1_{CEF}$:** Anbringung von 10 Fledermauskästen für das verloren gehende Quartierpotential der gerodeten Gehölze für Fledermäuse im Geltungsbereich.
- **$A2_{CEF}$:** Pflanzung von drei arten- und strukturreichen Heckenkomplexen mit vorgelagerten Krautsäumen. Diese Maßnahme wird als Ausgleich für die drei verloren gehenden Brutreviere der Goldammer durchgeführt.
- **$A3_{CEF}$:** Anbringung von 4 Höhlenkästen für Höhlenbrüter (Haussperling und Feldsperling) im Geltungsbereich für die verloren gehenden Brutreviere des Haussperlings und Feldsperlings.

Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Gehölze (drei Jahre) ist eine fachgerechte Erhaltungs- und Gehölzpflege (Rückschnitt der Sträucher) sicherzustellen.

Nicht überbaute und nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 6: Anpflanzung eines Feldgehölzes

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen in Reihen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Gehölze erfolgt gemäß der Pflanzliste 2 und 3.

Der Aufbau wird strukturreich und gestuft (von innen hoch, nach außen niedrig) ausgebildet. In den zentralen Pflanzbereichen wird mindestens alle 25 m ein Heister aus mittel- bis großkronigen Bäumen verwendet (Baumanteil 5-10 %). Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den Arten sind frei wählbar.

Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung zu begrünen.

Pflanzgebot 7: Begrünungsmaßnahmen innerhalb gewerblicher Bauflächen

Auf je angefangener 2.000 m² Grundstücksfläche sind außerhalb der mit PFG 6 gekennzeichneten Flächen ein standortgerechter Laubbaum gem. **Pflanzliste 3** (Kapitel 5.2.3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nach Berücksichtigung der internen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie internen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote) verbleibt ein Restdefizit von **-563.158 Ökopunkten.**

Dieses Defizit wird durch die externe Ausgleichsmaßnahmen **A4 „Renaturierung Saalbach“** ausgeglichen, bei der gemäß ÖKVO Punkt 1.3.5 „Kleinflächige Maßnahmen mit großer Flächenwirkung“ die Umrechnung von 1 Euro Maßnahmenkosten in 4 Ökopunkten erfolgt.

Tabelle 8: Gesamtübersicht zur E/A-Bilanz

Gesamtübersicht Eingriff- Ausgleich		
Schutzgut	**Eingriff (ÖP)**	**Ausgleich A4 (ÖP)**
Tiere und Pflanzen	115.659	monetärer Ansatz
Boden und Grundwasser	-676.898	
Eingriff	**-561.238**	
Ausgleich		**648.000**
Gesamtbilanz Eingriff/ Ausgleich	**86.762**	

Durch die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme A4 (siehe Kapitel 5.3) wird eine Aufwertung der Natur und Landschaft in der erforderlichen Höhe erzielt. Der Überschuss von **86.762 ÖP** steht der Stadt Bretten zur Kompensation eines weiteren Eingriffs zur Verfügung.

Nach einer abschließenden Zuweisung der Ausgleichsmaßnahme zum Restdefizit ist der Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgeglichen.

8 Literatur-/ Quellenangaben

Gleiss 2015: Gleiss Lutz Hootz Hirsch PartmbB Rechtsanwälte, Steuerberater, Berlin (23.03.2015): Gutachterliche Stellungnahme zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie im Baugesetzbuch – Endbericht – Erstattet im Auftrag des Bundesinstituts für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Kärcher 2015: Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, Weingarten (19.10.2015): Geotechnisches Gutachten zu Bebauungsplanung „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt in Bretten-Gölshausen

LfU 2002: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2002), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al

LfU 2005: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (August 2005, abgestimmte Fassung) Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

LfU 2005 A: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Oktober 2005, abgestimmte Fassung): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung

LGRB 2011 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB 2011): Digitale Bodendaten

LGRB 2015 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (April 2015): Mapserver - Digitale Geologieübersichtskarte 1:300.000 http://maps.lgrb-bw.de/

LUBW 2009: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW Dezember 2009. 4. Auflage) Arten Biotope Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten

LUBW 2012: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Dezember 2012, 2. überarbeitete Auflage): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe

LUBW 2014: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Juli 2014): Fachplan Landesweiter Biotopverbund – Arbeitshilfe

LUBW 2018 Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW September 2018) Mapserver: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml

ÖKVO 2010: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (ÖKVO, 19.Dezember 2010): Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen

NABU 2014: NABU Bundesverband, Hauptsortiment für den Streuobstbau (2014)

SoundPLAN 2015: SoundPLAN GmbH, Backnang (21.10.2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ in Bretten-Gölshausen.



Biotoptypen

Biotopnr. LUBW		
33.62		Grünlandansaat
37.10		Acker
41.22		Feldhecke mittlerer Standorte
45.30a		Einzelbaum (vermessen / Lage geschätzt)
45.40b1		Streuobstbestand mit gemischter Altersstruktur auf einer Fettwiese
45.40b2		Streuobstbestand mit junger Altersstruktur auf einer Fettwiese
60.23		geschotterter Weg
60.25		Grasweg

Sonstiges

- Ausgleichsflächen für IG Gölshausen V. Abschnitt
- Strommast
- Freileitung
- Planung
- Geltungsbereich des Bebauungsplans

MelanchthonStadt Bretten

INGENIEURBÜRO BLASER
UMWELT / STADT / VERKEHRSPLANUNG
MARKTSTR. 42-44
73728 ESSLINGEN
E-MAIL : INFO@IB-BLASER.DE
TEL. 0711 - 39 69 51 - 0
FAX. 0711 - 39 69 51 - 51
WEB: WWW.IB-BLASER.DE

		Datum	Zeichen
Auftraggeber:	Stadt Bretten Stadtentwicklung und Baurecht		
		bearbeitet: 2015/ Okt 2018	Frädrich / Rahm
Straße:	Untere Kirchgasse 9	gezeichnet: 2015/ Okt 2018	Frädrich / Rahm
Ort:	75015 Bretten	geprüft: 2015/ Okt 2018	
		Maßstab 1 : 500	

Aufgestellt:

Umweltbericht Anlage 1:
Bestandsplan

Bebauungsplan - Entwurf
"Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften"

Anlage 2: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand - Zustand des Gebietes *vor* Realisierung des Planes				
LUBW-Nr.	**Wortlaut Biotoptyp**	**Biotopwert**	**m²/*stk***	**Ökopunkte**
33.62	Grünlandansaat	5	1.022	5.110
37.10	Acker	4	74.902	299.608
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte, am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches	17	69	1.173
45.30a	Einzelbaum auf geringwertigem Biotoptyp	*500*	*6 Stück*	*3.000*
45.40b1	Streuobstbestand mit gemischter Alterssrtuktur (+6) auf Fettwiese (13)	19	23.003	437.057
45.40b2	Streuobstbestand mit junger Altersstruktur (+3) auf Fettwiese (13)	16	1.653	26.448
60.23	geschotterter Weg	2	169	338
60.25	Grasweg	6	2.050	12.300
Summe vor dem Eingriff			**102.868**	**785.034**

Planung - Zustand des Gebietes *nach* Realisierung des Planes				
LUBW-Nr.	**Wortlaut Biotoptyp**	**Biotopwert**	**m²/*stk***	**Ökopunkte**
13.92	PFG 4: Naturfernes Kleingewässer, Dauerstau im RRB mit flachen, bepflanzten Uferzonen	4	100	400
35.12	A2 CEF: Mesophytische Saumvegetation, blütenreich	19	480	9120
35.12 / 35.42	PFG 4: Mesophytische Saumvegetation / teils Entwicklung zur gewässerbegleitenden Hochstaudenflur innerhalb Regenrückhaltebecken	19	4.464	84.816
35.64	Verkehrsgrün: Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	1.045	11.495
41.10	PFG 3: Feldgehölz im Böschungsbereich nördlich der Erschließungsstraße	16	2.476	39.616
41.10	PFG **6 GI:** Feldgehölz im Böschungsbereich der Baugrundstücke: überdurchschnittl. Artenausstattung und strukturreich, daher Aufschlag von 2 auf Standardwert 14	16	8.839	141.424
41.22	**PB 1:** Feldhecke am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches	17	69	1.173
41.22	A2 CEF: Feldhecke am südlichen Rand des Geltungsbereiches (überdurchschnittliche Artenausstattung, daher Aufschlag von 1 auf Standardwert 14)	15	405	6.075
42.20	PFG 2: Gebüsch als Waldmantel mit überdurchschnittl. Artenausstattung und strukturreich, daher Aufschlag von 2 auf Standardwert 14	16	1804	28.864
45.30a	PB 4: Einzelbäume, Bestand	*500*	*5 Stück*	*2.500*
45.30a	*Einzelbaum auf geringwertigem Biotoptyp (33.80, 60.50, 60.60)*	*8*		
	***PFG 7 GI:** Pflanzung von 30 gebietsheimischen Einzelbäumen (1 Baum / 2.000 m²) (STU 19 cm + 80 cm Zuwachs)*	*792*		*23.760*
45.30b	*Einzelbaum auf mittelwertigem Biotoptyp (35.60)*	*6*		
	***PFG 5:** Pflanzung von 1 gebietsheimischen Einzelbaum (STU 19 cm + 80 cm Zuwachs)*	*592*		*592*
45.40b	PB 2: Streuobstbestand mit gemischter Altersstruktur (+6) auf Fettwiese artenreicher Ausbildung (Aufwertung auf 16)	22	11.560	254.320
45.40b	PB 3: Streuobstbestand mit junger Altersstruktur (+3) auf Fettwiese artenreicher Ausbildung (16)	19	1.701	32.319
45.40b	PFG 1: Streuobstbestand (+2) auf Fettwiese (13)	15	12.528	187.920
60.10 / 60.21	Gebäudeflächen sowie interne Erschließung, versiegelt (aus GRZ ermittelt: 95% der überbaubaren Grundstücksfläche)	1	44.616	44.616
60.21	völlig versiegelte Straße (Erschließungsstraße)	1	2.139	2.139
60.22 / 60.23	teilversiegelte öffentliche Flächen (öffentliche Parkplätze: 658 m² und Gehwege 488 m²)	2	1.146	2.292
60.23	Weg (im Norden) mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	1.902	3.804
60.22 / 60.23	teilversiegelte private Flächen (PKW- und Fahradstellplätze: geschätzt 5% der überbaubaren Grundstücksflächen)	2	2.348	4.696
60.24	unbefestigter Weg (landwirtschaftliche Erdwege)	3	2.232	6.696
60.50	Kleine öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün, in / am Straßengrundstück) Bodendeckerpflanzung oder Zierrasen	4	112	448
60.50	Kleine Grünfläche auf Baugrundstücken (aus GRZ ermittelt abzügl. Feldgehölz auf Böschungen)	4	2.902	11.608
Summe nach dem Eingriff			**102.868**	**900.693**

Bilanzierung Planung - Bestand		
Ökopunke Planung:		900.693
Ökopunke Bestand:	-	785.034
Bilanzwert:		**115.659**

Schutzgut Boden und Grundwasser

Bestand - Zustand des Gebietes *vor* Realisierung des Bebauungsplanes					
Bodenfunktion / Flurstück	**Bewertungs-klasse der Bodenfunktion *)**	**Wertstufe / Gesamt-bewertung**	**Öko-punkte / m²**	**Fläche (m²)**	**Öko-punkte**
unversiegelte Bereiche, Flstnr. 2139 und 2143	3 - 3 - 3	3	12	1.939	**23.268**
unversiegelte Bereiche, verbleibende Flst. (einschl. Graswege)	3 - 2 - 3	2,666	10,66	95.021	**1.012.924**
unversiegelte Bereiche, Flst. 2185, 2186, 2189 und 2190 (einschl. Graswege)	2 - 2 - 3	2,333	9,33	5.739	**53.545**
teilversiegelter Schotterweg	0 - 1 - 0	0,333	1,33	169	**225**
Summe vorher				**102.868**	**1.089.962**

*) Die einzelnen Ziffern entsprechen der Bewertungsklasse jeweils einer der Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit", „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und „Filter und Puffer für Schadstoffe"

Planung - Zustand des Gebietes *nach* Realisierung des Bebauungsplanes					
Bodenfunktion / Flurstück	**Bewertungs-klasse der Bodenfunktion *)**	**Wertstufe / Gesamtbewer-tung**	**Öko-punkte / m²**	**Fläche (m²)**	**Öko-punkte**
Öffentliche Grünflächen: unversiegelte Bereiche ohne Bodenveränderung: Grasweg (100m²) und Pflanzbindungen im Bereich 3-3-3, Flstnr. 2139 und 2143	3 - 3 - 3	3	12	1.939	**23.268**
Öffentliche Grünflächen: unversiegelte Bereiche, verbleibende Flst. im Süden im Bereich 3-2-3 (PFG 1: Streuobst sowie PB Flst. 2187 und 2188)	3 - 2 - 3	2,666	10,66	21.449	**228.646**
Öffentliche Grünflächen: unversiegelte Bereiche (PFG 2)	3 - 2 - 3	2,666	10,66	1.804	**19.231**
Öffentl. Wirtschaftsweg, Erdweg im Bereich 3-2-3	3 - 2 - 3	2,666	10,66	1.704	**18.165**
Öffentliche Grünflächen: unversiegelte Bereiche, Flst. 2185, 2186, 2189, 2190 **(PB)**	2 - 2 - 3	2,333	9,33	3.567	**33.280**
Öffentl. Wirtschaftsweg, Erdweg im Bereich 2-2-3	2 - 2 - 3	2,333	9,33	428	**3.993**
Öffentl. Grünflächen: unversiegelte Grünflächen (Boden anthropogen überformt; RRB, PFG 4)	1 - 1 - 1	1	4	4.564	**18.256**
Öffentl. Grünflächen: unversiegelte Grünflächen (Boden anthropogen überformt)**,** Grünfläche nördlich der Erschließungsstraße	1 - 1 - 1	1	4	3.521	**14.084**
Private Grünflächen: unversiegelte Siedlungs-grundstücke GI (GRZ 0,2)	1 - 1 - 1	1	4	11.741	**46.964**
Öffentl. teilversiegelte Flächen (Gehwege und Parkierungsflächen)	0 - 1 - 0	0,333	1,33	1.146	**1.524**
Öffentl. teilversiegelte Flächen (Wirtschaftsweg im Norden)	0 - 1 - 0	0,333	1,33	1.902	**2.530**
Private teilversiegelte Flächen (PKW- und Fahradstellplätze: geschätzt 5% der überbaubaren Grundstücksflächen)	0 - 1 - 0	0,333	1,33	2.348	**3.123**
versiegelte öffentliche Straßen ohne teilversiegelte Fußwege und Parkierungsflächen	0 - 0 - 0	0	0	2.139	**0**
versiegelte private Flächen (GRZ 0,8 abzügl. 5% wasserdurchlässige Flächen)	0 - 0 - 0	0	0	44.616	**0**
Summe nachher				102.868	**413.064**
Bilanzwert:					**-676.898**

Gesamtdefizit

$A1_{CEF}$, $A2_{CEF}$ und $A3_{CEF}$ sind aus artenschutzrechtlichen Sachverhalten erforderlich, wobei sich jedoch nur **$A2_{CEF}$** auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz auswirkt und bereits in die Berechnung der ökologischen Wertigkeit innerhalb des Geltungsbereiches eingeflossen ist.

Gesamtdefizit			
Schutzgut	**Bestand (ÖP)**	**Planung (ÖP)**	**Eingriffsdefizit (ÖP)**
Tiere und Pflanzen	785.034	900.693	115.659
Boden und Grundwasser	1.089.962	413.064	-676.898
Gesamt	**1.874.996**	**1.313.757**	**-561.238**

Unter Anrechnung interner Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Eingriffsdefizit von **-563.158 ÖP,** dessen Kompensation externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich macht.

Gesamtübersicht zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Gesamtübersicht Eingriff- Ausgleich		
Schutzgut	**Eingriff (ÖP)**	**Ausgleich A4 (ÖP)**
Tiere und Pflanzen	115.659	monetärer Ansatz
Boden und Grundwasser	-676.898	
Eingriff	**-561.238**	
Ausgleich		**648.000**
Gesamtbilanz Eingriff/ Ausgleich	**86.762**	

Die Ausgleichsmaßnahme **A4** mit einem Gesamtumfang von **648.000 ÖP** sind ausreichend, um das Kompensationsdefizit auszugleichen. Der **Überschuss von 86.762 ÖP** steht der Stadt Bretten zur Kompensation eines weiteren Eingriffs zur Verfügung.

Nach einer abschließenden Zuweisung der Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriffsdefizit ist der Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgeglichen.

Stadt Bretten

Bebauungsplan

„Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften“

-vorläufiger Entwurf-

Teil B **Umweltbericht**
mit integriertem Grünordnungsplan
gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Anlage 3 **Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung**
mit Prüfung der Verbotstatbestände

Mai 2015 / Oktober 2018

INGENIEURBÜRO BLASER
UMWELT/STADT/VERKEHRSPLANUNG

Stadt Bretten

Bebauungsplan

„Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften“

-vorläufiger Entwurf-

Teil B Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Anlage 3 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Prüfung der Verbotstatbestände

AUFTRAGGEBER:

STADT BRETTEN

Stadtentwicklung und Baurecht
Untere Kirchgasse 9

75015 Bretten

BEARBEITUNG:

INGENIEURBÜRO BLASER

Anne Rahm, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Bettina Bauer, M.Sc. Geoökologie
Simon Frädrich, M.Sc.(FH) Regionalentw. & Naturschutz
Franziska Eich, Dipl.-Biol.
Dr. Hendrik Turni, Dipl.-Biol.

Verantwortlich:



Dieter Blaser, Dipl.-Ing.

DATUM: Mai 2015 / Oktober 2018

INGENIEURBÜRO BLASER
UMWELT/STADT/VERKEHRSPLANUNG

MARTINSTR. 42-44 73728 ESSLINGEN
TEL.: 0711/396951-0 FAX: 0711/ 396951-51
INFO@IB-BLASER.DE WWW.IB-BLASER.DE

1 Vorbemerkung 4

2 Gesetzliche Grundlage 4

3 Kurzbeschreibung des Untersuchungsraumes 5

3.1 Lage im Raum 5

3.2 Untersuchungsraum 6

3.3 Bestandssituation 6

3.4 Potentielle Eignung als Lebensraum 8

4 Relevanzuntersuchung - Habitatpotenzialanalyse 10

4.1 Streng geschützte Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und des Anhang A der EG-Artenschutzverordnung 11

4.2 Europäische Vogelarten 13

4.3 Ergebnis der Habitatpotenzialanalyse 13

5 Projektwirkungen 14

5.1 Anlagebedingte Wirkungen 14

5.2 Baubedingte Auswirkungen 14

5.3 Betriebsbedingte Wirkungen 14

6 Betroffenheit der relevanten Arten und Untersuchungsbedarf 15

6.1 Fledermäuse 15

6.2 Reptilien (Zauneidechse) 15

6.3 Vögel 15

6.4 Weitere Artengruppen 15

7 Tierökologische Sonderuntersuchungen 16

7.1 Fledermäuse 16

7.1.1 Methodik und Begehungstermine 16

7.1.2 Bestandserfassung 16

7.1.3 Plausibilitätsprüfung 18

7.1.4 Zusammenfassende Bewertung 18

7.2 Avifauna 19

7.2.1 Methodik und Begehungstermine 19

7.2.2 Bestandserfassung 20

7.2.3 Plausibilitätsprüfung 23

7.2.4 Zusammenfassende Bewertung 24

8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 25

8.1 Projektbezogene Konfliktanalyse 25

8.1.1 Fledermäuse 25

8.1.2 Avifauna 26

8.1.3 Zusammenfassung der Konfliktanalyse 29

8.2 Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände 29

8.2.1 Fledermäuse 30

8.2.2 Avifauna 31

9 Maßnahmenkonzept 34
9.1 Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung 34
9.1.1 Bauzeitenregelung 34
9.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG 35
9.2.1 Schaffung künstlicher Habitatelemente 35
9.2.2 Neuschaffung bzw. Entwicklung wesentliches Habitatelemente 38
10 Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 39
11 Literatur 40

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum 5
Abbildung 2: Untersuchungsraum mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 6
Abbildung 3: Blick auf die Ackerflächen in Richtung Norden 8
Abbildung 4: Blick auf den Hohlweg 9
Abbildung 5: Blick auf den südöstlichen Streuobstbestand 9
Abbildung 6: Übersicht der relevanten Höhlenbäume 10

Tabellen

Tabelle 1: Biotoptypen (Bestand) 7
Tabelle 2: Potenzialanalyse der Habitatsfunktion für streng geschützte Arten der im Rahmen der Bestandserfassung kartierten Biotoptypen 11
Tabelle 3: Potenzialanalyse der Habitatsfunktion für Europäische Vogelarten der im Rahmen der Bestandserfassung kartierten Biotoptypen 13
Tabelle 4: Begehungstermine Fledermäuse 16
Tabelle 5: Liste der nachgewiesenen Fledermausarten im Untersuchungsgebiet 17
Tabelle 6: Begehungstermine Avifauna 19
Tabelle 7: Liste der nachgewiesenen Vogelarten im Untersuchungsgebiet 21

Anhang

Anhang 1: Tierökologische Untersuchung (M 1:750)
Anhang 2: Formblätter zur saP

1 Vorbemerkung

Die Stadt Bretten plant im Stadtteil Gölshausen eine Erweiterung des Industriegebiets Gölshausen und hat daher einen Bebauungsplanvorentwurf für einen VII. Abschnitt des Industriegebietes mit einer Fläche von ca.10,3 ha aufgestellt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich. Diese sind im Bundesnaturschutzgesetz in § 44 ff. geregelt. Der Prüfung der Verbotstatbestände ist zur Ermittlung der planungsrelevanten Artengruppen eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vorgeschaltet.

In der Relevanzuntersuchung werden die Habitatpotenziale des Geländes auf ein Vorkommen von Arten, die unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen, in einer so genannten Habitatpotenzialanalyse betrachtet. Hierzu zählen die europarechtlich streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

Aus der Relevanzuntersuchung gehen die planungsrelevanten Artengruppen und der weitere Bedarf an tierökologischen Sonderuntersuchungen hervor. Die Ergebnisse der Sonderuntersuchungen werden im Anschluss unter Einbeziehung der prognostizierten Projektwirkungen auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG überprüft.

Als Grundlage für die Untersuchung wurde ein bestehender Vorentwurf des Bebauungsplans vom 30.04.2015 herangezogen.

2 Gesetzliche Grundlage

Nach **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

§ 44 Abs. 5 BNatSchG besagt

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen.

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

3 Kurzbeschreibung des Untersuchungsraumes

3.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf der Gemarkung Gölshausen im Gewann „Herrgottsäcker“ und schließt unmittelbar südlich an das bestehende Industriegebiet Gölshausen IV. Abschnitt an. Mit einer Fläche von ca. 10,3 ha erstreckt sich der Geltungsbereich an einem weitgehend nach Norden abfallenden Hang in einer Höhenlage von 238,5 m ü. NN bis 220 m ü. NN.

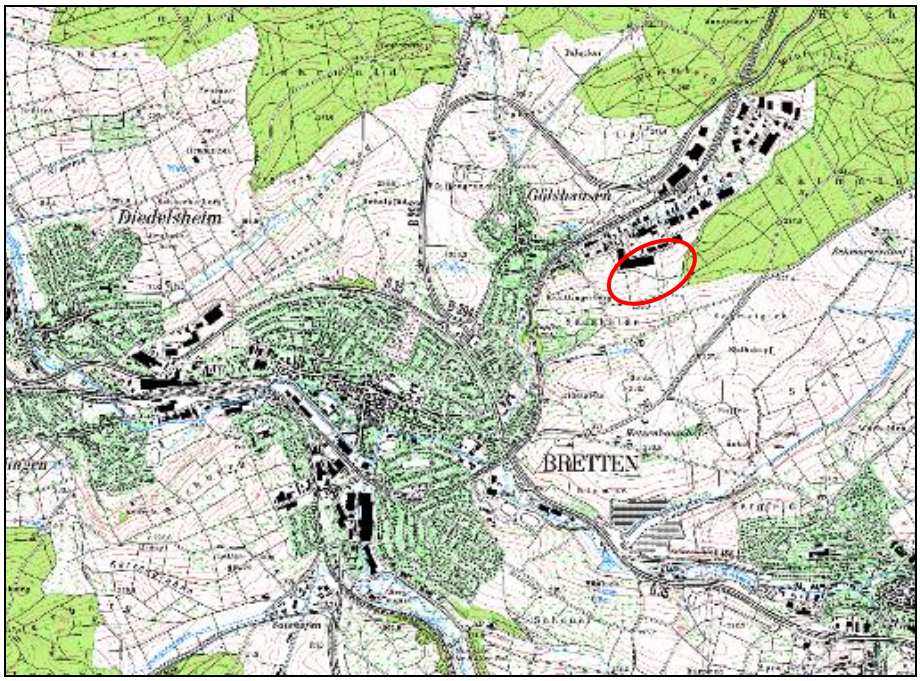


Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Kraichgau und ist der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäueplatten zugeordnet.

3.2 Untersuchungsraum

Auf der nachfolgenden Abbildung ist der vorläufige Untersuchungsraum für die Relevanzuntersuchung mit Habitatpotenzialanalyse (rot umrandet) und der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs „Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt“ (schwarz umrandet) abgebildet.



Abbildung 2: Untersuchungsraum mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

3.3 Bestandssituation

Bestand

Die Aufnahme der aktuellen Bestandssituation (Biotoptypen und Habitatstrukturen) wurde vor Ort an den folgenden Terminen vorgenommen:

- 27.03.2012
- 17.04.2012
- 04.05.2012

Derzeit wird das Gebiet überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Ausgeprägte Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

Im südöstlichen Bereich befindet sich ein ausgedehnter Streuobstbestand auf einer extensiv genutzten Wiese. Die Altersstruktur umfasst sehr junge bis sehr alte, teilweise abgängige und totholzreiche Bäume mit Hackspuren von Vögeln.

Im Nordwesten befindet sich ein weiterer kleinerer Streuobstbestand, ebenfalls mit einer gemischten Altersstruktur. Dem Bestand sind einige Sträucher beigemischt. In beiden Streuobstbeständen sind Höhlenbäume vorhanden.

Im Süden verläuft ein geschotterter Weg in Ost-West-Richtung. Dieser ist im südwestlichen Abschnitt zum Hohlweg mit grasreichen Böschungen ausgebildet. Der Weg wird von einigen größeren Gehölzen und kleineren Heckenabschnitten gesäumt.

Der Untersuchungsraum wird von zwei parallel verlaufenden Hochspannungs-Freileitungen in Nord-Süd-Richtung durchquert. Die Leitungsmasten stehen innerhalb des größeren Streuobstbestandes.

Plausibilität

Die Bestandserfassung im Jahr 2012 wurde aufgrund der zeitlichen Differenz im Verfahrensverlauf durch eine Plausibilitätsprüfung auf deren Aktualität geprüft. Am 24.05.2018 sowie am 14.06.2018 erfolgte eine Überprüfung der Bestandssituation und der Eignung der Biotopstrukturen als Lebensraum vor Ort.

Der 2012 erfasste Bestand hat sich nicht verändert. Bei dieser Plausibilitätsprüfung ergaben sich keine Habitatstrukturen, die auf ein Vorkommen anderer, als der 2012 kartierten Arten / Artengruppen schließen lassen. Die Ergebnisse der Bestandserfassung sind daher plausibel und die Ergebnisse weiterhin gültig.

Biotoptypen

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Biotoptypen des Untersuchungsraumes aufgelistet.

Tabelle 1: Biotoptypen (Bestand)

Biotoptypen im Untersuchungsraum	
Erfassungsnr. lt. Katalog LfU	**Wortlaut Biotoptyp**
23.10	Hohlweg mit grasreicher Böschung (außerhalb des Geltungsbereichs)
33.63	Grünlandansaat
37.10	Acker (teilweise außerhalb des Geltungsbereichs)
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (teilweise außerhalb des Geltungsbereichs)
45.30a	6 Einzelbäume
45.40b1	alter Streuobstbestand auf Fettwiese
45.40b2	junger Streuobstbestand auf Fettwiese
53.13	Waldlabkraut-Hainbuchen-Traubeneichenwald (Waldrand "Rüdtwald") (außerhalb des Geltungsbereichs)
60.23	geschotterter Weg (teilweise außerhalb des Geltungsbereichs)
60.24	unbefestigter Weg
60.25	Grasweg

Die Lage der beschriebenen Biotopstrukturen bzw. Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs sind in **Anlage 1 „Bestandsplan“ zum Umweltbericht** dargestellt.

Umfeld

Der angrenzende „Rüdtwald“ besteht überwiegend aus mittelalten Eichen-Hainbuchenbeständen mit leichten Beimischungen von Fichte und Tanne. Im südöstlichen Teil ist zur Streuobstwiese ein gestufter Waldmantel mit einigen Totholzelementen ausgebildet.

Im Norden am Hangfuß grenzt das Industriegebiet von Gölshausen an. Die Gebäude und Parkplatz sind mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern eingegrünt. Südlich des Untersuchungsraumes befinden sich innerhalb von Ackerflächen einige verwilderte Gärten mit einem hohen Strauchanteil.

Im südwestlichen Abschnitt liegt eine frisch angesäte Wiese auf einem ehemaligen Ackerstandort. Nördlich davon wurden in den Äckern zwei Streuobstreihen gepflanzt.

3.4 Potentielle Eignung als Lebensraum

Acker (37.11), Grünlandansaat (33.63) und Grasweg (60.25)

Die Biotope sind aufgrund ihrer direkten Nachbarschaft zu den Gehölzstrukturen (Hecke im Norden, Rüdtwald, Streuobstbestände) und der damit verbundenen Kulissenwirkung als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten (z.B. Feldlerche) nicht geeignet.

Durch die intensive Nutzung sind die Ackerflächen als ein mäßiges Nahrungshabitat für Vögel anzusehen. Im Grünland konnten keine Wirtspflanzen für geschützte Tag- und Nachtfalter vorgefunden werden. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches gibt es einen Hohlweg. Die Böschungsbereiche sind Lebensräume der Zauneidechse.



Abbildung 3:
Blick auf die Ackerflächen in Richtung Norden

Hohlweg mit grasreicher Böschung (23.10)

Auf den Böschungen des Hohlweges im Anschluss an die südwestlich Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans konnten im Rahmen der Begehungen Zauneidechsen beobachtet werden.

Die Böschungen sind reich an Erdhöhlen unterschiedlicher Größe und Ausprägung. Die Böschungen könnten einen potentiellen Lebensraum des Feldhamsters darstellen.



Abbildung 4:
Blick auf den Hohlweg

Lebensraum der Zauneidechse

<u>Einzelbäume (45.30a), Streuobstbestand (45.40b1 / b2), Feldhecke (41.22), Waldlabkraut-Hainbuchen-Traubeneichen-Wald (53.13) Waldrand „Rüdtwald“</u>

Das Geäst der Gehölze (Feldhecke, Einzelbäume, Streuobstbestand, Waldrand) ist für freibrütende Vogelarten (z.B. Elster, Krähe) als Brutplatz geeignet.

Die vorgefundenen Baumhöhlen im Streuobstbestand sind ein potentieller Brutplatz für höhlenbrütende Vogelarten (z.B. Star, Kohlmeise). Hackspuren an den Bäumen lassen zumindest auf ein Nahrungshabitat für Spechte schließen.

Aufgrund ihres Früchte- und Insektenreichtums sind die Gehölze als ein Nahrungshabitat für die lokalen Vogelpopulationen einzuordnen.



Abbildung 5:
Blick auf den südöstlichen Streuobstbestand

Die Totholzbäume im Streuobstbereich sind ein potentieller Lebensraum für holzbewohnende Käfer und deren Larven. Im Streuobstbestand sind mehrere fledermausrelevante Höhlenbäume vorhanden. Eine Eignung als Fledermausquartier ist gegeben.

Am Waldrand des „Rüdtwaldes“ sind einige ältere Bäume mit Spalten vorhanden.



Abbildung 6:
Übersicht der relevanten Höhlenbäume

(mit Nummern versehen); am Waldrand waren einige ältere Bäume mit Spalten vorhanden (schraffierter Bereich)

Der Vorhabensbereich kommt aufgrund vorhandener Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse als Lebensraum in Frage. Zumindest am Waldrand und im angrenzenden Gehölzbestand (Streuobst, Feldgehölz) dürfte auch ein gutes Nahrungsangebot vorliegen, so dass Teile des geplanten Eingriffsbereiches für Fledermäuse ein potentielles Jagdhabitat darstellen.

Während der Begehungen wurde ein sich sonnendes Zauneidechsenmännchen auf einer extensiv genutzten Wiese im südöstlichen Streuobstbereich beobachtet.

Der untersuchte Rand des „Rüdtwaldes“ bietet aufgrund seiner zahlreichen Totholzelemente Käfern und deren Larven einen geeigneten Lebensraum.

Geschotterter Weg (60.22) und unbefestigter / geschotterter Weg (60.23)

Aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen sind die geschotterten und unbefestigten Wege für die Habitatpotenzialanalyse ohne Relevanz.

4 Relevanzuntersuchung - Habitatpotenzialanalyse

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ist zu erörtern, ob im Wirkraum des geplanten Vorhabens von einem Vorkommen artenschutzrelevanter Arten auszugehen ist (bekanntes oder zu erwartendes Vorkommen), ob sich vorhabensbedingt negative Auswirkungen hinsichtlich dieser Arten ergeben könnten und in welchen Fällen eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände erforderlich ist.

Neben dem Wissen über die relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens setzt die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vor allem die Kenntnis über mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten im Wirkraum des geplanten Vorhabens voraus.

Die Potenzialanalyse der vor Ort kartierten Habitatstrukturen im Hinblick auf ein Vorkommen wertgebender Arten, ergibt sich aus den Fragestellungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG. Zur Beurteilung möglicher Verbotstatbestände wurden in diesem Zusammenhang die hierfür in Frage kommenden Habitate dahingehend überprüft, ob sie geeignet sind als (potentieller) Lebensraum für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten zu fungieren.

4.1 Streng geschützte Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und des Anhang A der EG-Artenschutzverordnung

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine Überprüfung der im Untersuchungsraum erfassten Habitate im Hinblick auf ihre Eignung als Lebensraum für streng geschützte Arten.

Tabelle 2: Potenzialanalyse der Habitatsfunktion für streng geschützte Arten der im Rahmen der Bestandserfassung kartierten Biotoptypen

Arten bzw. Artengruppe	Beurteilung
Fledermäuse (Alle in Baden-Württemberg vorkommenden Fledermausarten zählen zu den in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten)	Die vorhandenen Höhlenbäume im Streuobstbereich weisen eine Quartiereignung auf. Der Waldrand und der angrenzende Gehölzbestand (Streuobstbestand, Feldgehölz) könnten als Jagdhabitat genutzt werden.
	Der Bestand an potentiell geeigneten Lebensraumstrukturen, die eine Relevanz haben können als Fortpflanzung- und Ruhesstätte und/oder Jagdhabitat, erfordert eine vertiefende Betrachtung der Artengruppe Fledermäuse (siehe Kap. 6.1).
Sonstige Säugtiere (Alle in Anhang IV der FFH-RL und des Anhang A der EG-ArtSchVO aufgeführten Arten mit einem nachgewiesenen Vorkommen in Baden-Württemberg)	Die Erdhöhlen in den Böschungen des Hohlweges, weisen nach Aussagen von Hr. Dr. Turni nicht die charakteristischen Eigenschaften einer Feldhamsterhöhle auf. Ein Vorkommen des Feldhamsters kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Gebiet sind keine sonnenexponierte, strauchreiche Waldränder vorhanden die eine Grundvorrausetzung für ein Haselmausvorkommen darstellen. Während der Begehungen wurden keine charakteristischen Fraßspuren an Nüssen vorgefunden Ein Vorkommen der Haselmaus kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Lebensraumstrukturen für weitere Arten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.
	Weitere Untersuchungen sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann im Hinblick auf sonstige streng geschützte Säugetierarten sicher ausgeschlossen werden.
Amphibien und Reptilien (Alle in Anhang IV der FFH-RL und des Anhang A der EG-ArtSchVO aufgeführten Arten mit einem nachgewiesenen Vorkommen in Baden-Württemberg)	Habitatstrukturen für ein Vorkommen streng geschützter Amphibienarten sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Für streng geschützte Reptilienarten ist ein Vorkommen im Untersuchungsraum nicht auszuschließen. Die südexponierten Randbereiche der vorhandenen Gehölze sowie kleinere Grünflächen und Ruderalstrukturen stellen potentielle Habitatstrukturen für Zauneidechsen dar.
	Der Bestand an geeigneten Strukturen mit Relevanz als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat erfordert eine vertiefende Betrachtung der Reptilien (Zauneidechse) (siehe Kap. 6.2).
Fische (Alle in Anhang IV der FFH-RL und des Anhang A der EG-ArtSchVO aufgeführten Arten mit einem nachgewiesenen Vorkommen in Baden-Württemberg)	Die vorhandenen Habitatsstrukturen sind für ein Vorkommen streng geschützter Fischarten im Untersuchungsraum nicht geeignet.
	Weitere Untersuchungen sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann im Hinblick auf streng geschützte Fischarten sicher ausgeschlossen werden.

Tabelle 2 (Fortsetzung)

Arten bzw. Artengruppe	Beurteilung
Schmetterlinge (Alle in Anhang IV der FFH-RL und des Anhang A der EG-ArtSchVO aufgeführten Arten mit einem nachgewiesenen Vorkommen in Baden-Württemberg)	Die vorhandenen Habitatsstrukturen sind für ein Vorkommen streng geschützter Schmetterlingsarten im Untersuchungsraum nicht geeignet. Auf den Grünflächen fehlen insbesondere die für eine Population erforderlichen Wirtspflanzen der streng geschützten Schmetterlingsarten.
	Weitere Untersuchungen sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann im Hinblick auf streng geschützte Schmetterlingsarten sicher ausgeschlossen werden.
Käfer (Alle in Anhang IV der FFH-RL und des Anhang A der EG-ArtSchVO aufgeführten Arten mit einem nachgewiesenen Vorkommen in Baden-Württemberg)	Die vorhandenen Habitatsstrukturen sind für ein Vorkommen streng geschützter Käferarten im Untersuchungsraum nicht geeignet.
	Weitere Untersuchungen sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann im Hinblick auf streng geschützte Käferarten sicher ausgeschlossen werden.
Libellen (Alle in Anhang IV der FFH-RL und des Anhang A der EG-ArtSchVO aufgeführten Arten mit einem nachgewiesenen Vorkommen in Baden-Württemberg)	Die vorhandenen Habitatsstrukturen sind für ein Vorkommen streng geschützter Libellenarten im Untersuchungsraum nicht geeignet.
	Weitere Untersuchungen sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann im Hinblick auf streng geschützte Libellenarten sicher ausgeschlossen werden.
Weichtiere (Alle in Anhang IV der FFH-RL und des Anhang A der EG-ArtSchVO aufgeführten Arten mit einem nachgewiesenen Vorkommen in Baden-Württemberg)	Die vorhandenen Habitatsstrukturen sind für ein Vorkommen streng geschützter Weichtierarten im Untersuchungsraum nicht geeignet.
	Weitere Untersuchungen sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann im Hinblick auf streng geschützte Weichtierarten sicher ausgeschlossen werden.
Farn- und Blütenpflanzen (Alle in Anhang IV der FFH-RL und des Anhang A der EG-ArtSchVO aufgeführten Arten mit einem nachgewiesenen Vorkommen in Baden-Württemberg)	Die vorhandenen standörtlichen Voraussetzungen sind für ein Vorkommen streng geschützter Farn- und Blütenpflanzen im Untersuchungsraum nicht geeignet.
	Weitere Untersuchungen sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann im Hinblick auf streng geschützte Farn- und Blütenpflanzen sicher ausgeschlossen werden.

4.2 Europäische Vogelarten

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine Überprüfung der im Untersuchungsraum erfassten Habitate im Hinblick auf ihre Eignung als Lebensraum für Europäische Vogelarten.

Tabelle 3: Potenzialanalyse der Habitatsfunktion für Europäische Vogelarten der im Rahmen der Bestandserfassung kartierten Biotoptypen

Arten bzw. Artengruppe	Beurteilung
Europäische Vogelarten: (Alle Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 VSch-RL mit einem nachgewiesenen Vorkommen in Baden-Württemberg)	Das Untersuchungsgebiet eignet sich aufgrund der Siedlungslage nur für kulturfolgende und störungstolerante Vogelarten. Geeignete Strukturen für Höhlenbrüter (z.B. Kohlmeise, Star) sind in den Baumhöhlen des Streuobstbestandes vorhanden. Die Gehölze im Untersuchungsraum sind ein potentieller Brutplatz für freibrütende Vogelarten (z.B. Amsel, Elster). Die Gehölze sind aufgrund ihres Früchte- und Insektenreichtums als ein Nahrungshabitat für die lokale Vogelpopulationen einzuordnen. Die Strukturen im Untersuchungsraum erfüllen die Funktion eines Brut- und Nahrungshabitats für Vögel.
	Der Bestand an potentiell geeigneten Lebensraumstrukturen, die eine Relevanz haben können als Brut- und Nahrungshabitat, machen eine vertiefende Betrachtung der Europäischen Vogelarten erforderlich (siehe Kap. 6.3).

4.3 Ergebnis der Habitatpotenzialanalyse

Das Ergebnis der Habitatpotenzialanalyse besagt, dass von den in Baden-Württemberg vorkommenden streng geschützten Arten ein Vorkommen der meisten Arten im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden kann. Für die im Folgenden genannten Artengruppen ergibt sich eine Relevanz zu einer vertieften Betrachtung.

Fledermäuse

Der vor Ort vorhandene Bestand an geeigneten Strukturen mit Relevanz als Tagesversteck, Wochenstube und Jagdhabitat für Fledermäuse erfordert eine Tierökologische Sonderuntersuchung der Artengruppe der Fledermäuse.

Reptilien (Zauneidechse)

Der vor Ort vorhandene Bestand an geeigneten Strukturen mit Relevanz als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat erfordert eine Tierökologische Sonderuntersuchung der Zauneidechse.

Europäische Vogelarten

Der vor Ort vorhandene Bestand an geeigneten Strukturen mit Relevanz als Brut- und Nahrungshabitat für Europäische Vogelarten erfordert eine Tierökologische Sonderuntersuchung der Avifauna.

5 Projektwirkungen

Die von dem Vorhaben ausgehende Wirkungen werden unterschieden in:

- **Anlagebedingte Wirkungen** (Flächenumwandlung-, Inanspruchnahme durch die vorgesehene Umnutzung)
- **Baubedingte Wirkungen** (Auswirkungen durch den Baubetrieb wie erhöhter Flächenbedarf durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Lärmemissionen durch Baumaschinen)
- **Betriebsbedingte Wirkungen** (Auswirkungen durch erhöhte Fahrbewegungen)

5.1 Anlagebedingte Wirkungen

Flächeninanspruchnahme:

Durch die geplante Maßnahme sind folgende Strukturen durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme betroffen:

- Grünlandansaat
- Acker
- Streuobstbestand

Durch Pflanzbindung werden erhalten:

- Feldhecke und 5 Einzelbäume entlang des Weges
- Streuobstbestand in junger und gemischter Altersstruktur

Der Umfang des Biotopverlustes kann der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage 2) entnommen werden. Im geplanten Industriegebiet wird von einer GRZ von 0,8 ausgegangen.

5.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die notwendigen Bauarbeiten können Beeinträchtigungen (Lärm) durch Baumaschinen und vermehrte LKW Fahrten entstehen, diese treten jedoch nur zeitweise und vorübergehend auf.

5.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Nach Fertigstellung der Bebauung ist durch die industrielle Nutzung des Geländes mit einem Anstieg von Lärmemissionen durch die erhöhten Fahrbewegungen (An- und Zulieferbetrieb) und der Produktionsstätten zu rechnen.

Durch die bereits vorhandenen Lärmemissionen wird die Erhöhung für das Gebiet und die angrenzenden Flächen als nicht erheblich erachtet.

6 Betroffenheit der relevanten Arten und Untersuchungsbedarf

6.1 Fledermäuse

Im Untersuchungsraum vorhandene potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse stellen die Baumhöhlen im Streuobstbereich dar. Jagdhabitate könnten am Waldrand oder in den angrenzenden Gehölzbeständen vorliegen.

Mit der Umsetzung der Planung ist ein Verlust von potentiellen Quartiermöglichkeiten oder eines Jagdhabitats verbunden. Das mögliche Vorkommen von Fledermausarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der zu erwartende Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten löst eine Prüfpflicht der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus.

Zur gesicherten Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurde eine Detektoruntersuchung der Fledermäuse zur Erfassung des vollständigen Artenspektrums und Aufklärung über die tatsächliche Nutzung der beschriebenen Strukturen erforderlich.

6.2 Reptilien (Zauneidechse)

Der Fundort am Hohlweg mit den Böschungen befindet sich im Untersuchungsraum aber außerhalb des Geltungsbereichs der Planung. Der Lebensraum im südöstlichen Streuobstbestand entlang des Weges befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs. Dieser Abschnitt wird im Bebauungsplan durch eine Pflanzbindung erhalten.

Ein direkter Lebensraumeingriff durch das Vorhaben ist somit nicht gegeben. Durch die Schonung der Lebensräume und der relativen Ortstreue (Gebundenheit an die Biotopstruktur), sind keine Beeinträchtigungen der lokalen Zauneidechsen Population in Verbindung mit dem Vorhaben zu erwarten.

Tierökologische Sonderuntersuchungen dieser Art sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

6.3 Vögel

Im Untersuchungsraum sind potentielle Strukturen mit Relevanz als Lebensraum für europäische Vogelarten vorhanden. Mit der Umsetzung der Planung ist ein Verlust dieser Strukturen anzunehmen. Das mögliche Vorkommen von europäischen Vogelarten und der zu erwartende Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten löst eine Prüfpflicht der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus.

Zur gesicherten Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurde eine Brutvogelkartierung zur Erfassung des vollständigen Artenspektrums und Aufklärung über die tatsächliche Nutzung der beschriebenen Strukturen erforderlich.

6.4 Weitere Artengruppen

Weitere relevante Artengruppen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

7 Tierökologische Sonderuntersuchungen

7.1 Fledermäuse

7.1.1 Methodik und Begehungstermine

Die Geländearbeiten für die Fledermausuntersuchung wurden bei günstiger Witterung durchgeführt (Dipl. Biol. Dr. H. Turni).

Aufgrund der erfassten Strukturen innerhalb der Begehung zur Habitatanalyse wurde der Untersuchungsraum auf die fledermausrelevanten Strukturen für die folgende Untersuchung angepasst (siehe Anhang 1 „Tierökologische Untersuchung“).

Über die stichprobenartige Detektorbegehung im Zuge der Habitatpotenzialanalyse am 17.04.2012 hinaus, erfolgten an 2 weiteren Terminen (10.06., 19.07.2012) Baumhöhlen- und Nistkastenkontrollen im Vorhabensbereich und in den unmittelbar angrenzenden Kontaktlebensräumen mit Hilfe eines Endoskops und einer Schwanenhalslampe. Hierbei wurde auch auf indirekte Hinweise wie Kotpellets, Urin- und Körperfettspuren, Fraßreste, Parasiten und Mumien geachtet.

An insgesamt 3 Terminen (27.05., 10.06., 19.07.2012) erfolgten zudem an den relevanten Höhlenbäumen Ausflugbeobachtungen mit einem Nachtsichtgerät (Vectronix big25) sowie Detektorkontrollen mit einem Ultraschalldetektor (Pettersson D 240x), wobei jeweils 2 Kartierer im Einsatz waren.

Da für manche der Höhlenbäume nicht ausgeschlossen werden konnte, dass sie von Fledermäusen als Paarungs- oder Winterquartier genutzt werden, war eine zusätzliche Ausflugkontrolle mit Erfassung von Balzrufen im September erforderlich. Diese Begehung wurde am 17.09.2012 durch 2 Kartierer durchgeführt.

Tabelle 4: Begehungstermine Fledermäuse

Datum	Bemerkung
27.05.2012	1. Ausflugbeobachtung
10.06.2012	2. Ausflugbeobachtung 1. Baumhöhlen- und Nistkastenkontrollen
19.07.2012	3. Ausflugbeobachtung 2. Baumhöhlen- und Nistkastenkontrollen
17.09.2012	4. Ausflugbeobachtung (zusätzlich)

7.1.2 Bestandserfassung

Im Untersuchungsraum wurden 8 Fledermausarten nachgewiesen (Tabelle 5). Alle Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt.

Das Große Mausohr (*Myotis myotis*) ist darüber hinaus im Anhang II der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgelistet, also eine Tierart von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.

Die Gefährdungs- und Schutzsituation der einzelnen Arten ist in Tabelle 5 dargestellt.

Tabelle 5: Liste der nachgewiesenen Fledermausarten im Untersuchungsgebiet

Art Wissenschaftl. Name	**Deutscher Name**	**FFH**	**BArtSchV**	**RL B-W**	**RL D**
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	IV	s	2	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	II, IV	s	2	V
Myotis mystacinus	Kl. Bartfledermaus	IV	s	3	V
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	IV	s	2	*
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	IV	s	2	D
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	IV	s	i	V
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	IV	s	i	*
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	IV	s	3	*

Erläuterungen:
FFH , Flora-Fauna-Habitatrichtlinie
IV= streng geschützte Art des Anhangs IV

BArtSchV, Bundesartenschutzverordnung
s = streng geschützte Art

RL BW, Rote Liste für Baden-Württemberg (Braun et al. 2003)
RL D, Rote Liste für Deutschland (Meinig et al. 2009)
3 = gefährdet
2 = stark gefährdet
i = gefährdete wandernde Tierart
V = Vorwarnliste
G = Gefährdung anzunehmen
* = nicht gefährdet
- = keine Angaben

Die Jagdaktivität konzentrierte sich vorwiegend auf die Randbereiche des „Rüdtwaldes“ mit den vorgelagerten Ackerflächen sowie dem südöstlichen Streuobstbestand. Hier jagten intensiv Zwergfledermäuse, Breitflügelfledermaus und Großes Mausohr, vereinzelt traten Kleiner Abendseger, Rauhautfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Graues Langohr und Fransenfledermaus hinzu. Der Große Abendsegler flog in großer Höhe über den Wald hinweg ohne erkennbare Bindung zum Untersuchungsraum.

Am 17.04.2012 im Zuge der Habitatpotenzialanalyse wurden im Eingriffsbereich mehrere relevante Höhlenbäume ermittelt, die als Fledermausquartier in Frage kommen. Künstliche Quartiere befanden sich zudem an mehreren Bäumen im Randbereich des angrenzenden Walds.

Innerhalb des Eingriffsbereichs wurde eine alte Kirsche mit Spechthöhle (Baum Nr. 2 in Abb. 4) von einem Einzeltier – vermutlich ein Fransenfledermaus-Männchen – vorübergehend als Tagesquartier genutzt, wie die Ausflugbeobachtung am 19.07.2012 ergab.

Alle anderen Höhlen- und Spaltenbäume im Eingriffsbereich haben zwar ein mehr oder weniger großes Quartierpotenzial, jedoch konnte weder durch Kontrollen mit dem Endoskop noch durch Ausflugbeobachtungen eine weitere Quartiernutzung nachgewiesen werden. Ein Wochenstubenquartier kann im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.

Aus der am 17.09.2012 durchgeführten zusätzlich durchgeführten Ausflugkontrolle ging kein Hinweis auf eine aktuelle Quartierbelegung durch Fledermäuse hervor. Balzrufe waren im gesamten Untersuchungsbereich nicht registrierbar. Im Untersuchungsbereich waren bei dieser Begehung ausschließlich ein bis zwei Individuen der Zwergfledermaus und im Waldinnern eine Rauhautfledermaus jagdlich aktiv. Hinweise auf ein Paarungsquartier der überhaupt in Frage kommenden Arten Großer und Kleiner Abendsegler sowie Rauhautfledermaus, liegen für den Vorhabensbereich nicht vor.

In anderen Untersuchungsgebieten kann derzeit eine hohe Balzaktivität der Abendsegler registriert werden. In vielen Fällen verbleibt zumindest ein Teil der Tiere nach der Paarung in den Quartieren zur Überwinterung. Im vorliegenden Fall fehlen die Abendsegler vollständig. Die Abwesenheit der Abendsegler deutet darauf hin, dass die Höhlenbäume im Vorhabensbereich weder als Paarungs- noch als Winterquartier genutzt werden.

Die erfassten Flugwege, Höhlen- und Spaltenbäume und das Jagdhabitat sind in Anhang 1 „Tierökologische Untersuchungen“ dargestellt.

7.1.3 Plausibilitätsprüfung

Im Zuge der Plausibilitätsprüfung am 24.05. und 14.06.2018 wurden keine Veränderungen der für Fledermäuse relevanten Habitatstrukturen im Vorhabenbereich festgestellt. Da sich keine Hinweise auf Veränderungen der Habitatstrukturen ergaben, muss nicht mit einem anderen Vorkommen, als der 2012 kartierten Arten gerechnet werden. Zudem ist das erfasste Quartierpotenzial weiterhin plausibel und die folgende Bewertung der Lebensstätten und des Jagdhabitats weiterhin gültig.

7.1.4 Zusammenfassende Bewertung

Lebensstätte – Nist-, Brutstätte

Die vom Vorhaben betroffenen Höhlenbäume sind potentielle Fledermausquartiere. Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstuben, Winter- und Paarungsquartiere sind nicht vorhanden.

Hingegen wurde die Nutzung eines Höhlenbaumes (Baum Nr. 2 in Abb. 4) im Eingriffsbereich als Tagesquartier (Sommerquartier) einer Fledermaus nachgewiesen. Durch das Vorhaben geht dieser Höhlenbaum verloren. Für die übrigen Höhlen und Spaltenbäume konnte trotz Quartierpotenzial keine Nutzung festgestellt werden.

Der Verlust von Tagesquartieren die Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG sind, lösen eine Prüfpflicht der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus.

Nahrungs- und Jagdhabitat

Der Waldrand des „Rüdtwaldes“ und die vorgelagerten Äcker sowie der südöstliche Streuobstbestand werden von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt.

Durch das Vorhaben geht ein Teil des Jagdhabitats (Äcker und Teile des Streuobstbereichs) verloren.

Die alleinige Betroffenheit des Jagdhabitates löst keine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG aus, sofern es sich nicht um ein für den Fortbestand oder die Reproduktion essenzielles Habitat handelt. Dies kann im vorliegenden Fall jedoch ausgeschlossen werden, da der überwiegende Teil des Jagdhabitats weiterhin erhalten bleibt und die Strukturen im nahen Umfeld (Feldgehölze und Streuobstbestände in der Agrarlandschaft) den Teilverlust kompensieren können.

7.2 Avifauna

7.2.1 Methodik und Begehungstermine

Die Erfassung der Brutvögel (Dipl. Biol. F. Eich) erfolgte nach der Methode der Revierkartierung, wobei zur Erfassung des Artenspektrums und zur Ermittlung der Häufigkeiten wertgebender bzw. bewertungsrelevanter Arten vier Frühbegehungen durchgeführt wurden. Das Wetter war an allen Terminen zur Beobachtung der Avifauna sehr günstig.

Der ursprüngliche Untersuchungsraum zur Habitatpotenzialanalyse wurde, um einen repräsentativen Einblick in die lokale Avifauna zu bekommen, erweitert (**siehe Anhang 1 „Tierökologische Untersuchung“)**.

Zu den bewertungsrelevanten Arten gehören sämtliche Arten der Roten Liste und diejenigen Arten der Vorwarnliste, die aufgrund ihrer Häufigkeit mit einem vertretbaren Aufwand quantitativ erfassbar waren.

Bei der Untersuchung wurden speziell die Revierzentren von gefährdeten Arten der Roten Listen (Baden-Württemberg und Deutschland) sowie der Vorwarnlisten in der Karte zur Brutvogelkartierung dargestellt (siehe Anhang 1 „Tierökologische Untersuchungen“).

Der Begriff Brutvogel wird nachfolgend für diejenigen Arten verwendet, für die aufgrund ihres Revier anzeigenden Verhaltens ein Brutvorkommen anzunehmen war.

Tabelle 6: Begehungstermine Avifauna

Datum	Tageszeit	Wetter	Bearbeiter
27.03.2012	8:00 –13.30	sonnig, klarer Himmel bis 20°C, stabile Hochdruckwetterlage	1. Begehung Brutvögel Frühjahrsbegehung
14.04.2012	7:15 –12:00	Zwischenhochkeil bei vorangehender kühlen Witterung, ca. 15°C	2. Begehung Brutvögel, Standvögel
04.05.2012	7:00–11:30	heiter, 21°C	3. Begehung Brutvögel, frühe Zugvögel
19.05.2012	6.30 –11:45	heiter, 20-25°C	4. Begehung Brutvögel, späte Zugvögel

7.2.2 Bestandserfassung

Beschreibung der Habitatstrukturen

Innerhalb des Untersuchungsgebiets können verschiedene Lebensraumtypen unterschieden werden, die sich auch in ihrer Besiedlung durch Vögel wesentlich unterscheiden.

- Wald, strukturreich, mehrschichtig, im Untersuchungsgebiet meist Eichen-Hainbuchenwald und Fichtenbeimischungen
- Waldrand, teilweise gestuft, mit Schlehengebüsch vorgelagert
- Offenland, Ackerflächen mit einzelnen Bäumen oder baumlos
- Halboffene Landschaft, Hecken, Streuobst

Beschreibung der Brutvogelgemeinschaften

Das vorgefundene Artenspektrum setzt sich aus folgenden Artengruppen zusammen:

- Ausgesprochene Waldarten
- Waldrandbewohner
- Arten der halboffenen Kulturlandschaften
- Ausgesprochene Offenlandarten

Waldarten und Waldrandbewohner:

Hierzu gehören die Arten, die ihren Lebensraum ganz oder teilweise im Wald haben wie z.B. die gesamten Specht-Arten, mit Ausnahme des Grünspechtes, der auf häufig das Offenland zur Nahrungssuche aufsucht.
Weitere typische Arten: Wintergoldhähnchen (verlässt praktisch nie das Waldgebiet), Tannenmeise, Rotkehlchen, Zilpzalp, Ringeltaube)

Ausgesprochene Offenlandarten:

Sind im Untersuchungsraum unterrepräsentiert und im Geltungsbereich nicht vorhanden, was an den zahlreichen Gehölzstrukturen liegt, die die Fluchtdistanzen der Offenlandarten erhöhen. Es wurde nur eine einzige Feldlerche kartiert, die sich in der Ackerfläche südlich des Geltungsbereiches mit deutlichem Abstand zum Wald befand.

Arten der halboffenen Landschaften:

Sie stellen die Hauptgruppe im Untersuchungsraum dar. Im Geltungsbereich und näheren Umfeld finden sie optimale Bedingungen vor. Insbesondere der verwilderte Garten südlich des bestehenden Geltungsbereiches ist ein optimales Brut- und Nahrungshabitat, was sich auch im Artenspektrum wiederspiegelt. Arten: z.B. Goldammer, Feldsperling, Star, Stieglitz, Grünfink, Türkentaube, Wacholderdrossel, Girlitz.

Es lassen sich noch die beiden Gruppen Höhlen- und Gebüschbrüter unterscheiden. Erstere sind aufgrund der Spezialisierung besonders gefährdet, da sie auf Baumhöhlen oder Nisthilfen angewiesen sind (Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Star, Feldsperling).

Innerhalb der vier Begehungstermine konnten 33 Arten ermittelt werden. Zehn der erfassten Vogelarten brüten innerhalb des Geltungsbereichs.

Alle im Untersuchungsgebiet erfassten Arten sind in der nachfolgenden Tabelle 7 mit Schutzstatus und Fundorten aufgeführt.

Tabelle 7: Liste der nachgewiesenen Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Vogelarten	Status	RL D	RL BW	BAV	Bemerkungen
Amsel - *Turdus merula*	**(B)**	-	-	§	Zahlreich in den Siedlungsgärten
Bachstelze - *Motacilla alba*	**(B)**	-	-	§	Am Hohlweg außerhalb des Geltungsbereichs
Blaumeise - *Parus caeruleus*	**B**	-	-	§	Streuobstbestände und in den Gärten
Buchfink - *Fringilla coelebs*	**(B)**	-	-	§	Am Waldrand außerhalb des Geltungsbereichs
Buntspecht - *Dendrocopus major*	**(B)**	-	-	§	Im Wald außerhalb des Geltungsbereichs
Eichelhäher - *Garrulus glandarius*	**(Bv)**	-	-	§	Im Streuobstgebiet gesichtet, brütet aber vermutlich am Waldrand
Elster - *Pica pica*	**(N)**	-	-	§	Verwilderte Gärten südlich des Geltungsbereichs
Feldlerche - *Alauda arvensis*	**(B)**	3	3	§	1 Exemplar auf Ackerfläche südlich des Geltungsbereichs
Feldsperling - *Passer montanus*	**B**	V	V	§	Im Gestrüpp des nordwestlichen Streuobstbestandes und in den Siedlungsgärten
Fitis - *Phylloscopus trochilus*	**(Bv)**	-	3	§	Hecken um das bestehende Gewerbegebiet außerhalb des Geltungsbereichs
Gartenbaumläufer - *Certhia brachydactyla*	**B**	-	-	§	Südöstlicher Streuobstbestand bei den Stromleitungen, mindestens 2 Reviere
Gartengrasmücke - *Sylvia borin*	**(B)**	-	-	§	Am Waldrand im Gestrüpp außerhalb des Geltungsbereichs
Gartenrotschwanz - *Phoenicurus phoenicurus*	**Bv**	V	V	§	2x bei Mai-Begehung auf untersch. Singwarten im südöstlichen Streuobstbestand und an der Feldhecke entlang des Feldweges verhört, vermutlich handelt es sich um das gleiche Ind.
Girlitz - *Serinus serinus*	**(B)**	-	-	§	Siedlungsgärten und verwilderter Garten südlich des Geltungsbereichs
Goldammer - *Emberiza citrinella*	**B**	V	V	§	mehrere Rev. v.a. in den Hecken, Streuobstbestand nordöstlich und im verwildertem Garten
Grauschnäpper - Muscicapa striata	**Bv**	V	V	§	Südöstlicher Streuobstbestand bei Stromleitung, nur 1 Mal gesichtet, Mai
Grünfink - *Chloris chloris*	**B**	-	-	§	Siedlungsgärten, Streuobstgebiete, verwilderter Garten
Grünspecht - Picus viridis	**(B)** **N**	-	-	§§	mind. 2 Rev. 1 im Gartengebiet westlich des Geltungsbereichs und in Streuobstinsel im Acker südlich des Geltungsbereichs, Nahrungsgast in den Streuobstbeständen im Geltungsbereich, wurde an untersch. Stellen verhört bzw. gesichtet
Hausrotschwanz - *Phoenicurus ochrurus*	**(B)**	-	-	§	Siedlungsgärten

Haussperling - *Passer domesticus*	**B**	V	V	§	Nordöstlicher Streuobstbestand und Siedlungsgärten
Klappergrasmücke – *Sylvia curruca*	**(Bv)**	-	V	§	Siedlungsgärten, außerhalb des Geltungsbereichs
Kleiber - *Sitta europaea*	**B**	-	-	§	mehrere Rev. im Waldrand und auch im südöstlichen Streuobstgebiet
Kohlmeise - *Parus major*	**B**	-	-	§	In den Streuobstbeständen und in Siedlungsgärten, verwilderter Garten
Mittelspecht - *Dendrocopos medius*	**(Bv)**	-	-		In den Altholzbeständen des Rüdtwaldes östlich des Untersuchungsraumes
Mönchsgrasmücke - *Sylvia atricapilla*	**B**	-	-	§	In Gestrüppen im Untersuchungsraum
Rabenkrähe - *Corvus corone*	**(N)**	-	-	§	Offenland südlich des Geltungsbereichs auf Nahrungssuche
Ringeltaube - *Columba palumbus*	**(B)**	-	-	§	Am Waldrand außerhalb des Geltungsbereichs
Rotkehlchen - *Erithacus rubecula*	**(B)**	-	-	§	Am Waldrand außerhalb des Geltungsbereichs
Singdrossel - *Turdus philomelos*	**(B)**	-	-	§	Im Wald außerhalb des Geltungsbereichs
Sommergoldhähnchen – *Regulus ignicapillus*	**(B)**	-	-	§	Im Wald bei den Fichteninseln außerhalb des Geltungsbereichs
Star - *Sturnus vulgaris*	**B**	3	-	§	mehrere Rev. im südöstlichen Streuobstgebiet bei den Stromleitungen
Turmfalke - *Falco tinnunculus*	**(N)**	-	V	§	Über Siedlungsbereich und Untersuchungsgebiet kreisend
Wacholderdrossel - *Turdus pilaris*	**(B)**	-	-	§	Südwestlich des Geltungsbereichs in einem Baum

Status
B = Brutvogel Bv = Brutverdacht N = Nahrungsgast
( ) = Vorkommen außerhalb des Geltungsbereichs

BAV, Bundesartenschutzverordnung
§ = besonders geschützte Art
§§ =streng geschützte Art

RL BW: Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung, aus der Reihe Naturschutz-Praxis Artenschutz, Quelle: H.-G. Bauer, M. Boschert, I. Förschler, J. Hölzinger, M. Kramer & U. Mahler: Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. Stand 31.12.2013. LUBW (HRSG.) (2016)

RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67; Grüneberg, C. H.-G.Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, T. Ryslavy, P. Südbeck (2015)

Schutzstatus
3 = gefährdet
2 = stark gefährdet
V = Vorwarnliste

Durch direkte Flächeninanspruchnahme sowie durch Beeinträchtigungen ist für die folgenden drei Arten der RL-Vorwarnlisten der Verlust eines oder mehrerer Brutreviere gegeben.

- Haussperling (1 Revier)
- Feldsperling (1 Revier)
- Goldammer (3 Reviere)

Die weiteren Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand brüten außerhalb des Eingriffsbereichs. Insgesamt vier Reviere des Stars, Gartenrotschwanzes und Grauschnäpper liegen im Streuobstbestand der durch eine Pflanzbindung erhalten bleibt. Die weiteren erfassten Reviere von Feldlerche, Fitis, Grünspecht und Klappergrasmücke sowie weitere Reviere von Feldsperling, Goldammer, Haussperling und Star liegen außerhalb des Geltungsbereichs und sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Zudem ist mit einem Verlust besetzter Brutstätten der folgenden ungefährdeten Arten zu rechnen:

- Blaumeise
- Gartenbaumläufer
- Gartenrotschwanz
- Grünfink
- Kleiber
- Kohlmeise
- Mönchsgrasmücke

Die weiteren als Brutvögel erfassten ungefährdeten Arten (Amsel, Bachstelze, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünspecht, Hausrotschwanz, Mittelspecht, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Sommergoldhähnchen und Wacholderdrossel) brüten ausschließlich außerhalb des Geltungsbereichs und werden wegen ihrer Störungstoleranz nicht näher betrachtet.

7.2.3 Plausibilitätsprüfung

Im Zuge der Plausibilitätsprüfung am 24.05. und 14.06.2018 wurden keine Veränderungen der für das Brutgeschehen von Vögeln relevanten Habitatstrukturen im Vorhabenbereich festgestellt. Aus diesem Grund muss nicht mit einem anderen Vorkommen, als der 2012 kartierten Arten gerechnet werden.

Im Zuge beider Begehungen konnte das erfasste Artenspektrum durch einzelne Sichtungen oder Rufe bestätigt werden. Zudem wurde am 24.05.2018 der Wendehals (RL BW und D: Kategorie 2) im südöstlichen Bereich des Streuobstbestandes verhört. Eine wiederholte Sichtung am 14.06.2018 oder ein eindeutiger Brutnachweis erfolgte trotz intensiver Suche nicht. Der Wendehals ist demnach als zusätzlicher Nahrungsgast im Streuobstbestand einzustufen.

Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung sind weiterhin plausibel und die folgende Bewertung der Lebensstätten und des Nahrungshabitats weiterhin gültig.

7.2.4 Zusammenfassende Bewertung

Nahrungs- und Jagdhabitat

Durch das Vorhaben gehen Nahrungshabitate (Äcker, Streuobstbestand) verloren. Die alleinige Betroffenheit des Jagdhabitates löst keine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG aus, sofern es sich nicht um ein für den Fortbestand oder die Reproduktion essenzielles Habitat handelt.

Dies kann im vorliegenden Fall jedoch ausgeschlossen werden, da mindestens die Hälfte des wertvollen Nahrungshabitat (Streuobstbestand) erhalten bleibt und die Strukturen im nahen Umfeld (Feldgehölze, Rüdtwald und Streuobstbestände in der Agrarlandschaft) den Teilverlust kompensieren können.

Lebensstätte – Nist-, Brutstätte

Kulturfolgende und verbreitete Arten im Eingriffsbereich

Die folgenden Arten zählen zu störungsunempfindlichen oder kulturfolgenden Arten, die aufgrund ihrer Lebensraumansprüche weit verbreitet sind und durch einen Verlust des Brutreviers im Allgemeinen die ökologische Funktion in räumlich funktionalem Zusammenhang erhalten bleibt.

- Gartenbaumläufer
- Blaumeise
- Grünfink
- Kleiber
- Kohlmeise

Arten der Vorwarnliste im Eingriffsbereich

Die Bestände der nachfolgend genannten Arten sind aktuell noch ungefährdet, verschiedene Faktoren könnten künftig eine Gefährdung herbeiführen. Bei diesen Arten ist zu prüfen ob der Verlust des Brutreviers zu einer Verschlechterung der lokalen führen kann.

- Haussperling (1 Brutrevier)
- Feldsperling (1 Brutreviere)
- Goldammer (3 Brutreviere)

Der Verlust von Brutplätzen (Höhlenbäume, Geäst von Gehölzen) der lokalen Avifauna löst eine Prüfpflicht der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus.

8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beinhaltet eine projektbezogene Konfliktanalyse mit anschließender Prüfung der Verbotstatbestände für das festgestellte Artenspektrum aus den tierökologischen Untersuchungen, die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung europarechtlich geschützter Arten sowie Maßnahmen zur kontinuierlichen Sicherung der ökologischen Funktionalität.

8.1 Projektbezogene Konfliktanalyse

In einer überschlägigen Betrachtung wird nachfolgend dargelegt, inwieweit bei den zuvor ermittelten Arten bzw. Artengruppen unter Zugrundelegung der beschriebenen Vorhabenswirkungen ein Konflikt mit artenschutzrechtlichen Vorschriften absehbar ist.

Hierzu werden die jeweiligen Arten bzw. Artengruppen hinsichtlich ihres Vorkommens im räumlichen Bezug zum Vorhabensbereich beschrieben und die Wahrscheinlichkeit einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit bei der Realisierung des Vorhabens abgeschätzt.

Bestehen keine ernst zu nehmenden Hinweise für das Vorkommen einer Art bzw. Artengruppe im Wirkbereich des Vorhabens, wird diese auch nicht näher betrachtet. Weitere Gründe für den Ausschluss einer weitergehenden vertiefenden Prüfung (wie fehlende Sensibilität oder nicht relevante Wirkungen) werden benannt.

8.1.1 Fledermäuse

Für den Planbereich liegen aufgrund der faunistischen Untersuchung Hinweise auf ein Fledermausvorkommen vor. Eine Nutzung von Spalten- / bzw. Höhlenquartieren an Bäumen als Tagesverstecke bzw. Zwischenquartiere ist anzunehmen. Zudem wird das Plangebiet als Jagdhabitat frequentiert.

Tötungs- und Verletzungsverbot

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung und Verletzung) kann aufgrund des Quartierpotenzials der Gehölze grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, da durch das Vorhaben Bäume gerodet werden und es dadurch zu Individuenverlusten kommen kann.

Störungsverbot

Bauzeitig ist mit einem Anstieg von Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Bautätigkeiten zu rechnen. Diese Wirkungen treten jedoch nur vorrübergehend und tagsüber auf, wodurch sie als nicht erheblich einzustufen sind. Die baubedingten Effekte werden demnach keiner näheren Betrachtung unterzogen.

Nach Fertigstellung der Bebauung ist mit einer Erhöhung von Lärm- und Lichtemissionen zu rechnen. Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen, werden diese zusätzlichen Effekte durch die geplante Wohnbebauung als nicht signifikant erhöht eingestuft und keiner weiteren Betrachtung unterzogen.

Durch das Vorhaben werden demnach keine derartigen Störeffekte hervorgerufen, dass dadurch eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Fledermauspopulationen prognostiziert wird. Der Verbotstatbestand der Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG wird daher durch die Realisierung des Bebauungsplans nicht erfüllt.

Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot

Der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann für alle vorkommenden Fledermausarten ausgeschlossen werden, da sich keine Fortpflanzungsstätten (Wochenstuben) im Plangebiet befinden. Gleiches gilt auch für die unter § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG als Ruhestätte geltenden Winterquartiere, deren Vorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden kann.

Eine Nutzung der vorhandenen Spalten- und Höhlenquartiere an den Bäumen als Quartier ruhender Einzeltiere (Tagesverstecke) und Zwischenquartiere kann nicht sicher ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben ist somit mit dem Verlust von Einzelquartieren (im Sinne von kurzzeitigen Ruhestätten) zu rechnen.

Das vorhandene Jagdhabitat wird durch die kleinflächige Inanspruchnahme des Streuobstbestandes verringert: Da es sich jedoch nicht um ein für den Fortbestand der Art oder deren Reproduktion essentielles Jagdhabitat handelt, löst dessen alleinige Beeinträchtigung noch keinen Verstoß gegen den Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG aus.

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann aufgrund der vorhandenen Spalten- und Höhlenquartiere nicht sicher und umfänglich ausgeschlossen werden.

Ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann für Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Prüfung ist hierfür nicht erforderlich.

Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbot des § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot sowie Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot) ist jedoch wahrscheinlich, weshalb für Fledermäuse hierfür jeweils eine vertiefende Prüfung erforderlich wird.

8.1.2 Avifauna

8.1.2.1 Europarechtlich geschützte Vogelarten ohne Rote Liste Status

Es bestehen im Geltungsbereich Brutnachweise bzw. Brutverdacht der kulturfolgenden und störungstoleranten Vogelarten Blaumeise, Gartenbaumläufer, Grünfink, Kleiber und Kohlmeise. Diese Arten können der Gilde der höhlenbrütenden Vogelarten zugeordnet werden.

Tötungs- und Verletzungsverbot

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung und Verletzung) kann für alle ungefährdeten, höhlen- und freibrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden, da es durch die vorhabensbedingte Rodung von Gehölzen zu Individuenverlusten (Brutvögel, deren Gelege und immobile Nestlinge) kommen kann.

Störungsverbot

Bauzeitig ist mit einem geringen Anstieg von Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit zu rechnen. Diese Wirkungen treten jedoch nur vorrübergehend auf, wodurch sie als nicht erheblich eingestuft werden. Die baubedingten Wirkungen werden demnach keiner näheren Betrachtung unterzogen.

Nach Fertigstellung der Bebauung ist mit einer Erhöhung von Lärm- und Lichtemissionen zu rechnen. Da das Plangebiet jedoch an genutzte Gewerbeflächen angrenzt werden diese zusätzlichen Effekte durch die geplante Bebauung als nicht signifikant eingestuft. Zudem weisen die störungstoleranten Vogelarten gegen über den genannten Effekten kaum Sensibilität auf.

Durch das Vorhaben werden demnach keine derartigen Störungen hervorgerufen, dass dadurch eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der ungefährdeten Vogelarten prognostiziert wird. Das Eintreten des Verbotstatbestands der Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung) kann für die kulturfolgenden und störungstoleranten, höhlen- und freibrütenden Vogelarten mit mindestens einem Brutrevier im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Zum einen bleiben durch Pflanzbindungen Großteile des Streuobstbestandes als potentielle Brutstätten erhalten, zum anderen stellen die umliegenden Habitatstrukturen (Gärten, Waldrand, Streuobstbestände) ausreichend Potenzial für die verlorengehenden Brutstätten dar.

Zudem sind durch die Eingrünung des Gewerbegebietes Grünflächen festgesetzt, die langfristig Habitatstrukturen mit ein Angebot von möglichen Brutstätten darstellen. Durch die erhalten bleibenden, geplanten und umliegenden Habitatstrukturen wird demnach die ökologische Funktion der jeweiligen Fortpflanzungsstätten für ungefährdete und ubiquitäre Vogelarten weiterhin erfüllt (vgl. § 44 (5) BNatSchG).

Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 2 und 3 BNatSchG (Störungsverbot und Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot) kann für die Gilden der höhlen- und freibrütenden, zumeist kulturfolgenden Europäischen Vogelarten ohne Rote Liste Status aus fachlicher Sicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Prüfung ist hierfür jeweils nicht erforderlich.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist jedoch wahrscheinlich, weshalb für die Gilden der höhlen- und freibrütenden Europäischen Vogelarten ohne Rote Liste Status hierfür eine vertiefende Prüfung erforderlich wird.

8.1.2.2 Europarechtlich geschützte Vogelarten der Roten Liste

Im Eingriffsbereich des Bebauungsplans konnten Reviere der höhlenbrütenden Arten Feld- und Haussperling, sowie Revier der freibrütenden Goldammer (RL- Vorwarnliste) festgestellt werden. Zudem brüten Gartenrotschwanz, Grauschnäpper und Star im Streuobstbestand, der durch eine Pflanzbindung im Bebauungsplan gesichert wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung und Verletzung) kann für die Vogelarten ab RL-Vorwarnliste (Feldsperling, Goldammer uns Haussperling) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da es durch die vorhabensbedingte Rodung von Gehölzen zu Individuenverlusten (Brutvögel, deren Gelege und immobile Nestlinge) kommen kann.

Störungsverbot

Bauzeitig ist mit einem geringen Anstieg von Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit zu rechnen. Diese Wirkungen treten jedoch nur vorrübergehend auf, wodurch sie als nicht erheblich eingestuft werden. Die baubedingten Effekte werden demnach keiner näheren Betrachtung unterzogen.

Nach Fertigstellung der Bebauung ist mit einer Erhöhung von Lärm- und Lichtemissionen zu rechnen. Da das Plangebiet jedoch an bestehende Gewerbeflächen angrenzt, werden diese zusätzlichen Effekte durch die geplante Bebauung als nicht signifikant eingestuft.

Demnach werden durch das Vorhaben keine derartigen Effekte hervorgerufen, dass dadurch eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Arten ab RL-Vorwarnliste prognostiziert wird. Das Eintreten des Verbotstatbestands der Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot

Das Eintreten des Verbotstatbestands der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann für ein Revier des Feldsperlings, drei Reviere der Goldammer und ein Revier des Haussperlings nicht ausgeschlossen werden, da die Gehölze mit Brutplatzrelevanz gerodet werden oder durch die Bebauung erheblich beeinträchtigt werden. Eine vertiefende Prüfung ist erforderlich. Für das unmittelbar im Norden an den Geltungsbereich angrenzende Revier des Haussperlings muss aufgrund der Störungstoleranz dieser kulturfolgenden und siedlungsbewohnenden Art nicht davon ausgegangen werden, dass es durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans erheblich beeinträchtigt und aufgegeben wird.

Die Gehölze des Streuobstbestandes in denen der Gartenrotschwanz, der Grauschnäpper und der Star brüten, werden und durch eine Pflanzbindung (PB 2) gesichert und bleiben erhalten. Die Brutreviere können daher erhalten bleiben. Eine weitere Betrachtung ist für diese drei Arten nicht erforderlich.

Ein Verstoß gegen das Störungsverbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann für die Europäischen Vogelarten ab RL-Vorwarnliste aus fachlicher Sicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Prüfung ist hierfür daher nicht erforderlich.

Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot sowie Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot) ist wahrscheinlich, weshalb für die Europäischen Vogelarten ab RL-Vorwarnliste hierfür jeweils eine vertiefende Prüfung erforderlich wird.

8.1.3 Zusammenfassung der Konfliktanalyse

Aufgrund der ermittelten möglichen Betroffenheit einzelner Arten bzw. Artengruppen im vorhergehenden Schritt, wird im Folgenden eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG der jeweils erforderlichen Verbotstatbestände für die folgenden Arten durchgeführt:

- Fledermäuse (Verbotstatbestände der Tötung- und Verletzung sowie der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung)
- Europäische Vogelarten ohne Rote Liste Status (Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung)
- Europäische Vogelarten mit Rote Liste Status (Verbotstatbestände der Tötung und Verletzung sowie der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung)

8.2 Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Für jene Arten, bei denen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit aufgrund der vorhabensbedingten Wirkungen nicht auszuschließen ist, werden in einem nächsten Arbeitsschritt die jeweils entscheidenden Verbotstatbestände einer vertiefenden Betrachtung unterzogen. Dabei ist zu beurteilen, wie sich die Beeinträchtigungen jeweils örtlich, zeitlich und funktional darstellen.

Bei der Bewertung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit sind geeignete Verminderungsmaßnahmen, die dazu beitragen, dass sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht merklich erhöht, der Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch Störung nicht verschlechtert oder die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin sichergestellt ist, einzubeziehen.

Der Tatbestand des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ist dann gegeben, wenn sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko einer Art durch das Vorhaben in signifikanter Weise erhöht.

Das Störungsverbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG bezieht sich auf die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten von Arten. Eine Störung kann bau- und betriebsbedingte Ursachen haben. Sie kann grundsätzlich durch Beunruhigung und Scheuchwirkung infolge von Bewegung, Lärm und Licht eintreten. Unter das Verbot fallen aber auch Störungen, die durch Zerschneidungs- oder optische Wirkungen hervorgerufen werden. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert.

Ferner sind diejenigen Entnahmen, Beschädigungen und Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (i. V. m. § 44 (5) BNatSchG) zu beachten, die zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang führen.

Zur Beurteilung der ökologischen Funktion sind alle Habitatelemente der artenschutzrechtlich relevanten Arten zu berücksichtigen, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens bzw. während spezieller Ruhephasen für das dauerhafte Überleben essentiell sind. Die Auswirkungen des Vorhabens sind dann erheblich, wenn der Bestand oder die Verbreitung im räumlichen Zusammenhang nachteilig beeinflusst werden.

Die Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände schließt die oben erwähnten Vermeidungsmaßnahmen einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG wie auch ein Risikomanagement mit ein.

Im Weiteren erfolgt eine Aufführung der vertiefenden Prüfung der jeweils erforderlichen Verbotstatbestände nach Artengruppen getrennt.

8.2.1 Fledermäuse

Tötungs- und Verletzungsverbot

Bei allen im Vorhabensbereich zu erwartenden Fledermausarten kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Es sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um einen möglichen Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung von Individuen zu vermeiden.

Die folgenden Maßnahmen sind hierfür geeignet (siehe Kap. 9.1 und Anlage 4 **„Maßnahmenblätter“:** V6):

- Begrenzung des Rodungszeitraumes vom Gehölzen auf den Zeitraum von 1. November bis 31. Januar,
- Ökologische Bauüberwachung durch fachkundigen Sachverständigen zur Gewährleistung einer korrekten Umsetzung der Maßnahmen.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme mit ökologischer Bauüberwachung aus fachlicher Sicht ausgeschlossen.

Störungsverbot

Der Verbotstatbestand der Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig (vgl. Ausführungen in Kap.8.1.1, S. 25).

Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot

Artenschutzrechtlich relevante Beschädigungen und / oder Zerstörungen von Ruhestätten (Tagesverstecke und Zwischenquartiere) von Fledermäusen sind nicht auszuschließen. Daher besteht die Notwenigkeit für Maßnahmen zur Verhinderung des Verstoßes gegen den Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung).

Um die ökologische Funktion der Ruhestätten (Tagesverstecke) im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen, sind die folgenden Maßnahmen geeignet (siehe Kap. 9.2 und Anlage 4 **„Maßnahmenblätter“**: $A1_{CEF}$):

- Anbringung künstlicher Habitatelemente (Anbringung von Fledermauskästen) im räumlichen Zusammenhang als vorgezogene Maßnahme,
- Ökologische Bauüberwachung durch fachkundigen Sachverständigen zur Gewährleistung einer korrekten Umsetzung der Maßnahme.

Ein Verstoß gegen das Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich mit ökologischer Bauüberwachung und begleitendem Risikomanagement für alle potentiell vorkommenden Fledermausarten aus fachlicher Sicht ausgeschlossen.

8.2.2 Avifauna

8.2.2.1 Europarechtlich geschützte Vogelarten ohne Rote Liste Status

Tötungs- und Verletzungsverbot

Bei allen im Vorhabensbereich vorhandenen, ungefährdeten Vogelarten kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung und Verletzung) nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Es sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um einen möglichen Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung von Individuen (Brutvögel, deren Gelege und immobile Nestlinge) zu vermeiden.

Die folgenden Maßnahmen sind hierfür geeignet (siehe Kap. 9.1 und Anlage 4 **„Maßnahmenblätter“:** V6):

- Begrenzung des Rodungszeitraumes vom Gehölzen auf den Zeitraum von 1. November bis 31. Januar,
- Ökologische Bauüberwachung durch fachkundigen Sachverständigen zur Gewährleistung einer korrekten Umsetzung der Maßnahmen.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme mit ökologischer Bauüberwachung aus fachlicher Sicht ausgeschlossen.

Störungsverbot

Der Verbotstatbestand der Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig (vgl. Ausführungen in Kap. 8.1.2.1, S. 26).

Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung) ist nicht einschlägig (vgl. Ausführungen in Kap. 8.1.2.1, S. 26).

8.2.2.2 Europarechtlich geschützte Vogelarten der Roten Liste

Tötungs- und Verletzungsverbot

Bei allen im Vorhabensbereich vorhandenen europäischen Vogelarten ab RL-Vorwarnliste kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung und Verletzung) nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Es sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um einen möglichen Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung von Individuen (Brutvögel, deren Gelege und immobile Nestlinge) zu vermeiden.

Die folgenden Maßnahmen sind hierfür geeignet (siehe Kap. 9.1 und Anlage 4 **„Maßnahmenblätter“:** V6):

- Begrenzung des Rodungszeitraumes vom Gehölzen auf den Zeitraum von 1. November bis 31. Januar,
- Ökologische Bauüberwachung durch fachkundigen Sachverständigen zur Gewährleistung einer korrekten Umsetzung der Maßnahmen.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme mit ökologischer Bauüberwachung aus fachlicher Sicht ausgeschlossen.

Störungsverbot

Der Verbotstatbestand der Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig (vgl. Ausführungen in Kap. 8.1.2.2, S. 28).

Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot

Eine direkte Inanspruchnahme von zwei Brutrevieren der Goldammer ist durch die erforderliche Gehölzerodung gegeben. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Revier direkt nördlich des Geltungsbereich erheblich beeinträchtigt wird und dadurch als Brutstätte für die Goldammer entfällt. Dadurch wird der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG einschlägig. Um das Eintreten des Verbotstatbestands der Entnahmen, Beschädigung und Zerstörung zu verhindern, sind geeignete Maßnahmen erforderlich.

Die folgenden Maßnahmen sind hierfür geeignet (siehe Kap. 9.2 und Anlage 4 **„Maßnahmenblätter“:** $A2_{CEF}$):

- Pflanzung von Hecken (mit vorgelagertem Krautsaum) im räumlichen Zusammenhang als vorgezogene Maßnahme,
- Ökologische Bauüberwachung durch fachkundigen Sachverständigen zur Gewährleistung einer korrekten Umsetzung der Maßnahme.

Durch diese Maßnahme wird die ökologische Funktion der drei Revierzentren der Goldammer im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt (vgl. § 44 (5) BNatSchG).

Eine Inanspruchnahme von einem Brutrevier des Feldsperlings sowie bis zu zwei Brutrevieren des Haussperlings ist durch die erforderliche Gehölzerodung gegeben. Dadurch wird der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG einschlägig. Um das Eintreten des Verbotstatbestands der Entnahmen, Beschädigung und Zerstörung zu verhindern, sind geeignete Maßnahmen erforderlich.

Die folgenden Maßnahmen sind hierfür geeignet (siehe Kap. 9.2 und Anlage 4 **„Maßnahmenblätter“:** $A3_{CEF}$):

- Anbringung künstlicher Habitatelemente (Anbringung von Höhlenkästen oder Sperlingskolonien) im räumlichen Zusammenhang als vorgezogene Maßnahme,
- Ökologische Bauüberwachung durch fachkundigen Sachverständigen zur Gewährleistung einer korrekten Umsetzung der Maßnahme.

Durch diese Maßnahme wird die ökologische Funktion der Revierzentren des Feldsperlings und des Haussperlings im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt (vgl. § 44 (5) BNatSchG).

Ein Verstoß gegen das Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich mit ökologischer Bauüberwachung und begleitendem Risikomanagement für den Feldsperling, die Goldammer und den Haussperling aus fachlicher Sicht ausgeschlossen.

9 Maßnahmenkonzept

Es ist im vorliegenden Fall aus fachlicher Sicht davon auszugehen, dass für die meisten der einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehenden Arten und Artengruppen die Wahrscheinlichkeit des Eintretens eines Verbotstatbestands nicht gegeben ist, da

- Essentielle Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld fehlen und / oder
- die Entfernung zur Vorhabensfläche eine artspezifische Auswirkung ausschließt und / oder
- eine geringe Sensibilität gegenüber Störreizen bei einer Art vorliegt.

Demgegenüber werden durch die Erweiterung des Gewerbegebietes artenschutzrechtliche Betroffenheiten von Fledermäusen und Europäischen Vogelarten ausgelöst, die ohne gezielte Vorkehrungen und Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen – zum Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang) zum Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG führen würden.

Die erforderlichen Maßnahmen werden nachfolgend aufgeführt. Eine Darstellung aller artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt mit Hilfe von Maßnahmenblättern (siehe Anlage 4).

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Hinblick auf den Artenschutz gezielt darauf ausgerichtet, die Beeinträchtigungen der besonders geschützten Arten zu vermeiden oder soweit wie möglich zu minimieren um damit das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu verhindern. Dabei gilt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wobei sich der entstehende Aufwand an der Bedeutung der zu schützenden oder zu schonenden artenschutzrechtlich relevanten Strukturen, sprich (Teil)-Lebensstätten der Arten, orientiert.

9.1.1 Bauzeitenregelung

Durch das Vorhaben wird die Rodung von Streuobstgehölzen erforderlich. Diese Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutsaison von Vögeln und außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen erfolgen.

Im Zeitraum zwischen dem 1. November und dem 31. Januar kann davon ausgegangen werden, dass alle Individuen der Brutvögel geschlüpft sind und die Jungvögel das Nest bereits verlassen haben, sodass im Fall der mobilen Artengruppe der Vögel nicht mit einer Tötung oder Verletzung von Individuen durch die Rodungsarbeiten gerechnet werden muss. Die Fledermäuse befinden sich in diesem Zeitraum in ihren Winterquartieren, sodass auch für diese Artengruppe eine Tötung oder Verletzung einzelner Individuen in Tagesverstecken ausgeschlossen werden kann.

Die Regelungen zum Rodungszeitraum sind Gegenstand der Vermeidungsmaßnahme V6 und werden im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung angeleitet und überwacht. Eine weitere Beschränkung von Bauzeiten ist aus arten-schutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

9.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen (=*Measures to ensure the **c**ontinued **e**cological **f**unctionality*) sind zur Bewahrung der ökologischen Funktionalität der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang vorgesehen.

9.2.1 Schaffung künstlicher Habitatelemente

Unter dieser Maßnahmenkategorie werden sämtliche Maßnahmen subsumiert, die mit der Einbringung künstlicher Habitatelemente zur Aufwertung von Habitaten beitragen. Beispiele hierfür sind das Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel oder von Fledermauskästen als Ersatzquartiere für bspw. natürliche Baumhöhlen. Bei der Schaffung künstlicher Nisthilfen ist auch auf deren Pflege und dauerhafte Instandhaltung zu achten.

Im Folgenden werden die erforderlichen Maßnahmen getrennt für Fledermäuse und Brutvögel beschrieben.

Fledermäuse ● Anbringung von Höhlen- und Spaltenquartieren

Mit dem Anbringen von künstlichen Quartierkästen kann bei einem Mangel an natürlichen Baumhöhlen und Spaltenquartieren das Angebot an temporären Ruhestätten (Tagesverstecke und Zwischenquartiere) für alle vorkommenden Fledermausarten erhöht werden. Eine detaillierte Durchführungsbeschreibung der geplanten vorgezogenen CEF-Maßnahme ($A1_{CEF}$) ist im entsprechenden Maßnahmenblatt gegeben.

<u>Anforderungen an den Maßnahmenstandort</u>

Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potentiellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen. Mit Ausnahme des Vorhandenseins ausreichender Quartiere müssen die sonstigen Habitatanforderungen der Fledermäuse erfüllt werden. Mitentscheidend für die Wahl der Maßnahmenfläche ist auch das Vorhandensein von für Fledermäuse relevanten Leitstrukturen. Aufgrund der Anforderungen an insektenreiche und schütter bewachsene und kurzwüchsige Nahrungshabitate sowie an Gehölze eignen sich besonders nährstoffärmere Standorte, Wälder, Waldränder sowie Streuobstbestände. Die Lage entlang von Vegetationskanten, Waldrändern, gesäumten Wegen oder Gewässern begünstigt ein schnelles Entdecken der angebotenen Quartiere.

<u>Anforderungen an die Qualität der Nisthilfen und deren Anbringung</u>

Die Quartierkästen sind ausschließlich an geeigneten Gehölzen oder baulichen Anlagen anzubringen. Von Vorteil ist es, wenn an einem Maßnahmenstandort verschiedene Quartiertypen angeboten werden. Je größer die Anzahl an Quartierkästen innerhalb einer Gruppe, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass diese von Fledermäusen entdeckt und bezogen werden können (vgl. ZAHN & HAMMER 2016).

Die Qualität und Art der anzubringenden Quartierkästen ist im entsprechenden Maßnahmenblatt zusammengestellt. Die Quartierkästen sind nach Osten oder Südosten hin, also entgegen der Wetterseite, auszurichten.

Zu beachten ist dabei, dass eine freie Einflugmöglichkeit für Fledermäuse besteht und die Kästen nicht für längere Zeit einer starken Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind.

Maßnahmen zur Funktionssicherung

Die Quartierkästen sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit von Fledermäusen mindestens einmal jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Im Rahmen dieser Funktionsüberprüfung ist auch eine mechanische Reinigung vorzunehmen. Bei nach unten geöffneten Fledermauskästen entfällt diese Reinigung, wobei Fremdverschmutzungen durch bspw. Vögel entfernt werden müssen.

Weitere zu beachtenden Faktoren

Fledermauskästen sind geeignet, um kurzfristige Quartiere bereit zu stellen. Bei Quartiermangel ist es jedoch darüber hinaus sinnvoll, flankierend auch die neu errichteten Gebäude und Grünflächen fledermausfreundlich zu gestalten, um für eine mittel- bis langfristige Wirksamkeit ein Angebot an Quartieren an und in Gebäuden sowie ein ausreichendes Nahrungshabitat bereit zu stellen.

Zeitliche Dauer bis zum Eintritt der Wirksamkeit

Die Fledermauskästen stehen nach der Anbringung in den Wintermonaten unmittelbar bereit, sobald die Fledermäuse aus den Winterquartieren zurückkehren. Für eine schnelle Annahme der angebrachten Quartierhilfen durch Fledermäuse sind diese in größeren Gruppen aufzuhängen.

Prognosesicherheit

Die Habitatansprüche der Zwergfledermaus sowie der weiteren zu fördernden Arten sind gut bekannt. In aktuellen Studien wird zudem die Eignung von Fledermauskästen zum Ausgleich von Einzel- und Paarungsquartieren grundsätzlich bestätigt (ZAHN & HAMMER 2016). Daher können geeignete Quartiere kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Die Plausibilität der Wirksamkeit wird vor dem Hintergrund der Artenökologie gemeinhin als hoch eingeschätzt, d.h. die künstlichen Quartiere werden von der Zwergfledermaus und den anderen zu fördernden Arten nach einer gewissen Eingewöhnung gern angenommen. Daher besteht die Eignung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme und der Eignungsgrad wird mit hoch bewertet. Ein fünfjähriges Monitoring zur Funktionskontrolle wird im zugehörigen Maßnahmenblatt festgelegt.

Vögel ● Höhlenbrüter (Haus- und Feldsperling)

Mit dem Anbringen von Nisthilfen kann bei einem Mangel an natürlichen Nistmöglichkeiten das Angebot an Fortpflanzungsstätten für höhlenbrütende Vogelarten erhöht werden. Eine detaillierte Durchführungsbeschreibung der geplanten vorgezogenen CEF-Maßnahme ($A3_{CEF}$) ist im entsprechenden Maßnahmenblatt gegeben.

Anforderungen an den Maßnahmenstandort

Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potentiellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen. Mit Ausnahme des Vorhandenseins ausreichender Bruthöhlen müssen die sonstigen Habitatanforderungen der jeweiligen Höhlenbrüter erfüllt werden. Mitentscheidend für die Wahl des Maßnahmenstandorts ist auch die Ortstreue der zu fördernden Vogelarten.

Anforderungen an die Qualität der Nisthilfen und deren Anbringung

Die Nisthilfen für Höhlenbrüter sind an Bäumen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsbereich anzubringen. Von Vorteil ist es, wenn an einem Maßnahmenstandort verschiedene Nistkastentypen angeboten werden. Die Qualität und Art der anzubringenden Nisthilfen für den Feld- und Haussperling sind im entsprechenden Maßnahmenblatt zusammengestellt. Hier werden auch die zu beachtenden Anbringungshöhen genannt.

Die Nistkästen sind nach Osten oder Südosten hin, also entgegen der Wetterseite, auszurichten. Zu beachten ist dabei, dass eine freie Einflugmöglichkeit für die Vögel besteht und die Nisthilfen nicht für längere Zeit einer starken Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind.

Maßnahmen zur Funktionssicherung

Die Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln mindestens einmal jährlich in den Wintermonaten auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Im Rahmen dieser Funktionsüberprüfung ist auch eine mechanische Reinigung der Nisthilfen vorzunehmen.

Weitere zu beachtenden Faktoren

Nistkästen sind geeignet, um kurzfristig Fortpflanzungsstätten bereit zu stellen. Bei Nistplatzmangel ist es jedoch darüber hinaus sinnvoll, flankierend zu den Nisthilfen auch die neu errichteten Gebäude sowie Grünflächen vogelfreundlich zu gestalten, um für eine mittel- bis langfristige Wirksamkeit ein Angebot an Nistplätzen an und in Gebäuden sowie ein ausreichendes Nahrungsangebot bereit zu stellen.

Zeitliche Dauer bis zum Eintritt der Wirksamkeit

Die zu errichtenden Nisthilfen werden erfahrungsgemäß von Vögeln unmittelbar angenommen. Sie sind außerhalb der Brutsaison in den Wintermonaten anzubringen, sodass sie im darauffolgenden Frühjahr bei der Suche einer geeigneten Brutstätte zur Verfügung stehen.

Prognosesicherheit

Die Habitatansprüche der zu fördernden Arten sind ohne Ausnahme gut bekannt. Von daher können geeignete Nistplätze kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Die Plausibilität der Wirksamkeit wird vor dem Hintergrund der Artenökologie gemein hin als hoch eingeschätzt, d.h. die Nisthilfen werden von den relevanten Arten der Höhlenbrüter gern angenommen. Daher besteht eine Eignung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme und der Eignungsgrad wird mit hoch bewertet. Ein fünfjähriges Monitoring zur Funktionskontrolle wird im zugehörigen Maßnahmenblatt festgelegt.

9.2.2 Neuschaffung bzw. Entwicklung wesentliches Habitatelemente

Unter dieser Kategorie sind Maßnahmen zusammenzufassen, die der grundsätzlichen Neuschaffung von Habitatelementen dienen. Geeignet sind derartige Maßnahmen im besonderen Maße für Arten, welche relativ kurzfristig herstellbare Habitatstrukturen nutzen.

Die Neuanlage von Habitatelementen soll möglichst nah zu den betroffenen Fortpflanzungsstätten mindestens aber innerhalb des Aktionsradius der an den Fortpflanzungsstätten betroffenen Individuen erfolgen.

Vögel ● Freibrüter (Goldammer)

Um die ökologische Funktion von Fortpflanzungsstätten der Goldammer in räumlichem Zusammenhang zu sichern, werden Heckenpflanzung mind. ein Jahr (eine Vegetationsperiode) vor Beginn der Rodungen im geplanten Baugebiet erforderlich. Die Maßnahme wird des Geltungsbereichs durchgeführt.

Es ist die Entwicklung dreier standortgerechter Feldhecken mit vorgelagerter Saumvegetation geplant. Diese soll durch Pflanzungen von heimischen Laubsträuchern großer Qualitäten mit einem Pflanzanteil von mind. 20% Solitärsträucher geschaffen werden. Um das Nahrungsangebot für Goldammern zu erhöhen, wird der Bereich der Maßnahmenfläche zwischen den Hecken und Sträuchern mit einer blütenreichen Saatgutmischung angesät.

Die geplante Maßnahme erfolgt als vorgezogene CEF Maßnahme ($A2_{CEF}$). Eine detaillierte Durchführungsbeschreibung der geplanten Entwicklungsmaßnahme ist im entsprechenden Maßnahmenblatt dargestellt.

<u>Anforderungen an den Maßnahmenstandort</u>

Die geplanten Heckenpflanzungen befinden sich am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und werden derzeit als Acker bewirtschaftet. Mit der Lage innerhalb des Aktionsradius der an den Fortpflanzungsstätten betroffenen Individuen (Entfernungen von 90 m bis 230 m), handelt es sich bei den geplanten Maßnahmenstandorten um geeignete Flächen.

Der Standort erfüllt aufgrund seiner unbeschatteten Lage und Untergrundbeschaffenheit zudem die Bedingungen für die Entwicklung einer Feldhecke mit vorgelagerter Saumvegetation. Durch die Maßnahme wird die Artenvielfalt des Offenlands erhöht und gleichzeitig die Biotopqualität für Goldammern verbessert.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung.

<u>Maßnahmen zur Funktionssicherung</u>

Zur Pflege wird die Hecke im 15-jährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock gesetzt. Der Saumstreifen ist extensiv zu pflegen und abschnittsweise (alle 2 bis 3 Jahre) zu mähen, das Mahdgut ist abzuführen.

Die Funktionalität der Maßnahme wird im Rahmen der ökologischen Baubegleitung überprüft und durch ein fünfjähriges Monitoring überwacht. Ggf. wird durch entsprechende Maßnahmen nachgebessert (z.B. Nachpflanzungen, Erhöhung des Totholzanteils, Anpassung der Pflege).

Zeitliche Dauer bis zum Eintritt der Wirksamkeit

Die Maßnahme ist kurzfristig zu entwickeln. Da die Goldammer hohe Ortstreue zu angestammten Nistplätzen zeigt und die Maßnahme in enger räumlicher Nähe durchgeführt wird, ist mit einer raschen Annahme der neu angelegten Hecken als Brutplätze zu rechnen. Im Allgemeinen wird von einer Wirksamkeit nach ein bis zwei Jahren ausgegangen. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklungsdauer bis zur Wirksamkeit als kurz einzustufen.

Prognosesicherheit

Es liegen umfangreiche Erkenntnisse zu den artspezifischen Habitatansprüchen in Bezug auf das Nistverhalten der Goldammer vor. Die benötigten Strukturen zur Nistmaterialaufnahme sind durch entsprechende Strukturelemente (Totholz, Solitärsträucher) kurzfristig entwickelbar und werden im Regelfall innerhalb von einem Jahr genutzt.

10 Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Zusammengefasst werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) i. V. m. § 44 (5) BNatSchG (Zugriffsverbote) nur dann nicht erfüllt, wenn als Vermeidungsmaßnahme die Gehölzerodung auf den Zeitraum von 1. November bis 31. Januar begrenzt wird (siehe **V6 „Rodungszeitraum“**) und zum vorgezogenen Funktionsausgleich künstliche Habitatelemente für den Haussperling und den Feldsperling sowie für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang angebracht werden (siehe **$A1_{CEF}$ „Aufhängen von Fledermauskästen“** und **$A3_{CEF}$ „Aufhängen von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten“**) und neue Habitatstrukturen gepflanzt werden (siehe **$A2_{CEF}$ „Heckenpflanzung“)**.

Unter der Maßgabe der beschriebene Vermeidungs- und artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen (**V6, $A1_{CEF}$, $A2_{CEF}$** und **$A3_{CEF}$**) können vermeidbare vorhabensbedingte Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Tiergruppen von vornherein unterbunden, gemindert bzw. auf ein akzeptables Niveau gesenkt werden.

Daraus resultiert, dass sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht, der Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch Störung nicht erheblich verschlechtert wird und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin sichergestellt werden kann.

Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) i. V. m. § 44 (5) BNatSchG (Zugriffsverbote) können daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt für alle überprüften Artengruppen aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden

11 Literatur

BRAUN, M.; DIETERLEN, F.; HÄUSSLER, U.; KRETZSCHMAR, F.; MÜLLER, E.; NAGEL, A.; PEGEL, M.; SCHLUND, W. & TURNI, H. (2003): „Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Baden-Württemberg. – In: Braun, M. & F. Dieterlen [Hrsg.] (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Bd. 1, p. 263-272. – Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

DIETZ, C. & KIEFER, A. (2014): „Die Fledermäuse Europas“, Franck-Kosmos Verlags GmbH Stuttgart, 394 S.

FLADE, M. (1994): „Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands – Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW-Verlag, Eching, 879 S.

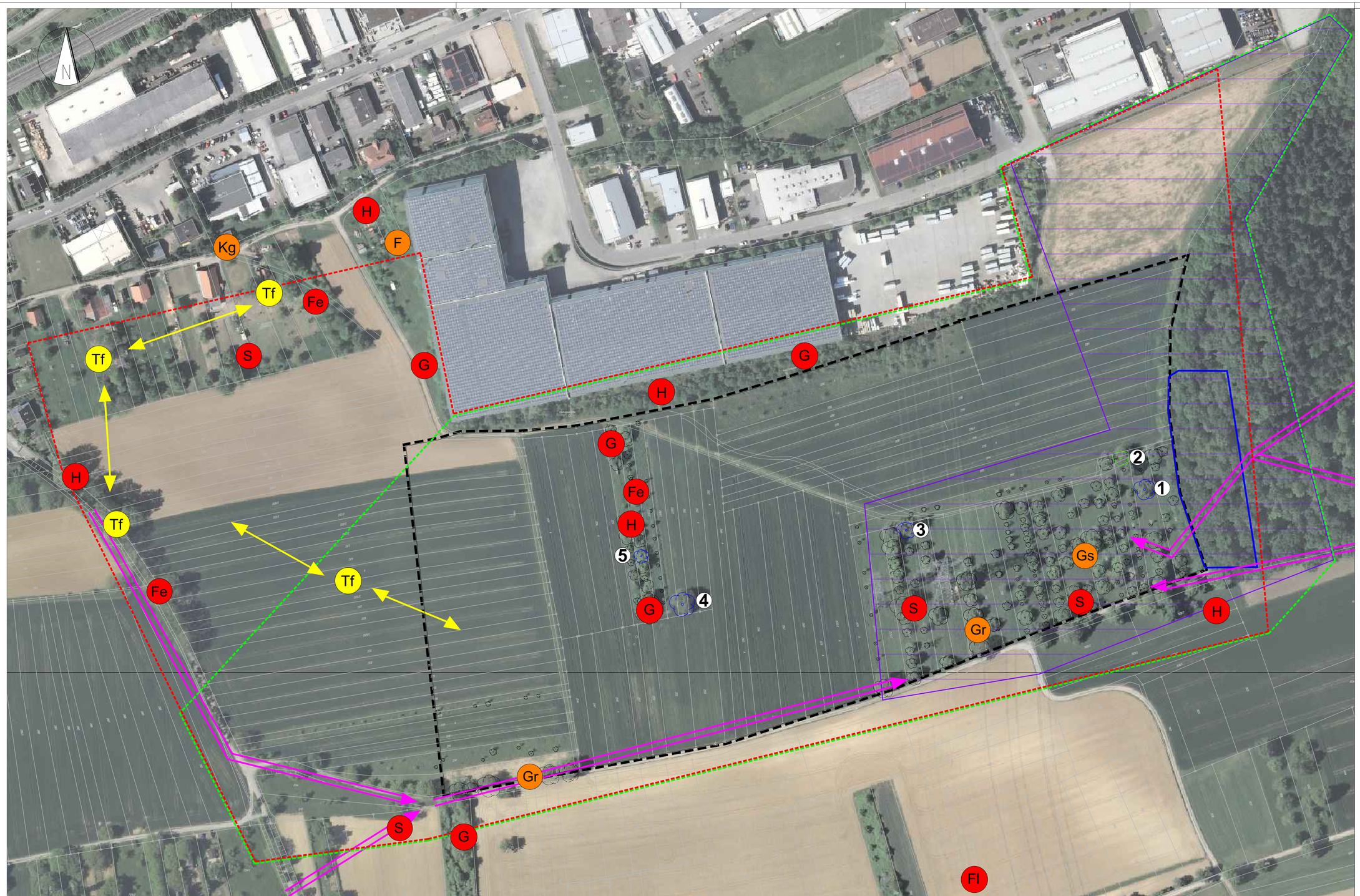
Grüneberg, C. H.-G.Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, T. Ryslavy, P. Südbeck (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67LUBW (o.J.):

LUBW (2015): Verbreitungskarten Artenvorkommen. Stand: 10.07.2015. (Zugriff: Oktober 2018).

LUBW (2009): Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW). Arten Biotope Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. Dezember 2009. 4. Auflage.

LUBW (HRSG.) (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung, aus der Reihe Naturschutz-Praxis Artenschutz, Quelle: H.-G. Bauer, M. Boschert, I. Förschler, J. Hölzinger, M. Kramer & U. Mahler: Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. Stand 31.12.2013.

MEINIG, H., BOYE, P. & HUTTERER, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands, Stand Oktober 2008. Bundesamt f. Naturschutz



Brutvögel

- Fl — Feldlerche
- Fe — Feldsperling
- H — Haussperling
- G — Goldammer
- S — Star

Brutverdacht

- F — Fitis
- Gr — Gartenrotschwanz
- Gs — Grauschnäpper
- Kg — Klappergrasmücke

Nahrungsgast

- Tf — Turmfalke
- Flugrichtung

Fledermäuse

- fledermausrelevanter Höhlenbaum
- Quartierbaum (Tagesversteck im Sommer)
- 1 — Nummerierung der Höhlen- und Quartierbäume
- Bereich mit fledermausrelevanten Baumspalten
- Jagdhabitat
- Flugrichtung zu den Jagdhabitaten

Sonstiges

- Einzelbaum (vermessen / Lage geschätzt)
- Untersuchungsraum Brutvögel
- Untersuchungsraum Fledermäuse
- Geltungsbereich des Bebauungsplans

MelanchthonStadt Bretten

INGENIEURBÜRO BLASER
UMWELT / STADT / VERKEHRSPLANUNG
MARTINSTR. 42-44
73728 ESSLINGEN
TEL. 0711 - 39 69 51 - 0
FAX. 0711 - 39 69 51 - 51
E-MAIL: INFO@IB-BLASER.DE
WEB: WWW.IB-BLASER.DE

			Datum	Zeichen
Auftraggeber:	Stadt Bretten Stadtentwicklung und Baurecht	bearbeitet	2015/ Okt 2018	Frädrich / Rahm
		gezeichnet	2015/ Okt 2018	Frädrich / Rahm
Straße:	Untere Kirchgasse 9	geprüft	2015/ Okt 2018	
Ort:	75015 Bretten	Maßstab 1 : 750		

Aufgestellt:

Umweltbericht Anlage 3:
Artenschutzrechtliche Prüfung, Anhang 1
Tierökologische Untersuchung

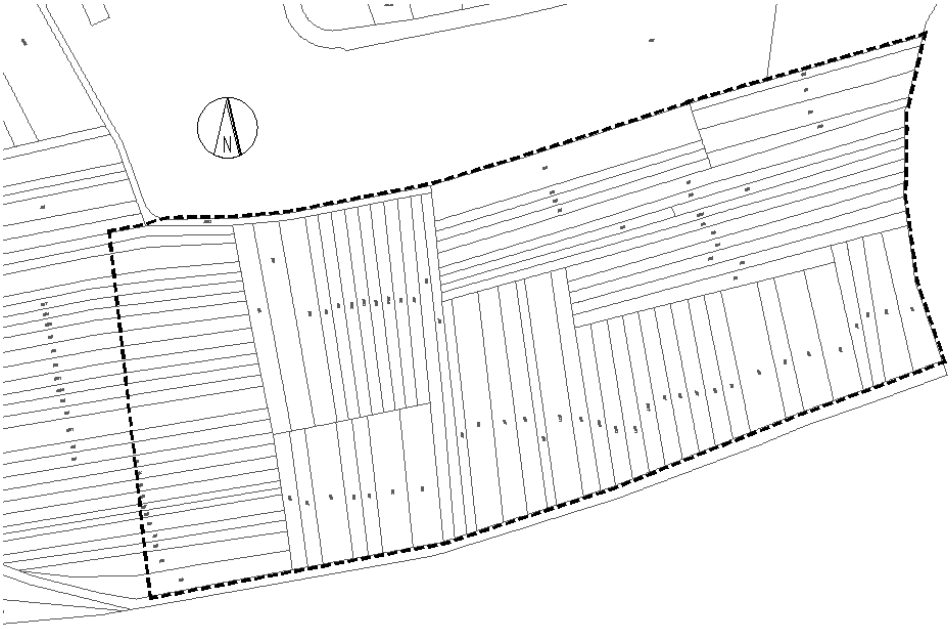
Bebauungsplan - Entwurf "Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften"

Anlage 4: Maßnahmenblätter

V6: Rodungszeitraum

Grunddaten	
Gemarkung	Gölshausen
Flst. Nr.	gesamter Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans
Kartenausschnitt	

Übersichtskarte



Geltungsbereich des Bebauungsplans

Maßnahmenbeschreibung

Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung oder Verletzung von Fledermäusen, Brutvögeln und deren Entwicklungsformen wird die Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison von Vögeln und außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeiträume von Fledermäusen auf den Zeitraum von **1. November bis zum 31. Januar** begrenzt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Zeitraum alle Vögel geschlüpft sind und die Nestlinge das Nest verlassen haben. Hierdurch ist im Fall der mobilen Artengruppe der Vögel bei einer Gehölzerodung nicht mit einer Tötung oder Verletzung einzelner Individuen zu rechnen.

Fledermäuse befinden sich in diesem Zeitraum in den Winterquartieren, weshalb eine Gehölzrodung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu einer Gefährdung (Tötung oder Verletzung) einzelner Individuen führt.

<u>Kontrolle</u>

Es erfolgt eine ökologische Bauüberwachung durch einen Sachverständigen um die korrekte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten.

A1$_{CEF}$: Aufhängen von Fledermauskästen

Grunddaten	
Gemarkung	Gölshausen
Flst. Nr.	Geltungsbereich des vorliegenden BP

Maßnahmenbeschreibung

Es werden 10 Fledermauskästen vor Beginn der Rodungen erforderlich, um die ökologische Funktion von Einzelquartieren (Tagesverstecken) von Fledermäusen in räumlichem Zusammenhang zu sichern. Dadurch kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung) verhindert werden.

Verwendet werden können z.B. Schwegler, Flachkästen Typ „1FF“ und Fledermaus-Universalhöhle Typ „1FFH“ oder Fledermaushöhle Typ „2F“ oder „2FN“. Sie werden in einer Höhe von mindestens 3 m oder höher an geeigneten Bäumen der durch Pflanzbindungen (**PB 2 und PB 4**) gesicherten Gehölzen angebracht. Die Lage der Pflanzbindungen ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Pflege und Instandhaltung

Eine mechanische Reinigung z.B. durch Ausbürsten (ohne chemische Reinigungsmittel) ist jährlich in den Wintermonaten erforderlich. Die Pflege und Instandsetzung der Nistkästen unterliegt der Stadt Bretten.

Kontrolle

Es erfolgt eine ökologische Bauüberwachung durch einen Sachverständigen um die korrekte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten. Zudem wird der Erfolg der Maßnahme durch ein fünfjähriges Monitoring überprüft.

A2$_{CEF}$: Heckenpflanzung

Grunddaten	
Gemarkung	Gölshausen
Maßnahmenfläche	Insgesamt 885 m² im Geltungsbereich

Maßnahmenbeschreibung

Es werden 3 Hecken mit vorgelagertem Saum erforderlich, um die ökologische Funktion von drei Brutrevieren der Goldammer in räumlichem Zusammenhang zu sichern. Dadurch kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung) verhindert werden. Für jedes entfallene Brutrevier wird ein Hecken-Saum-Komplex gestaltet. Die Lage der Hecken ist im Bebauungsplan dargestellt.

Entwicklung von drei standortgerechten Hecken-Saum-Komplexen

Jeder Hecken-Saum-Komplex beinhaltet eine dreireihige Hecke mit 30 m Länge. Diese soll durch Pflanzungen von heimischen Laubsträuchern mit einem Pflanzabstand von 1 m x 1,5 m in hoher Qualität mit einem Pflanzanteil von mind. 20% Solitärsträucher geschaffen werden. Die Auswahl der Sträucher erfolgt gemäß Pflanzliste 2 (s. Umweltbericht).

Um das Nahrungsangebot für Goldammern zu erhöhen, wird südlich der Heckenstrukturen sowie an den Längsseiten der Hecken je ein 3,5 m breiter Streifen mit einer blütenreichen Saatgutmischung angesät (z.B. Schmetterlings- und Wildbienensaum, autochthonen Gräser-Kräutermischung aus 90% Wildblumen). Zur besseren Etablierung und zur Verdrängung dominanter Gräserarten wird dem Saatgut ein erhöhter Anteil des Zottigen Klappertopfes beigemischt (*Biotoptyp 35.12 Mesophytische Saumvegetation)*.

Der Standort erfüllt aufgrund seiner unbeschatteten Lage die Bedingungen für die Entwicklung einer Feldhecke mit vorgelagerter Saumvegetation. Durch die Maßnahme wird die Artenvielfalt des Offenlands erhöht und gleichzeitig die Biotopqualität für Goldammern verbessert.

Zur Erhöhung der Habitateignung können den Gebüschpflanzungen Reisigstrukturen als Totholzkomponente hinzugefügt werden. Hierdurch sowie aufgrund des hohen Anteils Solitärsträucher wird eine ausreichende Habitatreife nach einer Vegetationsperiode prognostiziert.

Pflege

Zur Pflege wird die Hecke im 15-jährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

Der Saumstreifen ist extensiv mit einer Mahd alle 2 bis 3 Jahre im März zu pflegen. Das Mähgut ist abzuführen.

Kontrolle

Es erfolgt eine ökologische Bauüberwachung durch einen Sachverständigen um die korrekte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten. Zudem wird der Erfolg der Maßnahme durch ein fünfjähriges Monitoring überprüft.

Bewertung

Neben der Funktion als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für artenschutzrechtliche Sachverhalte erfolgt durch die Umwandlung der derzeitig als Acker genutzte Fläche in Hecke mit Saumstreifen eine Aufwertung für den Naturhaushalt, insbesondere für das Schutzgut Biotope. Dieser wird aufgrund der Lage im Geltungsbereich in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Planungsseite in Anrechnung gebracht.

A3$_{CEF}$: Aufhängen von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten

Grunddaten	
Gemarkung	Gölshausen
Flst. Nr.	Geltungsbereich des vorliegenden BP

Maßnahmenbeschreibung

Zum Ausgleich der verlorengehenden Brutstätten der höhlenbrütenden Feld- und Haussperlinge (beide RL-Vorwarnliste) werden vor Beginn der Rodungsarbeiten insgesamt 9 Nistkästen erforderlich, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln im räumlichen Zusammenhang zu sichern.

Die Anbringung von **insgesamt 4 Nistkästen** erfolgt in ca. 3 m Höhe und gleichmäßig verteilt an geeigneten Bäumen der durch Pflanzbindungen (**PB 2 und PB 4**) gesicherten Gehölzen im Geltungsbereich. Die Lage der Pflanzbindungen ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die folgenden Nistkästen sind erforderlich:

- 2 Höhlenkästen für den Feldsperling (z.B. Einflugloch 32-36 mm oder oval 30x45 mm, z.B. Schwegler „2M“ oder „2GR“) an geeigneten Bäumen
- 2 Höhlenkästen für den Haussperling (z.B. Einflugloch 32-36 mm oder oval 30x45 mm, z.B. Schwegler „2M“ oder „2GR“) an geeigneten Bäumen oder 1 Sperlingskolonien (z.B. Schwegler Typ „1SP“) an geeigneten baulichen Anlagen

Pflege und Instandhaltung

Eine mechanische Reinigung z.B. durch Ausbürsten (ohne chemische Reinigungsmittel) ist jährlich in den Wintermonaten erforderlich. Die Pflege und Instandsetzung der Nistkästen unterliegt der Stadt Bretten.

Kontrolle

Es erfolgt eine ökologische Bauüberwachung durch einen Sachverständigen um die korrekte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten. Zudem wird der Erfolg der Maßnahme durch ein fünfjähriges Monitoring überprüft.

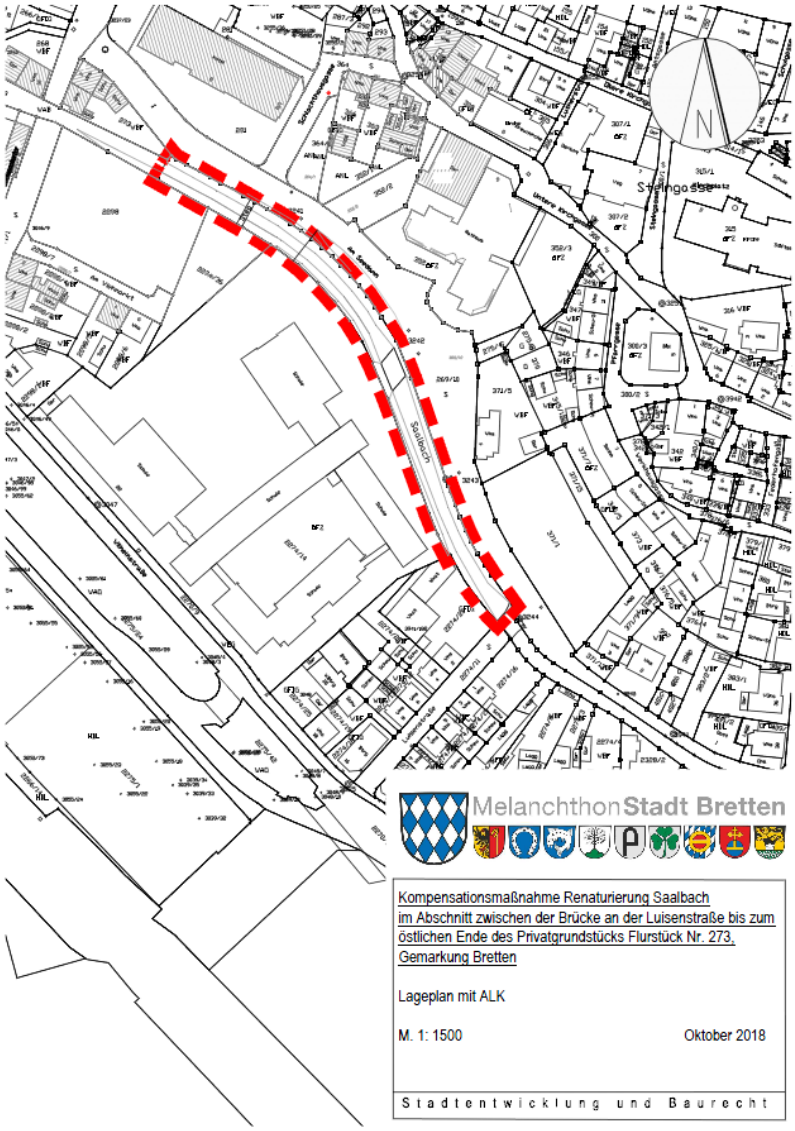
A4: Renaturierung Saalbach

Grunddaten	
Gemarkung	Bretten
Flst.Nr.	273

Kartenausschnitte

Übersichtskarte

Maßnahmenfläche: rote Umrandung



Flächen- und Maßnahmenbeschreibung

Grundlegendes

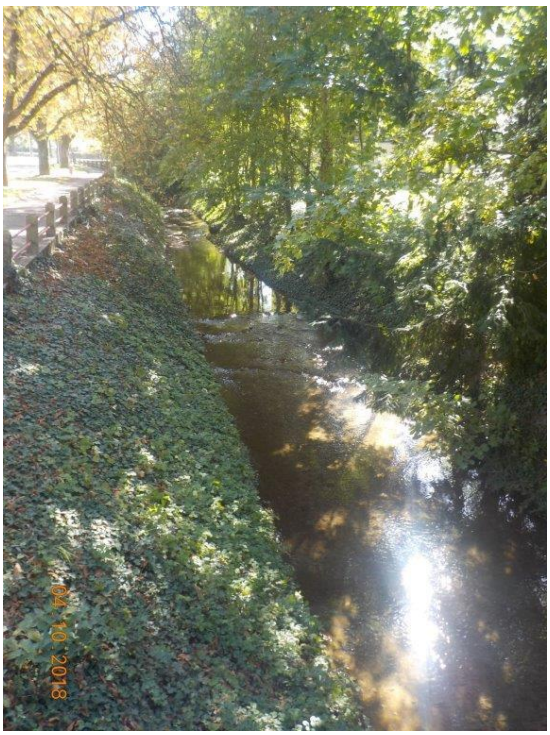
Die Renaturierungsmaßnahme des Saalbachs soll sich in einem 1. Schritt auf den Abschnitt von der Brücke an der Luisenstraße bis zum östlichen Ende des bebauten Grundstücks Flst.Nr. 273, Gemarkung Bretten, erstrecken. Dieser Abschnitt umfasst eine Länge von gut 220 m und berücksichtigt ausschließlich einen Bereich, der beidseitig von Böschungen eingefasst ist. Nicht einbezogen ist damit der beidseitig von Mauern eingefasste Abschnitt zwischen den Brückenbau-werken Pforzheimer- und Luisenstraße.

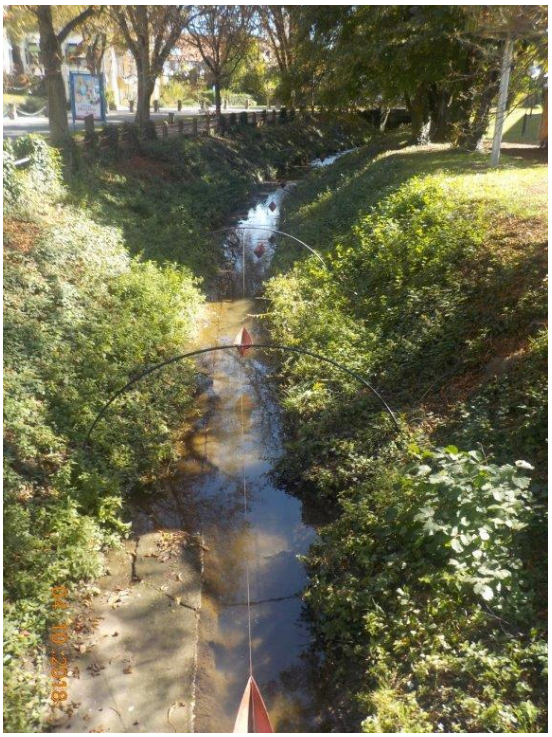
Ebenfalls nicht einbezogen ist auch der Abschnitt entlang des bebauten Grundstücks Flst.Nr. 273, Gemarkung Bretten, bis zum Brückenbauwerk „Am Gottesackertor“. Dort ist die Südseite als Böschung und die Nordseite als Mauer ausgebildet.

In dem zur Renaturierung vorgeschlagenen Abschnitt selbst befinden sich ebenfalls zwei Brückenbauwerke. Zum einen in Höhe der Zufahrt zu den Beruflichen Schulen, zum anderen in Höhe der Schlachthausgasse.

Beschreibung der Ausgangssituation

Der derzeitige Zustand des Gewässers stellt sich kanalartig, künstlich und recht naturfern dar. Es handelt sich um ein beidseits mit recht steilen Böschungen versehenen Graben, dessen rund 2 m breite Sohle mit großen Sandsteinplatten, teils mit Betonplatten ausgelegt sind. Hierbei ist eine halbe Breite des Gerinnes geringfügig tiefer angelegt, um dort bei Niedrigwasser den Wasserfluss zu konzentrieren. Die Böschungen selbst sind Gras bewachsen und werden jährlich ausgemäht. Bewuchs in Form von Gehölzen kommt auf den Böschungen nicht vor. Oberhalb der Böschungen stehen beidseits großkronige Laubbäume. Auf der Seite der Straße „Am Seedamm“ stehen diese auf einem schmalen Grünstreifen, der den Gehweg von der parallel geführten Fahrbahn abtrennt. Die Absturzsicherung wird entlang des Gehwegs durch ein auf der Böschungsoberkante stehendes Geländer sichergestellt.



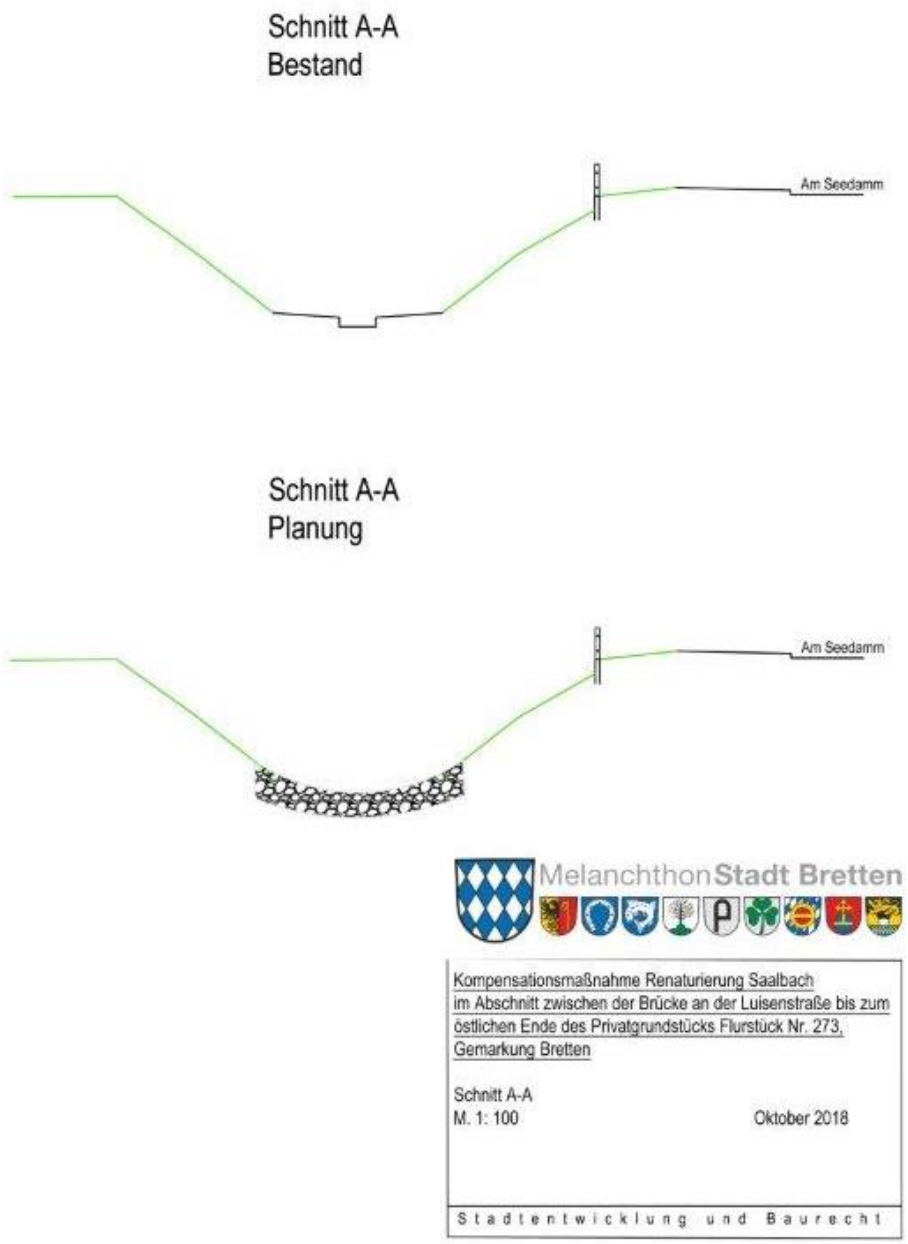


Durchführungsbeschreibung

Konzipiert ist die Herausnahme der mit Sandstein- und Betonplatten versehenen Sohlbefestigung des Bachlaufs auf dem beschriebenen Streckenabschnitt über eine Länge von gut 220 m und einer Breite von 2 m. Anstelle dessen soll eine Steinschüttung in den Sohlbereich eingebracht werden, die in Verbindung mit Störsteinen den Wasserlauf erlebbarer macht.

Zu beachten und im Rahmen der Projektplanung näher zu untersuchen ist bei dieser geplanten Renaturierungsmaßnahme die Hochwasserneutralität. Aufgrund der höheren Rauigkeit der Sohlschüttung mit Steinen, einer beidseitig notwendigen Böschungsfußsicherung mit Steinsätzen und vereinzelt eingebrachten Störsteinen ist im Vergleich zu dem derzeit glatten Gerinne aus Beton- oder Sandsteinplatten u.U. mit einem leicht ansteigenden Wasserspiegel im Hochwasserfall zu rechnen. Inwieweit dieses durch eine geringfügig tiefer angelegte Sohle ausgeglichen werden kann oder es andere geeignete Maßnahmen zur Verhinderung dieser möglichen Problematik gibt, muss im Zuge der Projektplanung untersucht werden.

Planzeichnung



Bewertung

Gemäß ÖKVO BW (2010), Abs. 1.3.5 „Kleinflächige Maßnahmen mit großer Flächenwirkung“ kann bei kleinflächigen Maßnahmen mit großer Flächenwirkung eine Bewertung über die Maßnahmenkosten erfolgen. Dabei entsprechen im Regelfall 1 € Maßnahmenkosten einmalig 4 Ökopunkten. Eine zusätzliche Bewertung der Biotoptypen findet nicht statt.

Durch die Maßnahme, die sich laut einer Zusammenstellung eines Fachplanungsbüros nach Auskünften der Stadt Bretten auf rund **162.000 € Kosten** belaufen wird, werden einmalig **4 ÖP /€** erzielt. Dies entspricht **648.000 Ökopunkten**.

SoundPLAN GmbH
Ingenieurbüro für
Softwareentwicklung
Lärmschutz
Umweltplanung



Industriegebiet Gölshausen

Schalltechnische Untersuchung

Bericht Nr.: 15 GS 051 – 1

Datum: 21.10.2015

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ in Bretten-Gölshausen

Vorabzug

Projekt Nr.: 15 GS 051 – 1

Berichtsdatum: 21.10.2015

Auftraggeber:
Melanchtonstadt Bretten
Stadtentwicklung und Baurecht
Untere Kirchgasse 9
75015 Bretten

Projektbearbeiter:
Dipl.-Ing. Marco Schlich

Qualitätssicherung:
Dipl.-Ing. Gert Braunstein

SoundPLAN GmbH
Etzwiesenberg 15 | 71522 Backnang
Tel.:+49 (0) 7191 / 9144 -0 | Fax:+49 (0) 7191 / 9144 -24
GF: Dipl.-Math. (FH) Michael Gille | Dipl.-Ing. (FH) Jochen Schaal
HRB Stuttgart 749021 | mail@soundplan.de | www.soundplan.de
Qualitätsmanagement zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 4

2 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN UND BERECHNUNGSVORSCHRIFTEN 5

2.1 Rechtliche Grundlagen – BauGB und BImSchG 5
2.2 Schallschutz im Städtebau – DIN 18005 6
2.3 Gewerbelärm – TA Lärm 7

3 PRINZIPIELLE EIGNUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETS 10

4 VERTIEFENDE ANALYSE DES GEWERBELÄRMS 13

4.1 Aufgabe und Vorgehensweise 13
4.2 Immissionsorte 14
4.3 Bestehende Betriebe in der Umgebung und deren Emissionen 15
4.4 Analyse des unbebauten Umfelds 16

5 GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG – DIN 45691 17

5.1 Ziel, Vorteile und Schwächen der Geräuschkontingentierung 17
5.2 Anwendung der Geräuschkontingentierung im Bebauungsplanverfahren 19
5.3 Rück-Anwendung der Geräuschkontingentierung im Genehmigungsverfahren 20
5.4 Durchführung der Geräuschkontingentierung 21
5.5 Beurteilung der Geräuschkontingentierung 22
5.6 Festsetzung der Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan 24
5.7 Bedeutung der Geräuschkontingentierung für zukünftige städtebauliche Entwicklungen 25

6 ZUSAMMENFASSUNG 26

7 LITERATURVERZEICHNIS 27

Vorabzug

1 Einleitung

Der größte Teil des nordöstlich von Bretten gelegenen Stadtteils Gölshausen besteht aus gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen. Sie ziehen sich entlang der Bahnlinie bzw. entlang der B 293 in Richtung Nordosten (Übersichtslageplan siehe Anlage 1).
Die Stadt Bretten möchte diese Flächen nun erweitern und plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen, VII. Bauabschnitt“. Der Bebauungsplan-entwurf mit Stand vom 30.04.2015, der unserer Untersuchung zu Grunde liegt, ist in Anlage 2 dargestellt.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Einwirkungen von außen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen, die das Gebiet auf die Nachbarschaft hat, betrachtet und sachgerecht abgewogen. Lärm/Schall ist ein Teil dieser Umweltprüfung. In diesem Untersuchungsbericht werden hierfür folgende Aspekte betrachtet:

1. Ist die Ausweisung dieses Bebauungsplangebietes als „GI“ mit den daraus zu erwartenden Geräuschemissionen zukünftiger Betriebe generell mit der Nachbarschaft vereinbar oder sind unlösbare schallimmissionsrechtliche Konflikte zu erwarten?
2. Ist es sinnvoll, bereits im Bebauungsplan regelnd in die zu erwartenden Geräuschemission zukünftiger Betriebe einzugreifen?
3. Wenn Punkt 2 bejaht wird, wie könnte eine solche Regelung aussehen und wie die konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan?

Alle unsere Untersuchungen beziehen sich vornehmlich auf den Aspekt „Anlagenlärm“, der im Bebauungsplanverfahren nach den Vorgaben der DIN 18005 bzw. der TA Lärm zu bewerten ist.
Andere Lärmarten (z.B. Verkehrslärm) werden nur grob betrachtet, da ihre Bedeutung für das städtebauliche Verfahren keine große Rolle spielt.

Vorabzug

2 Beurteilungsgrundlagen und Berechnungsvorschriften

2.1 Rechtliche Grundlagen – BauGB und BImSchG

Gemäß §2 Baugesetzbuch (BauGB) [1] ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, um die Belange des Naturschutzes angemessen berücksichtigen zu können. Es sollen erhebliche Umweltauswirkungen, soweit vorhersehbar, ermittelt und bewertet werden. Akustische Immissionen sind ein Teil dieser Umweltauswirkungen. Es gilt hier das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) [2].

Der Zweck des BImSchG ist es, *„Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“* (§1.1)

„Schädliche Umwelteinwirkungen“ sind definiert als *„Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.“* (§3.1)

Für eine Beurteilung, ob die vorherrschenden Geräuscheinwirkungen als „schädlich“ einzustufen sind, gelten verschiedene weitergehende Verordnungen. In vorliegendem Fall sind folgende Verordnungen von Bedeutung:

- die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [3];
- die TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ [4].

Die DIN 18005 ist dabei im Rahmen von städtebaulichen Planungen das eigentliche Planungsinstrument. Sie gibt mit ihren schalltechnischen Orientierungswerten ein Planungsziel vor, welches im städtebaulichen Planungsprozess allerdings gegenüber anderen Aspekten abgewogen werden kann.
Die TA Lärm gilt streng genommen nur für die Genehmigung einzelner Anlagen und kann daher im Bauleitverfahren nur als „Erkenntnisquelle“ bzw. „fachliche Konkretisierung nach dem Stand des Wissens“ herangezogen werden (vgl. u.a. VGH Mannheim, U. v. 24.05.2006 – 8 S 1367/05). Da aber die spätere Genehmigungsfähigkeit einzelner Anlagen essentielle Bedeutung für ein Gewerbegebiet hat, darf die TA Lärm unseres Erachtens auch in der Bauleitplanung nicht unbeachtet bleiben.

Als letztes sei hier noch die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ [5] erwähnt. Zwar handelt es sich hierbei um keine Rechtsverordnung und ihre Anwendung im städtebaulichen Verfahren ist Ermessenssache, aber sie bietet in vielen Fällen eine sinnvolle Planungshilfe für Gewerbelärmemissionen innerhalb der Bauleitplanung. Mehr hierzu in Kapitel 5.

Vorabzug

2.2 Schallschutz im Städtebau – DIN 18005

Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Teil 1 [3]. Sie gilt für Geräusche von Verkehrslärmquellen und Gewerbelärmquellen, wobei wir uns in dieser schalltechnischen Untersuchung auf den Teil des Gewerbelärms beschränken.

In der DIN 18005, Beiblatt 1, sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte für Geräuschimmissionen angegeben:

Gebietsausweisung nach BauNVO [6]		Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 in dB(A)		
		Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)	
			Verkehr	Gewerbe
a)	Reine Wohngebiete (WR), Wochenend- und Ferienhausgebiete	50	40	35
b)	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplätze	55	45	40
c)	Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
d)	Besondere Wohngebiete (WB)	60	45	40
e)	Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45
f)	Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
g)	Sonstige Sondergebiete, je nach Nutzungsart, soweit schutzbedürftig	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65
h)	Industriegebiete (GI)	k.A.	k.A.	k.A.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1

Hierbei ist zu beachten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte keine strengen Grenzwerte darstellen. Sie sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz aufzufassen und stellen ein städtebauliches Qualitätsziel dar, das nicht mit Schwellenwerten für gesundheitliche Beeinträchtigungen oder gesetzlichen Grenzwerten gleichzusetzen ist. Wenn konkurrierende städtebauliche Belange es erfordern, kann nach geltender Rechtsprechung für den Verkehrslärm eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bei sachgerechter städtebaulicher Begründung Akzeptanz finden (vgl. u.a. BVerwG, U. v. 22.03.2007 – NVwZ 2007-831).

Vorabzug

2.3 Gewerbelärm – TA Lärm

Die TA Lärm [4] dient zur Beurteilung der Geräuschimmissionen von genehmigungsbedürftigen und nicht-genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie konkretisiert in vielen Dingen die Anforderungen der DIN 18005 [3], ist aber im Bauleitverfahren nicht schematisch anwendbar. Sie kommt nur insofern ins Spiel, als dass im Genehmigungsverfahren einzelner Betriebe eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen sein muss. Es wäre ein grober städtebaulicher Planungsfehler, wenn ein GE oder GI ausgewiesen würde, die Ansiedelung von Betrieben innerhalb des Gebietes aber aufgrund nicht zu lösender Konflikte mit der TA Lärm im Genehmigungsverfahren scheitern würde. Es ist daher unumgänglich, die prinzipielle Eignungsfähigkeit eines entsprechenden Bebauungsplans anhand der Vorgaben der TA Lärm zu prüfen.

Der Beurteilungspegel:

Es sollen folgende Immissionsrichtwerte an den Außenfassaden von Gebäuden eingehalten werden (sie entsprechen im Wesentlichen den Orientierungswerten der DIN 18005):

Gebietsausweisung nach BauNVO [6]		**Immissionsrichtwerte der TA Lärm in dB(A)**	
		Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	**Nacht** (lauteste Stunde zwischen 22:00 – 06:00 Uhr)
a)	Industriegebiete (GI)	70	70
b)	Gewerbegebiete (GE)	65	50
c)	Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	45
d)	Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40
e)	Reine Wohngebiete (WR)	50	35
f)	Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Vorabzug

Bei der Bildung des Beurteilungspegels ist zu berücksichtigen:

Zuschläge für Ruhezeiten:

Für allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete und Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels ein Zuschlag von 6 dB für Geräusche innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gegenüber Geräuschen zu berücksichtigen. Diese Zeiten sind:

Werktags:	06:00 – 07:00 Uhr
	20:00 – 22:00 Uhr
Sonn- und Feiertags:	06:00 – 09:00 Uhr
	13:00 – 15:00 Uhr
	20:00 – 22:00 Uhr

Zuschläge für Impuls-, Ton- und Informationshaltigkeit:

Enthält das Geräusch Impulse und/oder ist auffälligen Pegeländerungen unterworfen, so ist ein Zuschlag in der Höhe der Differenz zwischen dem Mittelungspegel L_{Aeq} und dem Wirkpegel nach dem Taktmaximalpegelverfahren L_{AFTeq} zuzurechnen.

Geräusche mit auffälligen ton- oder informationshaltigen Geräuschen sind mit einem Zuschlag zu beaufschlagen. Je nach Auffälligkeit gilt ein Zuschlag K_{Inf} von 3 dB(A) oder 6 dB(A). Der Zuschlag K_{ton} beträgt ebenfalls je nach Auffälligkeit 3 dB(A) oder 6 dB(A). Die Summe der Zuschläge K_{Inf} + K_{ton} ist auf maximal 6 dB(A) zu begrenzen.

Bei der Betrachtung des Beurteilungspegels ist die Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind aus der Summe aller gewerblich erzeugten Geräusche einzuhalten, d.h. man darf nicht nur einen Betrieb oder Betriebsteil betrachten sondern man muss auch die Geräusche anderer Betriebe hinzurechnen. Dies führt – sofern man dies nicht bereits im städtebaulichen Verfahren regelt – zu dem sog. „Windhundprinzip“, d.h. der erste Betrieb darf aufgrund fehlender Geräuschvorbelastung die Immissionsrichtwerte voll ausschöpfen. Nachfolgende Betriebe müssen sich dann mit dem begnügen, was noch übrig ist. Je mehr Betriebe sich angesiedelt haben, desto geringer wird der Spielraum. Daher ist es oftmals Ziel, bereits in den einzelnen Bebauungsplanverfahren die Anteile an der zulässigen Geräuscheinwirkung von vorneherein fair zu verteilen. Eine Möglichkeit für eine derartige Ordnung des Gewerbelärms im Bebauungsplan bietet die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 [5]. Mehr hierzu in Kapitel 5.

Vorabzug

Weitere Anforderungen der TA Lärm:

Kurzzeitige Spitzenpegel:

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte nach Tabelle 2 um nicht mehr als 30 dB(A) am Tag und 20 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Zu- und abfahrender Verkehr auf öffentlichen Straßen:

Von der eigentlichen Betrachtung nach TA Lärm ausgenommen sind diese Geräusche dennoch nicht zu vernachlässigen. Sie sollen separat betrachtet werden und bei übermäßiger Störwirkung sind geeignete organisatorische Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Tieffrequenter Lärm:

Geräusche mit besonders ausgeprägter tieffrequenter Charakteristik sind ebenfalls separat zu betrachten und ggf. zu mindern. Dieser Aspekt spielt aber ausschließlich im Genehmigungsverfahren eine Rolle. Im Rahmen der Bauleitplanung macht es keinen Sinn, sich mit diesem Aspekt zu beschäftigen.

Vorabzug

3 Prinzipielle Eignung des Bebauungsplangebiets

Für den Bebauungsplan ist eine Gebietsausweisung als Industriegebiet „GI“ vorgesehen. Gemäß §9 der BauNVO [6] sind damit folgende Nutzungsarten zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, [1)]
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. [2)]
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

[1)] Häufig siedeln sich in Industriegebieten lärmintensive Betriebe an, die in normalen Gewerbe- oder gar Mischgebieten nicht so einfach untergebracht werden können.

[2)] Im vorliegenden Fall sollen Wohnnutzungen ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Für die Frage, ob das Gebiet aus schalltechnischer Sicht prinzipiell für eine Gebietsausweisung als „GI“ geeignet ist, werden folgende Aspekte betrachtet:

1. Geräuscheinwirkungen von außen auf das Plangebiet
2. Geräuscheinwirkungen, die das Plangebiet auf die Umgebung verursacht
3. Prinzipielle schalltechnische Beurteilung der Einbettung in die Umgebung (z.B. zu- und abfließende Verkehrsmengen)

<u>Punkt 1: Geräuscheinwirkungen von außen auf das Plangebiet</u>

Die meisten industriegebietstypischen Nutzungen sind ohnehin nicht schutzbedürftig (Produktion, Lager etc.).

Wohnen im Industriegebiet soll im Bebauungsplangebiet generell nicht zulässig sein. Insgesamt wird damit nur eine geringe Anzahl von Nutzungen entstehen, denen ein Schutzbedürftigkeit zugesprochen werden kann, z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die schalltechnischen Anforderungen in Industriegebieten sind von vorneherein sehr gering (die Immissionsrichtwerte liegen mit 70 dB(A) tags und nachts sehr hoch) und decken eigentlich nur den Schutz von gesundheitlichen Beeinträchtigungen ab. Aufenthaltskomfort hat in Industriegebieten keine Priorität.

Im vorliegenden Fall ist kein Konflikt mit umliegenden Geräuschverursachern zu erkennen, sowohl hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen

- Die Abstände zu einer Bahnlinie der DB-AG und zur Bundesstraße B 293 betragen jeweils mehr als 500 m. Der Abstand reicht aus, um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden.
- Die näher gelegenen Straßen (Römerstraße, Gewerbestraße, Südliche Gewerbestraße) haben zu geringe Verkehrsmengen für eine unzulässige Geräuscheinwirkung.

als auch hinsichtlich der Gewerbelärmeinwirkungen

Vorabzug

- Nördlich grenzen weitere Industriegebiete an. Ein Aneinandergrenzen gleichartiger Gebietsnutzungen ist vom Prinzip her unkritisch.
- Im vorliegenden Fall sind für das Bebauungsplangebiet eigentlich nur zwei Betriebe von Bedeutung:
  - Unidek Gefrinex GmbH, Herstellung von PE-Schäumen und Folien für den Baubereich. Das Werksgebäude bietet eine wirkungsvolle bauliche Abschirmung der Geräusche. Seitlich befindet sich eine größere Lagerfläche. Fünf große Tore an der Produktionshalle ermöglichen den Zugang zum Lagerplatz. Die Lagerfläche grenzt nördlich an unser Bebauungsplangebiet und dort stattfindende Geräusche wirken unmittelbar auf das Plangebiet ein. Dennoch ist diese Art der Nutzung im Vergleich mit dem geringen Schutzanspruch von Industriegebieten vereinbar.
  - Stahlbau Hesselbacher GmbH, die ebenfalle eine Lagerfläche im Freien besitzt. Dort werden Stahlprodukte gelagert. Arbeiten in diesem Bereich können kurzzeitig hohe Geräuschpegel verursachen, z.B. durch das Klappern oder Schlagen von Metallteilen aneinander. Der geringe Schutzanspruch von Industriebetrieben lässt aber auch hier die unmittelbare Nachbarschaft unkritisch erscheinen.

Punkt 2: Geräuscheinwirkungen vom Plangebiet auf die Umgebung

Im Norden grenzt an das Plangebiet ebenfalls ein Industriegebiet an. Zwischen gleichartigen Nutzungen ist prinzipiell kein Mindestabstand erforderlich.
Nach Süden und Osten schließen ausschließlich land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Diese sind nicht schutzbedürftig, so dass kein Mindestabstand eingehalten werden muss.

Im Westen liegen zunächst ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen, in einem Abstand zwischen 550 m und 900 m zum Rand des Plangebiets beginnt die nächstgelegene geschlossene Bebauung (Gölshausen). Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Wohngebiete. Weiterhin gibt es im Bereich der Römerstraße ein Mischgebiet (Abstand ca. 300 m). Zwischen verschiedenartig bebauten Gebieten sollten Abstände eingehalten werden, um eine gegenseitige Störung zu vermeiden. Hilfreich bei der groben Prüfung der Verträglichkeit ist der „Abstandserlass“ [7].

Aus der Abstandsliste kann man entnehmen, dass die überwiegende Mehrzahl der Nutzungstypen ohne Probleme auf das Plangebiet übertragbar sind. Exemplarisch sind einige Anlagentypen aufgelistet, für die in der Regel ein Abstand von 500 m zu Wohngebieten ausreichend ist:

- Anlagen zur Herstellung von Glas oder Mineralfasern
- Betonwerke
- Anlagen zur Stahlerzeugung
- Schrottplätze, Abfalldeponien und ähnliches (inkl. Schrottzerkleinerung)
- Autokinos
- Klärwerke
- etc.

Vorlage

Für folgende Anlagentypen ist sogar ein Mindestabstand von 300 m ausreichend:

- Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von Gestein
- Papierherstellung
- Schlachthöfe und ähnliches (z.B. Lederproduktion)
- Säge- oder Presswerke
- Speditionen
- Betriebshöfe für Müllabfuhr, Straßendienste und ähnliches
- etc.

Für die überwiegende Anzahl von gewerblichen Betrieben ist sogar ein Mindestabstand von 200 m oder weniger ausreichend.

Mit Ausnahme einiger weniger Anlagentypen, die im vorliegenden Fall ohnehin keine Rolle für das Bebauungsplangebiet spielen (Kraftwerke, Metallhütten, Raffinerien etc.), ist das Plangebiet im Prinzip für alle Arten gewerblicher Nutzung geeignet und es ist kein Konflikt mit der (weit entfernten) Nachbarschaft erkennbar.

Punkt 3: Einbettung des Bebauungsplangebiets in die Umgebung

Die Ansiedelung neuer Industriegebietsflächen an bereits existierende Industriegebiete ist schalltechnisch zu begrüßen. Geräuschemissionen werden so räumlich konzentriert und die verlärmte Umgebungsfläche wird möglichst klein gehalten.

Die zukünftigen Betriebe im neuen Bebauungsplangebiet werden Verkehr erzeugen. Die Fahrwege kann man relativ genau verfolgen. Über die Südliche Gewerbestraße biegt der abfließende Verkehr nach links auf die Gewerbestraße ein. Ein Teil wird dann wiederum nach rechts über die „Steinäcker“ auf die B 293 auffahren und dort im übrigen Verkehr aufgehen. Vor allem Schwerverkehr wird diesen Weg nutzen.
Ein anderer Teil fährt die Gewerbestraße weiter und erreicht so das bebaute Gebiet von Gölshausen bzw. Bretten. Dies betrifft vor allem die Pkw von Mitarbeitern. Der Weg zur Erschließung des Plangebiets erfolgt analog in die entgegengesetzte Richtung.

Die Gewerbestraße und die Südliche Gewerbestraße verläuft durch die bestehenden Industriegebiete, die zwar insgesamt nicht mäßig befahren sind, aber einen hohen Schwerverkehrsanteil aufweisen. Die zusätzlichen Verkehre durch das neue Bebauungsplangebiet (ca. 58.000 m² Nutzfläche) im Vergleich zu den bestehenden Industrieflächen, die ebenfalls die Gewerbestraße zur Erschließung nutzen (ca. 480.000 – 490.000 m²) werden den Gesamtverkehrspegel auf der Gewerbestraße nur um rd. 0,5 dB erhöhen. Dies ist aus schalltechnischer Sicht nicht relevant. Hinzu kommt, dass das Industriegebiet in diesem Bereich ohnehin nur ein geringes Schutzbedürfnis besitzt.

Im bebauten Stadtgebiet von Gölshausen wird keine nachweisbare Pegelerhöhung des Verkehrslärms durch das neue Baugebiet entstehen.

Fazit:

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Plangebiet für eine Gebietsausweisung als Industriegebiet (GI) aus schalltechnischer Sicht bestens geeignet ist.

Vorabzug

4 Vertiefende Analyse des Gewerbelärms

4.1 Aufgabe und Vorgehensweise

Nachdem festgestellt werden konnte, dass das Bebauungsplangebiet für eine Gebietsausweisung als Industriegebiet „GI“ geeignet ist, findet nun eine vertiefende Betrachtung der Gewerbelärmsituation statt. Es geht dabei um die Frage, ob es sinnvoll ist, bereits im Bebauungsplanverfahren regelnd in die Belange des Gewerbelärms einzugreifen.

Ein Zwang für eine derartige Regelung besteht nicht. Da im späteren Genehmigungsverfahren eines sich ansiedelnden Betriebes ohnehin ein Nachweis der nach TA Lärm [4] erfolgen muss, ist die Einhaltung der immissionsrechtlichen Anforderungen in jedem Fall gesichert (sowohl nach TA Lärm als auch nach DIN 18005 [3]).

Eine entsprechende Regelung wäre freiwillig und würde dem Zweck dienen, das sog. „Windhundprinzip“ zu vermeiden. Dieses Prinzip beruht auf dem Grundgedanken des Immissionsschutzrechts, dass die zumutbare Geräuscheinwirkung „akzeptorbezogen“ zu bewerten ist. Es ist nicht entscheidend, wie hoch die Geräuschemission einer Schallquelle ist, sondern das, was am Empfangsort tatsächlich ankommt. Mehr noch, es geht darum, was in der Summe aller Schallquellen beim Empfänger ankommt. Der Empfänger hat das Recht, dass sich die Gesamtheit der Geräuscheinwirkung auf ein zumutbares Maß beschränkt.

Immissionsrechtlich bedeutet dies, dass die Immissionsrichtwerte am jeweiligen schutzbedürftigen Gebäude für die Summe aller gewerblichen Geräuscheinwirkungen (=Gesamtbelastung) gelten, vgl. Ziffer 3.2.1 Abs. 1 der TA Lärm. In der Praxis heißt das:

- Solange noch keine Geräuschvorbelastung durch andere Betriebe vorliegt, darf eine neu geplante Anlage den Immissionsrichtwert ausschöpfen.
- Für einen zeitlich nachfolgend hinzukommenden Betrieb, gilt die Geräuscheinwirkung des ersten Betriebes als „Geräuschvorbelastung“. Der neue Betrieb muss sich mit dem Rest begnügen, der ihm vom vorherigen Betrieb übrig gelassen wurde. Die von ihm verursachte Geräuschpegelerhöhung darf am jeweiligen Empfangsort nur so groß sein, dass in der Summe mit der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.
- Für jeden weiteren Betrieb wird es immer schwerer, die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Der zulässige Anteil am Gesamtpegel nimmt kontinuierlich ab. Im ungünstigsten Fall können die Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen so groß werden, dass der Betrieb von einer Ansiedelung an dieser Stelle absieht.

Es gibt allerdings ein Verfahren, mit dem man dieses Windhundprinzip verhindern kann. Man nennt dies „Geräuschkontingentierung“. Ziel dabei ist, jedem Gewerbegrundstück bereits im Bebauungsplan ein angemessenes „Stück vom Kuchen“ zu sichern. Eine mög-

Vorabzug

liche Vorgehensweise für eine solche Geräuschkontingentierung ist in der DIN 45691 [5] beschrieben. Genaueres hierzu findet sich in Kapitel 5.

Zuvor ist aber zu prüfen, ob eine Geräuschkontingentierung im jeweiligen Einzelfall überhaupt sinnvoll ist. So dramatisch, wie sich das Windhundprinzip zunächst anhört, ist es in den meisten Fällen nämlich gar nicht. Häufig ist eine Koexistenz von Betrieben schalltechnisch vollkommen unproblematisch, so dass eine Geräuschkontingentierung obsolet ist.

Weiterhin kann es sein, dass eine Geräuschkontingentierung mehr Nachteile hat als das Windhundprinzip. Auch in einem solchen Fall, wäre eine Geräuschkontingentierung nicht zu empfehlen. Mehr zu den Vor- und Nachteilen der Geräuschkontingentierung findet sich in Kapitel 5.

Um diese beiden Punkte zu prüfen, ist eine genaue Analyse der Situation vor Ort erforderlich. Dabei sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

1. Bestimmung der maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung des Bebauungsplangebietes.
2. Analyse aller bestehenden Betriebe und Anlagen in der Umgebung.
3. Analyse des noch unbebauten Umfelds hinsichtlich möglicher zukünftiger Entwicklungen (heranrücken von Wohnen oder weitere Gewerbeansiedlung).

4.2 Immissionsorte

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohngebäude befinden sich in einem Mischgebiet im Bereich der Römerstraße. Wir haben hier exemplarisch drei Immissionsorte gesetzt:

- IO Nr. 1 – Römerstraße 15
- IO Nr. 2 – Römerstraße 9
- IO Nr. 3 – Gewerbestraße 2

Bei der Betrachtung der bestehenden Industriegebiete fällt auf, dass sich dort ebenfalls einige schutzbedürftige Gebäude befinden. Es handelt sich um Büros oder Wohngebäude, die den jeweiligen Betrieben zugeordnet sind. Ihre Schutzbedürftigkeit entspricht der Gebietsausweisung „Industriegebiet“:

- IO Nr. 4 – Gewerbestraße 8 (Wohnhaus „Wiech&Partner GmbH“)
- IO Nr. 5 – Gewerbestraße 14 (Wohnhaus „Heckert Sanitär“)
- IO Nr. 6 – Gewerbestraße 16/1 (Wohnhaus „Scheuer Bedachungen“)
- IO Nr. 7 – Gewerbestraße 18/1 (Büro- und Wohnhaus „SIMA Mobilservice“)
- IO Nr. 8 – Gewerbestraße 20/1 (Wohnhaus „Zuber Textilveredelung“)
- IO Nr. 9 – Südliche Gewerbestraße 2 (Wohnhaus, zugeh. Betrieb unbekannt)

Vorabzug

- IO Nr. 10 – Gewerbestraße 47 (Wohngebäude „Debe GmbH“)

Südlich und Östlich des Bebauungsplangebiets befinden sich vor allem land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Verstreut finden sich aber auch einzelne Gebäude, zumeist Aussiedlerhöfe. Für im Außenbereich gelegene Wohngebäude wird eine Schutzbedürftigkeit analog eines Mischgebiets angesetzt. Noch weiter östlich liegt die Ortschaft Großvillars. Exemplarisch nehmen wir folgende Immissionsorte in das Rechenmodell auf:

- IO Nr. 11 – „Gut Schwarzerdhof“ bei Großvillars. Mit nahezu 1,5 km Entfernung zum Bebauungsplangebiet spielt dieser Immissionsort keinerlei Rolle für das Bebauungsplangebiet. Wir haben ihn nur deshalb mit ins Rechenmodell aufgenommen, um überhaupt einen Immissionsort östlich des Plangebiets zu haben.
- IO Nr. 12 – Derdinger Brünnle 1 (Aussiedlerhof)

Westlich der Bahnlinie beginnt die geschlossene Bebauung von Gölshausen. Hier liegen vornehmlich Wohngebäude. Wir setzen exemplarisch drei Immissionsorte, die wir jeweils mit der Schutzbedürftigkeit „allgemeines Wohngebiet“ versehen:

- IO Nr. 13 – „Gölshausen 1“ (Bereich Kupferhälde)
- IO Nr. 14 – „Gölshausen 2“ (Bereich Im Weißenhofer Grund Süd)
- IO Nr. 15 – „Gölshausen 3“ (Bereich Im Weißenhofer Grund Nord)

Die genaue Lage der Immissionsorte ist aus Anlage 1 ersichtlich.

4.3 Bestehende Betriebe in der Umgebung und deren Emissionen

In den nördlich des Bebauungsplangebiets gelegenen Industriegebieten sind sehr viele verschiedene Betriebe ansässig. Eine detaillierte Aufnahme aller dort entstehenden Geräusche ist kaum möglich und auch nicht sinnvoll.

Da der Immissionsschutz immer akzeptorbezogen ist, sind nur diejenigen Betriebe von Interesse, die an den maßgebenden Immissionsorten relevante Geräuschpegel verursachen. Bei den Immissionsorten, die innerhalb des Industriegebiets liegen, sind dies vor allem die unmittelbar im Nahbereich gelegenen Betriebe (mit Ausnahme des eigenen Betriebes).

Für die Immissionsorte im nördlichen Bereich der Römerstraße sind ebenfalls die nächstgelegenen Betriebe maßgeblich für die Geräuschvorbelastung. Dies sind:

- Keppler Tor- und Zaunanlagen (Gewerbestraße 6)
- Odenwald GmbH – Metallbearbeitung und Apparatebau (Gewerbestraße 11)

Vorabzug

Für alle weiter entfernten Immissionsorte gilt, dass nicht einer oder wenige Betriebe den Pegel bestimmen. Vielmehr kann es maximal ein unspezifischer „Geräuschteppich“ aus der Gesamtheit aller einwirkenden Anlagen sein, wobei dieser relativ gering ist und im Normalfall aufgrund weiterer Umgebungsgeräusche (Verkehr, Natur, Nachbarschaft) überhaupt nicht wahrnehmbar ist.

4.4 Analyse des unbebauten Umfelds

Es befinden sich unbebaute Flächen im Umfeld des Bebauungsplangebietes. In näherer Zukunft ist dort keine Ansiedelung von neuer Bebauung zu erwarten. Längerfristig sind aber durchaus mehrere Szenarien denkbar:

- Der östlich gelegene Gemeindewald wird auch langfristig gesehen nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.
- Im Norden sind die bestehenden Industriegebiete bereits voll bebaut. Hier ist langfristig allenfalls eine Änderung der Bebauung oder Betriebe zu erwarten.
- Im Bereich zwischen der Bahnlinie und der Römerstraße (westlich des Bebauungsplangebiets) sind im FNP Bretten-Gölshausen optionale Flächen für Wohnnutzungen verzeichnet. Es ist möglich, dass hier langfristig schutzbedürftige Wohnbebauung an das Gewerbe heranrücken soll. Auch eine Erweiterung des Mischgebiets an der Römerstraße ist nach FNP zulässig.
- Nach Süden sind im derzeitigen FNP nur landwirtschaftliche Flächen vorgesehen. Da allerdings mit dem neuen Bebauungsplangebiet alle für gewerbliche Nutzungen zulässigen Flächen aufgebraucht sind, stellt sich die Frage, ob eine Erweiterung nach Süden nicht dennoch eine langfristige Option darstellt. Auch wenn der FNP dafür geändert werden müsste, so sollte man dies doch bei der weiteren Betrachtung im Hinterkopf behalten.

Vorabzug

5 Geräuschkontingentierung – DIN 45691

5.1 Ziel, Vorteile und Schwächen der Geräuschkontingentierung

Bei der Ausweisung neuer Gewerbebauflächen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Geräusche aus bestehendem Gewerbe stellen eine Vorbelastung dar („Geräuschvorbelastung“ nach TA Lärm).
- Neu hinzukommende Betriebe sollen zusammen mit der Geräuschvorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten.
- Zunächst einmal gilt dann das bereits beschriebene „Windhundprinzip“, welches sich nur durch einen regelnden Eingriff im Bebauungsplanverfahren verhindern lässt. Dies wird in der Regel mittels einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 [5] gemacht, welche sowohl Vor- als auch Nachteile hat,

Die Vorteile sind:

- Das Windhundprinzip wird vermieden, da jedes Gewerbegrundstück einen festen Anteil am zulässigen Immissionsrichtwert zugesprochen wird. Unabhängig von der zeitlichen Abfolge der Errichtung wird jedem Betrieb letztendlich ein fester Anteil am zulässigen Immissionsrichtwert garantiert.
- Die Gemeinde kann über die Emissionskontingente die zukünftige gewerbliche Nutzung zielgerichtet steuern. Es können Bereiche mit niedrigeren Emissionskontingenten in der Nähe von schutzbedürftigen Nutzungen festgesetzt werden. Diese sind dann attraktiv für Betriebe mit geringen Schallemissionen. Für laute Betriebe können gezielt Bereiche mit höheren Kontingenten gewählt werden.
- Das Emissionskontingent ist flächenbezogen (in dB pro m²). Dies bedeutet, dass man Gewerbeflächen nachträglich teilen oder wieder zusammenfassen kann. Man ist also nicht auf die Flächeneinteilung der Geräuschkontingentierung beschränkt, sondern behält die volle Planungsfreiheit. Ein Betrieb kann seine zulässigen Immissionsanteile erhöhen, indem Flächen zugekauft werden.
- Selbst wenn einzelne Betriebe ihr Emissionskontingent nicht voll ausschöpfen, behalten Sie dennoch ihr Anrecht auf den jeweiligen Anteil am Immissionsrichtwert. Die Möglichkeit für zukünftige Betriebserweiterungen bleibt somit vorhanden.
- Da bei der Geräuschkontingentierung auch die Geräuschvorbelastung aufgrund bestehender Betriebe berücksichtigt wurde, vereinfacht sich der Genehmigungsvorgang für einen neuen Betrieb. Man muss im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ausschließlich die Einhaltung der Emissionskontingente untersuchen. Eine aufwändige Ermittlung der Geräuschvorbelastung entfällt.

Vorabzug

Eine Geräuschkontingentierung hat aber auch eine ganze Reihe von Nachteilen:

- Die wenigsten Betriebe werden ihre Emissionskontingente voll ausschöpfen. Ein Verkauf der ungenutzten Anteile ist zwar theoretisch denkbar, kommt aber in der Praxis kaum vor. Dies bedeutet, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft in der Realität nicht voll ausgeschöpft werden. Dieser überobligatorische Schutz ist natürlich für die Anwohner sehr schön, für die Gewerbebetriebe stellt dies allerdings eine Verschärfung der schalltechnischen Anforderungen dar, die im Zweifelsfall die Attraktivität der Gewerbegrundstücke mindern kann.
- Insbesondere im sensiblen Nachtzeitraum kann es durch die Geräuschkontingentierung zu sehr strengen Anforderungen kommen. Bei unsachgemäßer Ausführung der Geräuschkontingentierung kann es vorkommen, dass man die Einhaltung sehr niedriger Pegel nachweisen muss, teilweise sogar unterhalb des ohnehin vorliegenden Grundgeräuschpegels (z.B. das allgemeine Verkehrsrauschen oder Umweltgeräusche).
- Die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan zementiert ein Emissionsrecht. Man muss hier sehr langfristig denken, damit es nicht zu Einschränkungen in der städtebaulichen Entwicklung für die Umgebung kommt. Besonders wichtig sind hier zwei Aspekte:
    - Wenn man mit der Geräuschkontingentierung für ein Bebauungsplangebiet bereits die zulässigen Immissionsrichtwerte voll ausschöpft, bleibt für spätere Erweiterungen oder neue Gewerbe-/Industriegebiete nichts mehr übrig. Man muss also zukünftig denkbare Gewerbeflächen mit in die Betrachtungen aufnehmen.
    - Wenn man die Geräuschkontingentierung auf eine Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen abstellt, ist ein nachträgliches Heranrücken an das Gewerbegebiet (z.B. durch neue Wohngebiete) nicht mehr möglich. Selbst Lärmschutzwände oder –wälle können diesen Planungsfehler nicht mehr rückgängig machen. Man muss sich also von vorneherein Gedanken über mögliches Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen machen
- Eine Kontingentierung ist technisch nicht möglich, wenn sich Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes befinden. Mischgebiete sind daher prinzipiell nicht für Geräuschkontingentierungen geeignet. In Gewerbe- und Industriegebieten ist Wohnen generell auszuschließen.

Insbesondere der überobligatorische Schutz und die damit verbundene (unnötige) Einschränkung der Gewerbeflächen sind das Hauptproblem der Geräuschkontingentierung. Häufig ist es so, dass dieser Aspekt so schwerwiegende Auswirkungen hat, dass Betriebe trotz des „Windhundprinzips“ besser gestellt sind, als wenn man eine

Vorabzug

Geräuschkontingentierung festsetzt. Dieser Punkt sollte daher sehr sorgfältig geprüft werden (Siehe Kapitel 5.5).

5.2 Anwendung der Geräuschkontingentierung im Bebauungsplanverfahren

Die Bestimmung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 [5] erfolgt, indem die gewerblichen Flächen des Bebauungsplangebiets mit einem Flächenschallpegel beaufschlagt werden. Hierbei soll das Bebauungsplangebiet in mehrere Teilflächen unterteilt werden.

Anschließend wird eine Schallausbreitungsberechnung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Schallausbreitung in den Vollraum durchgeführt, entsprechend A_{div} der DIN ISO 9613-2 [8]. Als maßgebende Immissionsorte sind diejenigen schützenswerten Nutzungen in der Umgebung zu wählen, wo am ehesten eine Überschreitung der zulässigen Pegel zu erwarten ist. Bei den Berechnungen wird nur der horizontale Abstand Quelle – Empfänger berücksichtigt.

Die flächenbezogenen Schallleistungen der Teilflächen werden iterativ so bestimmt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [4] unter Berücksichtigung einer eventuell bestehenden Geräuschvorbelastung durch bestehendes Gewerbe in der Summe eingehalten werden. Die ermittelten Schallleistungen der Teilflächen sollen als Emissionskontingente L_{EK} im textlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Die Höhe der Emissionskontingente wird weitestgehend durch den am stärksten betroffenen Immissionsort beeinflusst. Je nach den örtlichen Gegebenheiten ist es möglich, dass die Emissionskontingente an anderen Immissionsorten zu Pegelwerten führen, die unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Um auch hier eine optimale Ausnutzung der zulässigen Immissionswerte zu erzielen, dürfen für diese Immissionsorte Zusatzkontingente vergeben werden. Die Höhe der Zusatzkontingente entspricht der jeweiligen Differenz zu den Immissionsrichtwerten.

Da sich die Immissionsorte in der Regel außerhalb des Bebauungsplangebietes befinden, im Bebauungsplan aber nur Festsetzungen für das Plangebiet selbst getroffen werden dürfen, muss für die Festschreibung der Zusatzkontingente ein „Trick“ angewendet werden. Man stellt sich auf einen Punkt innerhalb des Plangebietes und blickt in Richtung der Immissionsorte. Die Lage des Punktes ist beliebig. Er muss nur innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen.
Der Punkt wird als Bezugspunkt im Bebauungsplan definiert und die Blickrichtungen durch Winkelsektoren beschrieben. Den Winkelsektoren wird dann das entsprechende Zusatzkontingent desjenigen Immissionsortes zugewiesen, der innerhalb des Winkelsektors liegt. Liegen mehrere Immissionsorte in einem Winkelsektor, so muss das niedrigste Zusatzkontingent gewählt werden.

Vorabzug

5.3 Rück-Anwendung der Geräuschkontingentierung im Genehmigungsverfahren

Möchte sich ein Gewerbebetrieb innerhalb eines Bebauungsplanes ansiedeln, in dem Emissionskontingente nach DIN 45691 [5] festgesetzt sind, so muss man in zwei Schritten vorgehen:

Schritt 1: Rückwärtsrechnung der Geräuschkontingentierung
Zunächst muss das zulässige anteilige Immissionskontingent L_{IK} für diesen Betrieb bestimmt werden. Man nimmt dazu die gesamte Grundstücksfläche (nicht nur den bebaubaren Teil) und belegt diese mit einer Flächenschallquelle. Die Schallleistung der Flächenschallquelle entspricht dem für diese Fläche gültigen Emissionskontingent L_{EK} aus dem Bebauungsplan.

Anschließend wird für eine Schallausbreitungsberechnung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Schallausbreitung in den Vollraum (horizontaler Abstand Quelle – Empfänger) durchgeführt. Damit wird die im Bebauungsplanverfahren durchgeführte Geräuschkontingentierung wieder „rückwärts“ vollzogen. Die sich dadurch ergebenden Immissionspegel an den umliegenden Wohngebäuden werden Immissionskontingente L_{IK} genannt. Sie dürfen gegebenenfalls noch um den Wert des entsprechenden Zusatzkontingents erhöht werden, sofern der Immissionsort in einem der Winkelsektoren liegt.

Schritt 2: Detaillierter schalltechnischer Nachweis
Bei der detaillierten schalltechnischen Untersuchung entsprechend TA Lärm [4] sind anstelle der Immissionsrichtwerte die niedrigeren Immissionskontingente L_{IK} einzuhalten. Diese sind definitionsgemäß immer kleiner oder gleich der Immissionsrichtwerte. Die Bestimmung des Beurteilungspegels, der dann mit den L_{IK} zu vergleichen ist, erfolgt ganz normal nach den Vorgaben der TA Lärm. Es ist dabei ausschließlich die zu genehmigende Anlage zu betrachten. Die Geräuschvorbelastung aus anderen Betrieben muss nicht berücksichtigt werden, da diese bereits in den L_{IK} enthalten sind.

Weitere Anforderungen der TA Lärm, z.B. hinsichtlich kurzzeitiger Spitzenpegel, bleiben unverändert gültig und müssen ganz normal nach TA Lärm abgearbeitet werden.

Kann nachgewiesen werden, dass die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden, so ist der Gewerbebetrieb genehmigungsfähig. Es ist damit sichergestellt, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Summe mit bestehendem und/oder zukünftigem Gewerbe eingehalten werden.

Vorabzug

5.4 Durchführung der Geräuschkontingentierung

Für das Bebauungsplangebiet „Industriegebiet Gölshausen, VI. Bauabschnitt“, wurde – zunächst einmal probehalber – eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 [5] durchgeführt. An den Immissionsorten wurden dabei folgende Geräuschvorbelastungen bzw. Anforderungen definiert:

- Immissionsorte im Bereich des Mischgebiets an der Römerstraße (IO Nr. 1 bis 3). Hier gehen wir davon aus, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts durch bestehende Gewerbebetriebe bereits nahezu ausgeschöpft sind. Die zusätzliche Geräuscheinwirkung durch das gesamte neue Bebauungsplangebiet sollte daher die Immissionsrichtwerte tags um mindestens 6 dB(A) unterschreiten, so dass in der Summe keine wesentliche Erhöhung der Geräuscheinwirkung entsteht. Nachts ist eine Unterschreitung um 3 dB(A) ausreichend, da – obwohl Nachtarbeit in Industriegebieten zulässig ist – in der Realität nur ein geringer Teil der Betriebe davon tatsächlich Gebrauch macht. Zusätzlicher Spielraum für weitere neue Industriegebiete müssen nicht berücksichtigt werden, da diese ohnehin zu weit entfernt lägen, um eine relevante Pegelerhöhung zu verursachen
- Immissionsorte innerhalb der bestehenden Industriegebiete (IO Nr. 4 bis 10) gehen wir ebenfalls davon aus, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts durch bestehende Gewerbebetriebe bereits nahezu ausgeschöpft sind. Die zusätzliche Geräuscheinwirkung durch das gesamte neue Bebauungsplangebiet sollte daher die Immissionsrichtwerte tags und nachts so weit unterschreiten, so dass in der Summe keine wesentliche Erhöhung der Geräuscheinwirkung entsteht. Für die Immissionsorte Nr. 4 bis 9 sollte eine Unterschreitung des Immissionsrichtwerts von mindestens 6 dB(A) am Tag bzw. 3 dB(A) in der Nacht angestrebt werden. Für den weiter entfernten Immissionsort IO Nr. 10 sollte das neue Bebauungsplangebiet tags sogar außerhalb des Einwirkbereichs der TA Lärm [4] liegen, d.h. es ist eine Unterschreitung des Richtwerts um ungefähr 10 dB(A) anzustreben. In der Nacht geben wir eine Unterschreitung von 6 dB(A) vor.
- An dem östlich gelegenen Gut Schwarzerdhof (IO Nr. 11) liegt zwar keine Geräuschvorbelastung durch die betrachteten Gewerbebetriebe vor. Dieser Immissionsort ist aufgrund des sehr großen Abstands ohne vollkommen unbedeutend für das Bebauungsplangebiet. Für die zulässige Geräuscheinwirkung setzen wir das Irrelevanzkriterium der DIN 45691 an, welches 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt. Trotz dieser hohen Anforderung hat dies keinerlei Auswirkungen auf die Geräuschkontingentierung.
- Der Aussiedlerhof „Derdinger Brünnle“ sowie die östlich gelegene Bebauung von Gölsheim ist nur geringen Geräuscheinwirkungen durch bestehende Gewerbebetriebe ausgesetzt. Die Immissionsrichtwerte werden weit unterschritten. Dennoch streben wir auch hier eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte an, um sich die städtebaulichen Optionen einer nachträglich näher heranrückenden

Vorabzug

Wohnbebauung oder der Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen nicht zu verbauen. Wir streben eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um folgende Werte an:

- IO Nr. 12 (Derdinger Brünnle): 6 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts
- IO Nr. 13 bis 15 (Gölshausen südlicher Bereich): 6 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts

Mit diesen Randbedingungen kommen wir zu einer Geräuschkontingentierung, wie sie in den Anlagen 3 dargestellt ist.

Da Emissionskontingent beträgt:

Tag: L_{EK} = 69 dB(A)/m²
Nacht: L_{EK} = 57 dB(A)/m²

In verschiedene Richtungen darf dieses Emissionskontingent tags und nachts nochmals um Zusatzkontingente erhöht werden:

Für den Bereich des Mischgebiets an der Römerstraße:	$L_{EK,zus}$ = 1 dB(A)
Für die nördlich gelegenen Industriegebiete:	$L_{EK,zus}$ = 3 dB(A)
In Richtung Süden und Osten:	$L_{EK,zus}$ = 1 dB(A)

Die sich aus der Geräuschkontingentierung (inkl. Zusatzkontingente) ergebenden Immissionskontingente L_{IK} sind nochmals grafisch in Anlage 4 dargestellt.

5.5 Beurteilung der Geräuschkontingentierung

Die Geräuschkontingentierung halten wir im vorliegenden Fall für eine gute Lösung. Wir empfehlen, diese in den Bebauungsplan aufzunehmen, obwohl dies aus rechtlicher Sicht nicht zwangsläufig erforderlich ist. Unserer Auffassung nach überwiegen die Vorteile:

- Insgesamt kommen wir auf vergleichsweise hohe Emissionskontingente. Die Ansiedelung gewerblicher Nutzungen im Plangebiet ist damit prinzipiell sehr gut machbar. Es kommt durch die Geräuschkontingentierung zwar zu einer Überregulierung der Gewerbelärmemissionen, allerdings auf so hohem Niveau, dass es für die Ansiedelung von zukünftigen Betrieben nur marginale Auswirkungen haben wird. Die meisten Betriebsarten werden die schalltechnischen Anforderungen ohne oder nur mit sehr geringem Schallschutzaufwand einhalten. Selbst ausgesprochen geräuschintensive Betriebsarten sind – evtl. mit einem geeigneten Schallschutzkonzept – möglich.
- Es wird durch die Geräuschkontingentierung die Möglichkeit gesichert, zukünftig weitere Gewerbe- oder Industrieflächen auszuweisen (z.B. südlich oder westlich). Der Puffer in der Geräuschkontingentierung reicht aus, um auch nach vollständiger Bebauung des zu untersuchenden Industriegebiets noch weitere Gewerbeansiedelungen zu gestatten. Der Stadt bleiben viele Freiheiten für langfristige stadtplanerische Gestaltungen erhalten.

Vorabzug

- Die Ansiedelung konkreter Betriebe im Bebauungsplan wird durch die Geräuschkontingentierung erleichtert. Da die Geräuschvorbelastung anderer Betriebe bereits in der Kontingentierung enthalten ist, muss beim obligatorischen Immissionsschutznachweis im jeweiligen Genehmigungsverfahren das bestehende Gewerbe der Umgebung nicht jedesmal mühsam neu bestimmt werden.

Eine Unterteilung des Plangebiets in mehrere Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten ist nach unserer Auffassung nicht sinnvoll, da alle Bereiche des Bebauungsplangebietes gleichwertig sein sollten. Einzelne Grundstücke sollten weder bevorzugt noch benachteiligt werden.

Eine Besonderheit unserer Geräuschkontingentierung ist, dass nicht nur die tatsächlich gewerblich nutzbaren Flächen mit Emissionskontingenten belegt sind, sondern die gesamte Fläche mit Gebietsausweisung „Industriegebiet“. Dies umfasst auch Bereiche, für die im Bebauungsplan ein Pflanzgebot vorgeschrieben werden soll. Dies hat zwei Gründe. Zum Einen entspricht sich unsere Kontingentierungsfläche damit der Grundstücksaufteilung, die von der Stadt für das Bebauungsplangebiet vorgesehen ist. Zum Anderen gibt dies einen Anreiz für spätere Betriebe, diese Grünflächen mit zu erwerben. Auch wenn direkt dort keine Geräuschentwicklung stattfinden wird, so können sich Firmen dennoch mit dem Zukauf ihren zulässigen Anteil an Geräuschemissionen/-immissionen erhöhen.

Vorabzug

5.6 Festsetzung der Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan

Nachfolgend ist eine Möglichkeit gezeigt, wie die erfolgte Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan verankert werden könnte.

Grafischer Teil:
Der Bereich des Bebauungsplans mit Gebietsausweisung „GI“ ist farbig hervorzuheben, so dass er sich klar von den anderen Flächen (öffentliche Grün- und Verkehrsflächen etc.) abhebt.

Textlicher Teil:
Eine Geräuschkontingentierung ist überhaupt nur möglich, wenn sich innerhalb des kontingentierten Bereichs keine Wohnnutzungen befinden. Auch Hotels und ähnliches sollten nicht zulässig sein. Ruheräume innerhalb von Anlagen (z.B. einen Ruheraum bei Berufsfeuerwehren) können meines Erachtens noch geduldet werden. Man könnte dies folgendermaßen formulieren:

Wohnnutzungen oder Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.

Für die eigentliche Geräuschkontingentierung wäre im Unterpunkt „Schallschutz“ folgende Formulierung möglich:

Vorhaben (Betriebe und Anlagen) mit relevanter Geräuschemission sind nur mit einem gutachterlichen Nachweis im Genehmigungsverfahren zulässig.

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die Emissionskontingente von tags ***L_{EK} = 69 dB(A)*** *(6:00 - 22:00 Uhr) und nachts* ***L_{EK} = 57 dB(A)*** *(22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“, Abschnitt 5. Für innerhalb der Richtungssektoren A bis # liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK}+L_{EK,zus}$ ersetzt werden.*

Bezeichnung Richtungssektor	*Winkelbereich*	*Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ tags und nachts*
A	*zwischen 295° und 315°*	*1*
B	*zwischen 315° und 60°*	*3*
C	*zwischen 60° und 210°*	*1*
D	*zwischen 210° und 295°*	*0*

Die Richtungssektoren werden vom Bezugspunkt mit den Koordinaten 3480425 / 5434000 (Gauß-Krüger-System, 3° breite Streifen, Referenzsystem BW) aufgespannt. 0° bezeichnet dabei die Richtung Nord, 90° die Richtung Süd.

Die Geräuschkontingentierung hat keine Gültigkeit für Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplangebiets. Für diese ist ein Nachweis nach TA Lärm zu führen.

Vorabzug

Zulässig sind ebenfalls Vorhaben, deren Geräuscheinwirkungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten (Irrelevanzkriterium).

Weitere Anforderungen der TA Lärm bleiben unberührt und ihre Einhaltung ist nachzuweisen.

5.7 Bedeutung der Geräuschkontingentierung für zukünftige städtebauliche Entwicklungen

Die durchgeführte Geräuschkontingentierung ist so angelegt, dass sie einen möglichst großen Spielraum für zukünftige städtebauliche Entwicklungen liefert. Hilfreich für die Abschätzung dieses Spielraums ist die flächige Darstellung der Immissionskontingente in Anlage 4. Hieraus lassen sich ganz grob folgende Erkenntnisse ableiten:

- Ein Wachstum des Teilortes Gölshausen in Richtung Osten über die Bahnlinie hinweg ist möglich. Die Möglichkeit zur Gebietsausweisung „WA“ besteht. Auch ein Mischgebiet ist möglich.
- Entlang der Römerstraße ist ebenfalls weitere Bebauung möglich. Auf der westlichen Straßenseite bietet sich die Gebietsausweisung „MI“ an. Auf der östlichen Straßenseite sollte eine gewerbliche Nutzung (GE) angestrebt werden – möglicherweise sind hinsichtlich der Geräuschemissionen Einschränkungen erforderlich.
- Südlich und östlich des untersuchten Bebauungsplangebietes wäre die Ausweisung weiterer Gewerbe- oder Industrieflächen möglich.

(Lageplan siehe Anlage 1.)

Vorabzug

6 Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII. Bauabschnitt“ lieferte folgende Erkenntnisse:

- Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund des großen Abstandes zur schutzbedürftigen Nachbarschaft prinzipiell sehr gut für die geplante Gebietsausweisung „Industriegebiet (GI)“ geeignet. Schutzbedürftige (Wohn-)Bebauung ist weit genug entfernt. Bestehendes und zukünftiges Gewerbe werden sich gegenseitig nicht stören. Die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist hervorragend. Auch die städtebauliche Grundidee, gewerbliche Nutzungen möglichst räumlich zu konzentrieren, ist im Hinblick auf die Situation vor Ort mit den bestehenden Industriegebieten positiv zu werten.
- Eine Regelung der Geräusche von zukünftigen gewerblichen Betrieben ist im Bebauungsplanverfahren über die sog. „Geräuschkontingentierung“ nach DIN 45691 möglich, aber nicht zwingend erforderlich (da ja im Genehmigungsverfahren ohnehin nochmals ein entsprechender Nachweis geführt werden muss).
- Im vorliegenden Fall ist aber die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung nach unserer Auffassung sinnvoll. Obwohl das Kontingentierungsverfahren eine Reihe von Nachteilen mit sich bringt (hauptsächlich die Gefahr von übermäßig hohen Anforderungen an die Betriebe), überwiegen die Vorteile. Es findet zwar auch hier eine gewisse überobligatorische Beschränkung der zulässigen Emissionen statt, allerdings auf so hohem Niveau, dass es für die Ansiedelung neuer Betriebe in der Praxis keine Rolle spielen wird. Dahingegen wiegt der Vorteil, dass für die Stadt auch in Zukunft noch ausreichend Spielraum für die weitere städtebauliche Entwicklung des Umfelds gesichert ist, deutlich schwerer. Es können weitere Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen werden und auch ein Heranrücken durch neue Wohnbebauung bleibt möglich.
- Ein Vorschlag, wie man die Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan festsetzen kann, findet sich in Kapitel 5.5.

Vorabzug

7 Literaturverzeichnis

[1] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 01.01.2007

[2] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), vom 26. September 2002, zuletzt geändert am 22. Dezember 2004

[3] DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002

[4] 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm, Ausgabe 26.08.1998 Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.08.1998

[5] DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006

[6] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)

[7] Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

[8] DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Entwurf Ausgabe September 1997

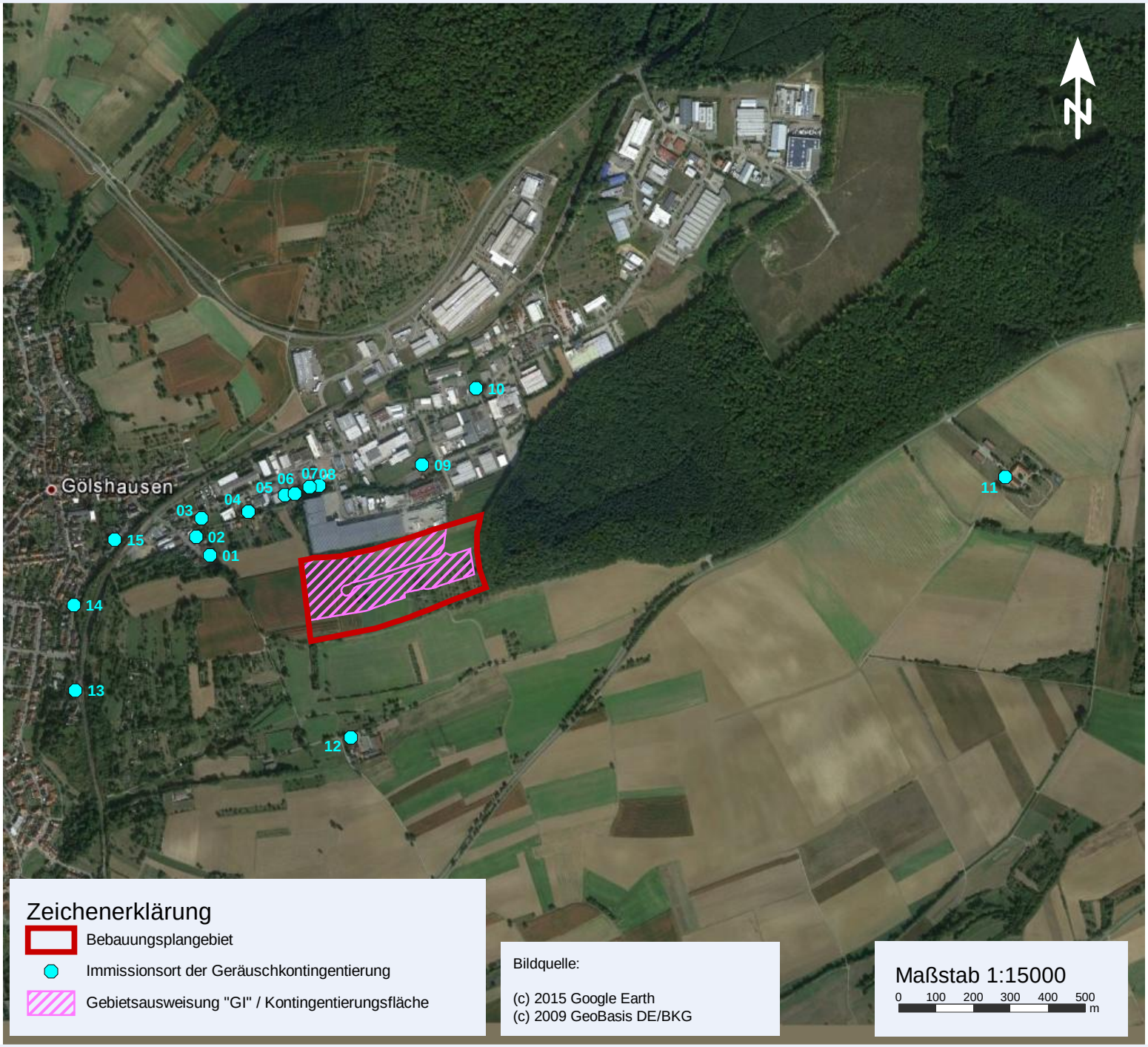
Vorabzug

Anlage 1

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Industriegebiet Gölshausen, VII. B.A."

Projekt-Nr. 15 GS 051 - 1

Übersichtslageplan



Immissionsorte:

01: Römerstraße 15
02: Römerstraße 9
03: Gewerbestraße 2
04: Gewerbestraße 8
05: Gewerbestraße 14
06: Gewerbestraße 16/1
07: Gewerbestraße 18/1
08: Gewerbestraße 20/1
09: Südl. Gewerbestraße 2
10: Gewerbestraße 47
11: Gut Schwarzerdhof
12: Derdinger Brünnle 1
13: Gölshausen IO-1
14: Gölshausen IO-2
15: Gölshausen IO-3

Datum: 21.10.2015
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Marco Schlich

SoundPLAN GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR
SOFTWAREENTWICKLUNG
LÄRMSCHUTZ • UMWELTPLANUNG

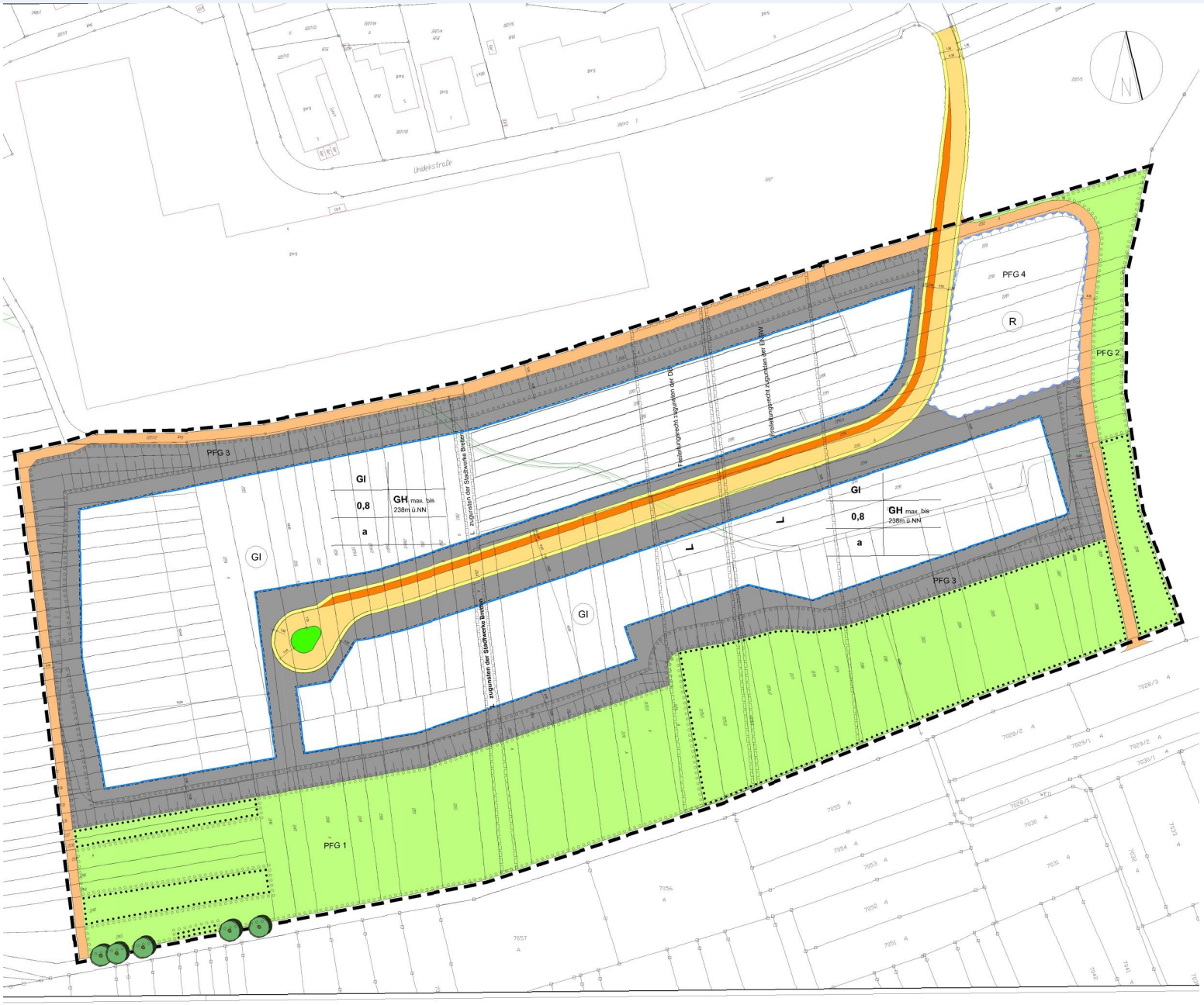
Etzwiesenberg 15 | D-71522 Backnang
Tel. +49.7191.9144-0 | Fax +49.7191.9144-24

Anlage 2

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Industriegebiet Gölshausen, VII. B.A."

Projekt-Nr. 15 GS 051 - 1

Bebauungsplanentwurf
Stand 30.04.2015



Maßstab 1:2500

0 10 20 40 60 80 100 m

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Fahrbahn
- Gehweg
- Wirtschaftsweg
- Öffentliche Parkfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot
- Pflanzbindung
- zu erhaltende Bäume
- Aufschüttungen, Abgrabungen

Datum: 21.10.2015
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Marco Schlich

SoundPLAN GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR
SOFTWAREENTWICKLUNG
LÄRMSCHUTZ • UMWELTPLANUNG

Etzwiesenberg 15 | D-71522 Backnang
Tel. +49.7191.9144-0 | Fax +49.7191.9144-24

Industriegebiet Gölshausen, VII. Bauabschnitt

Detailtabelle Geräuschkontingentierung

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort			01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
Gesamtimmissionswert L(GI)			60,0	60,0	60,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	60,0	60,0	55,0	55,0	55,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-10,0	-15,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Planwert L(PI)			54,0	54,0	54,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	59,0	55,0	45,0	54,0	49,0	49,0	49,0
			Teilpegel														
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
FSQ	57966,1	69	53,2	52,1	52,1	54,3	55,4	55,8	55,9	56,1	55,8	50,8	41,1	52,7	47,1	47,6	48,8
Immissionskontingent L(IK)			53,2	52,1	52,1	54,3	55,4	55,8	55,9	56,1	55,8	50,8	41,1	52,7	47,1	47,6	48,8
Unterschreitung			0,8	1,9	1,9	4,7	3,6	3,2	3,1	2,9	3,2	4,2	3,9	1,3	1,9	1,4	0,2

Industriegebiet Gölshausen, VII. Bauabschnitt

Detailtabelle Geräuschkontingentierung

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

Immissionsort			01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
Gesamtimmissionswert L(GI)			45,0	45,0	45,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	45,0	45,0	40,0	40,0	40,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-6,0	-15,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Planwert L(PI)			42,0	42,0	42,0	47,0	47,0	47,0	47,0	47,0	47,0	44,0	30,0	42,0	37,0	37,0	37,0
			Teilpegel														
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
FSQ	57966,1	57	41,2	40,1	40,1	42,3	43,4	43,8	43,9	44,1	43,8	38,8	29,1	40,7	35,1	35,6	36,8
Immissionskontingent L(IK)			41,2	40,1	40,1	42,3	43,4	43,8	43,9	44,1	43,8	38,8	29,1	40,7	35,1	35,6	36,8
Unterschreitung			0,8	1,9	1,9	4,7	3,6	3,2	3,1	2,9	3,2	5,2	0,9	1,3	1,9	1,4	0,2

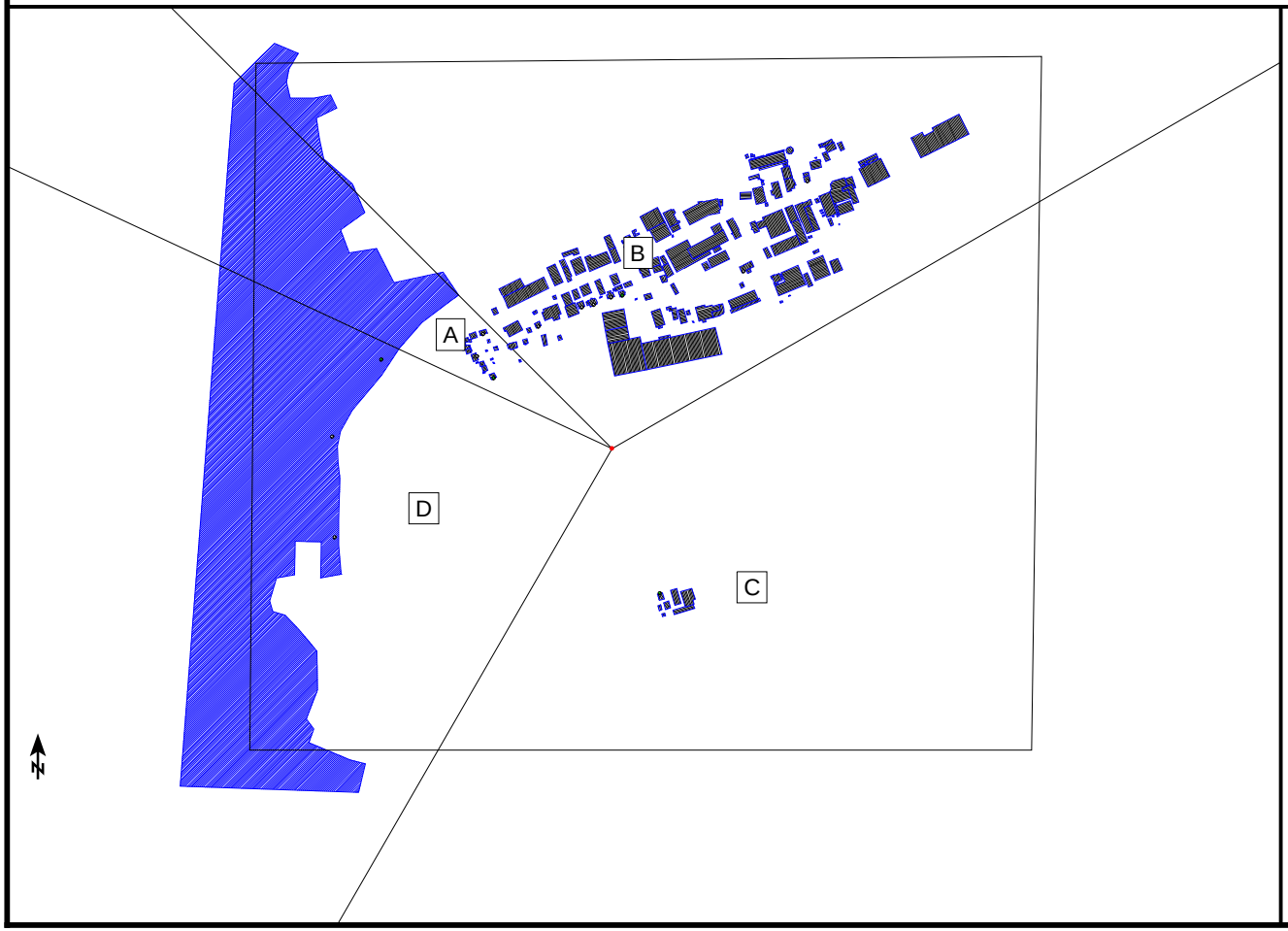
Industriegebiet Gölshausen, VII. Bauabschnitt

Detailtabelle Geräuschkontingentierung

Anlage 3

Zusatzkontingente:

Richtungssektoren entsprechend Anhang A.2 der DIN 45691



Referenzpunkt

X	Y
3480425,00	5434000,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	295,0	315,0	1	1
B	315,0	60,0	3	3
C	60,0	210,0	1	1
D	210,0	295,0	0	0

Anlage 4

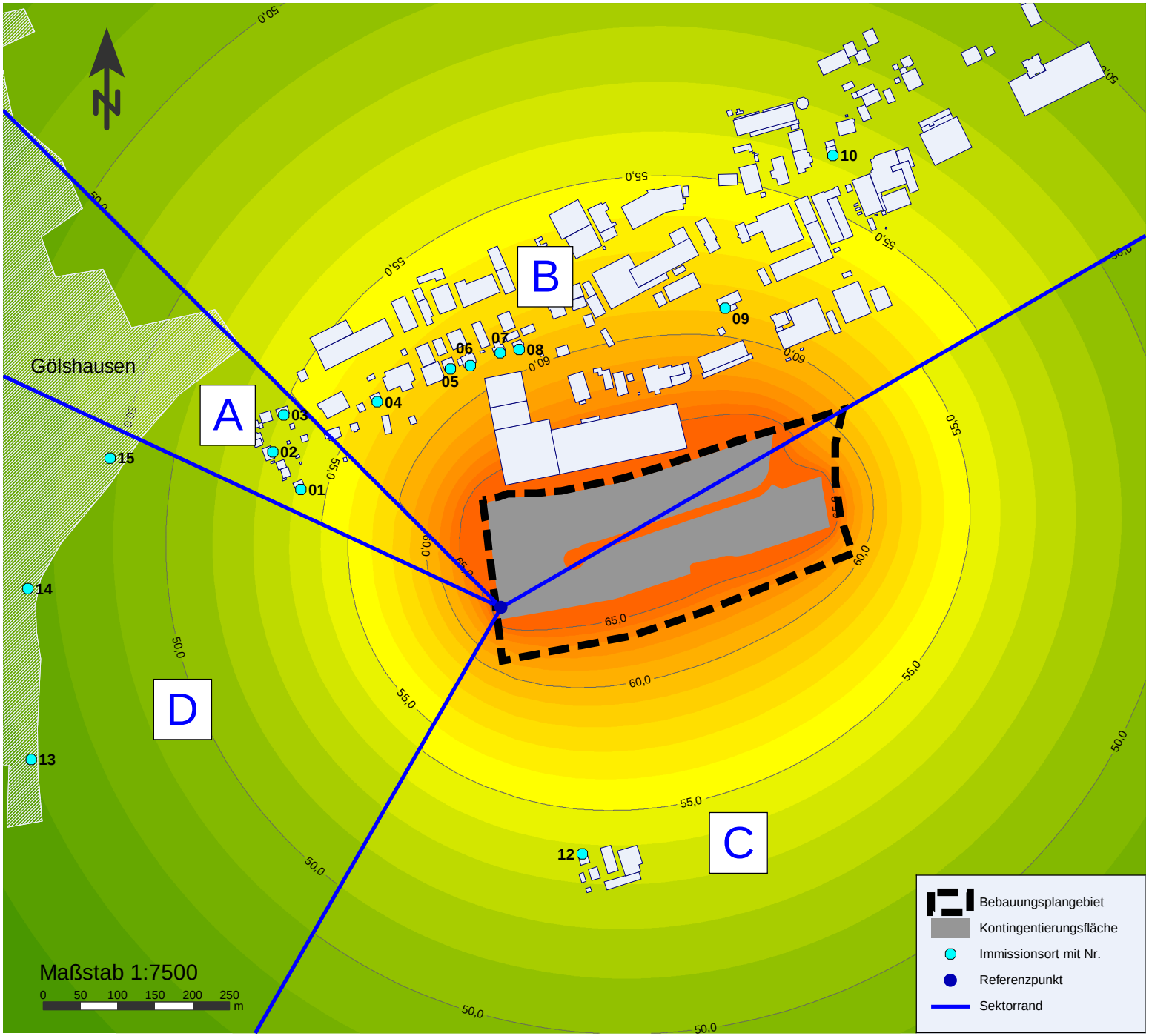
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Industriegebiet Gölshausen, VII. B.A."

Projekt-Nr. 15 GS 051 - 1

Ergebnisse der Geräuschkontingentierung

flächige Darstellung des zulässigen Immissionskontingent L(IK) inkl. Berücksichtigung der Emissionskontingente L(EK) plus Zusatzkontingente L(EK,zus)

Darstellung der Richtungssektoren A bis D der Zusatzkontingente




Immissionskontingent L(IK) Tag
in dB(A)

	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	

(Die Immissionskontingente nachts liegen pauschal 12 dB(A) niedriger.)

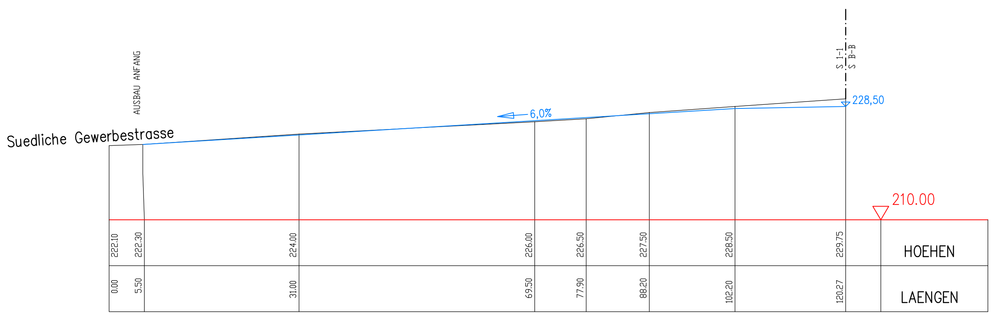
Datum: 21.10.2015
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Marco Schlich

SoundPLAN GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR SOFTWAREENTWICKLUNG
LÄRMSCHUTZ • UMWELTPLANUNG
Etzwiesenberg 15 | D-71522 Backnang
Tel. +49.7191.9144-0 | Fax +49.7191.9144-24

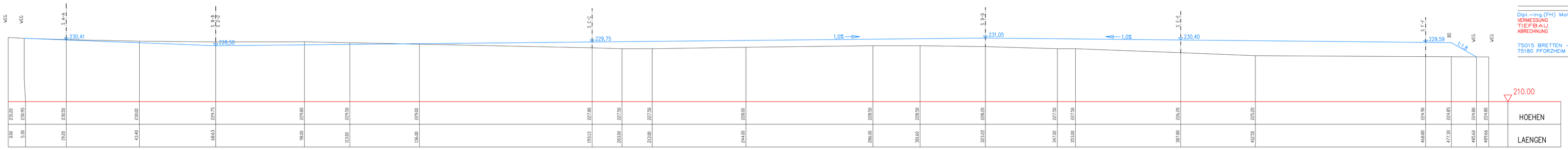


STADT
BRETTEN
STADTTEIL
Goelshausen
ERSCHLIESSUNG
IG Goelshausen VII
Lageplan Schnitte
M 1:500
26.06.2018
Dipl.-Ing.(FH) Matthias Kunz, Oeffentl. bestellter Vermessungsingenieur
VERMESSUNG
TIEFBAU
ABRECHNUNG
75015 BRETTEN – AM ROSSLAUF 9 – T. 07252/87575 – FAX 78835
75180 PFORZHEIM – IM STEINACKER 11 – T. 07231/26088 – FAX 290328
23570m²
19000m²
GH max. bis
238m ü.NN
0,8
10000m²
6500m²
zugunsten der Stadtwerke Bretten
Freileitungsrecht zugunsten der
Unidekstrasse
NORD

SCHNITT 2 – 2
M 1 : 500



SCHNITT 1 – 1
M 1 : 500



STADT
BRETTEN

STADTTEIL
Goelshausen

ERSCHLIESSUNG
IG Goelshausen VII

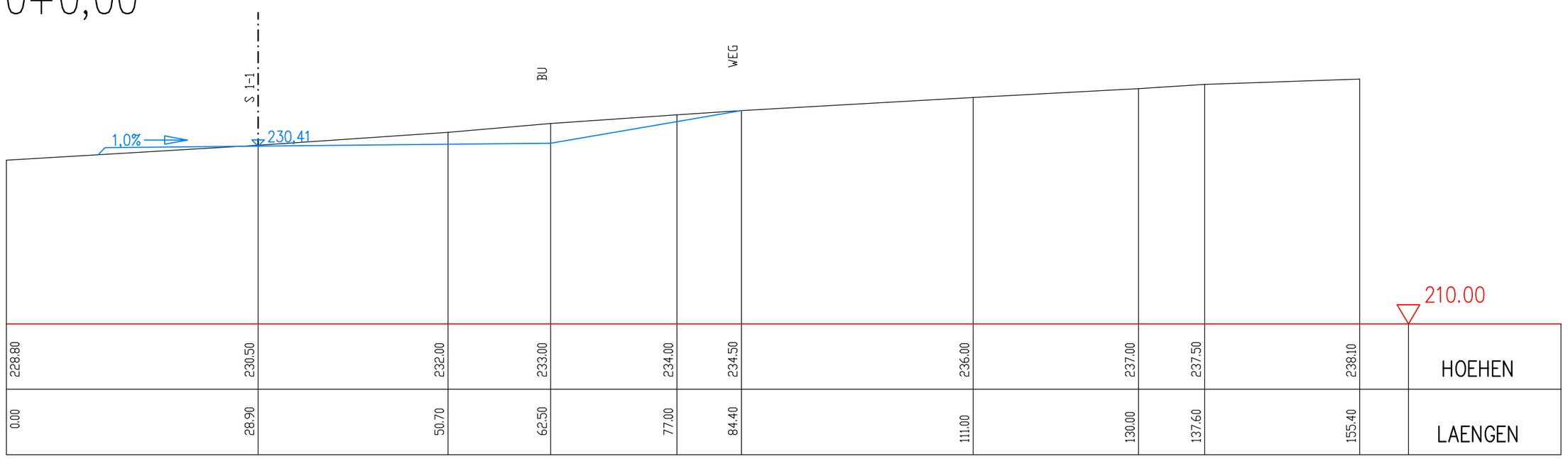
Schnitt 1 + 2

M 1:500 26.06.2018

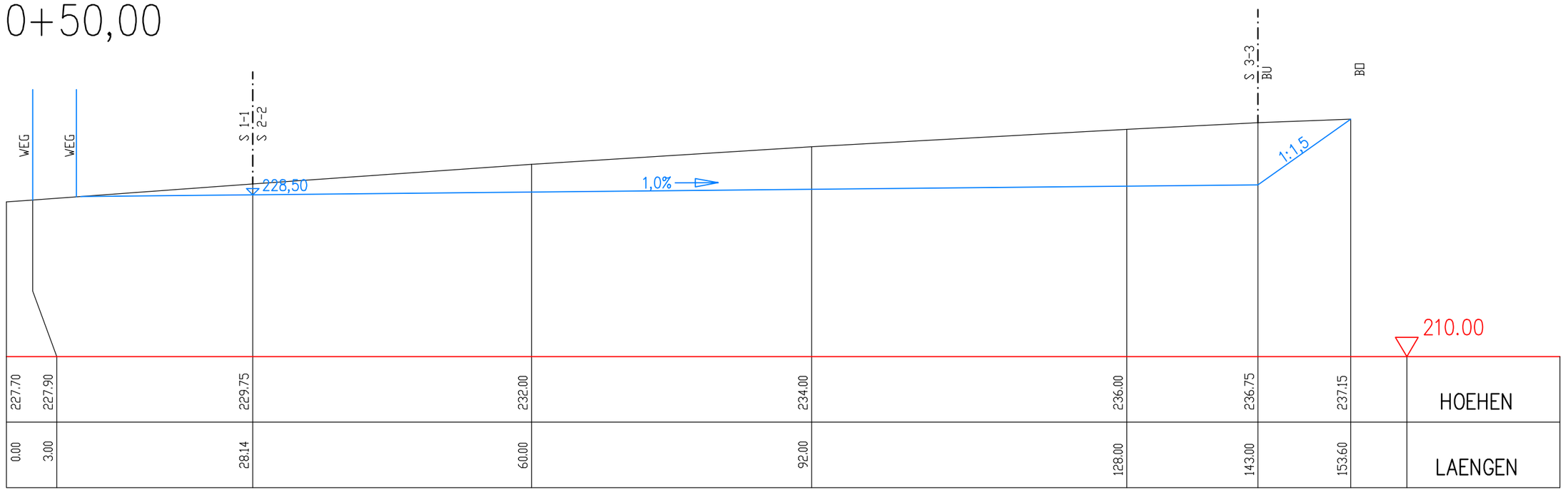
Dipl.-Ing.(FH) Matthias Kunz, Oeffentl. bestellter Vermessungsingenieur
VERMESSUNG
TIEFBAU
ABRECHNUNG

75015 BRETTEN – AM ROSSLAUF 9 – T. 07252/87575 – FAX 78835
75180 PFORZHEIM – IM STEINACKER 11 – T. 07231/26088 – FAX 290328

SCHNITT A – A
M 1 : 500
0+0,00



SCHNITT B – B
M 1 : 500
0+50,00



STADT
BRETTEN
STADTTEIL
Goelshausen

ERSCHLIESSUNG
IG Goelshausen VII

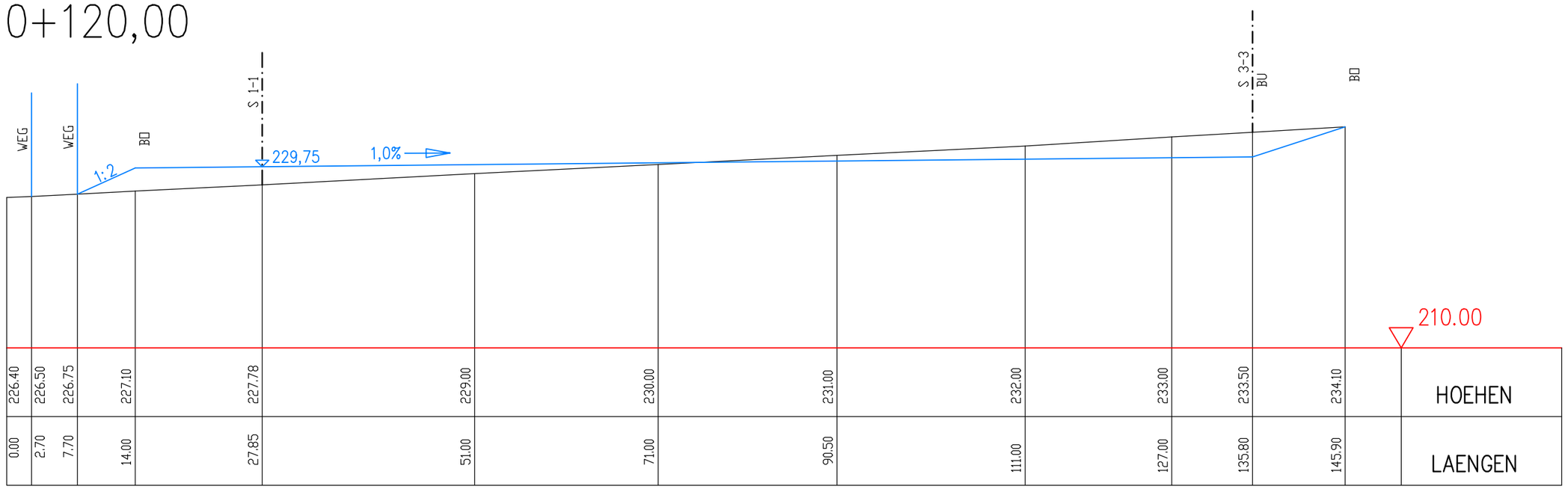
Schnitt A + B

M 1:500 26.06.2018

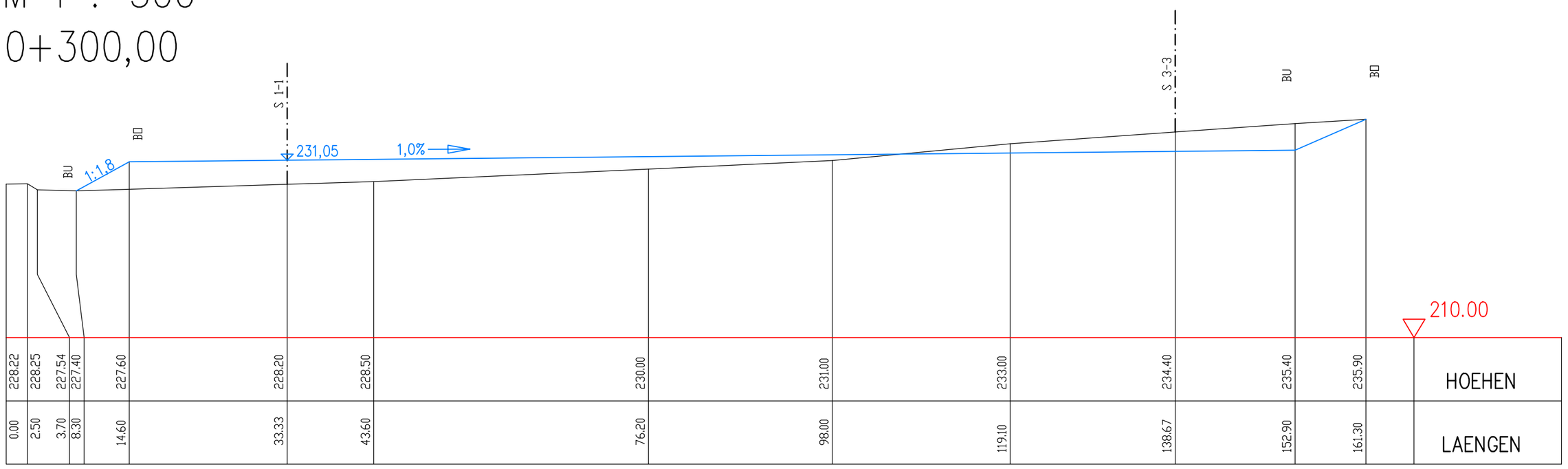
Dipl.–Ing.(FH) Matthias Kunz, Oeffentl. bestellter Vermessungsingenieur
VERMESSUNG
TIEFBAU
ABRECHNUNG

75015 BRETTEN – AM ROSSLAUF 9 – T. 07252/87575 – FAX 78835
75180 PFORZHEIM – IM STEINACKER 11 – T. 07231/26088 – FAX 290328

SCHNITT C – C
M 1 : 500
0+120,00



SCHNITT D – D
M 1 : 500
0+300,00



STADT
BRETTEN
STADTTEIL
Goelshausen

ERSCHLIESSUNG
IG Goelshausen VII

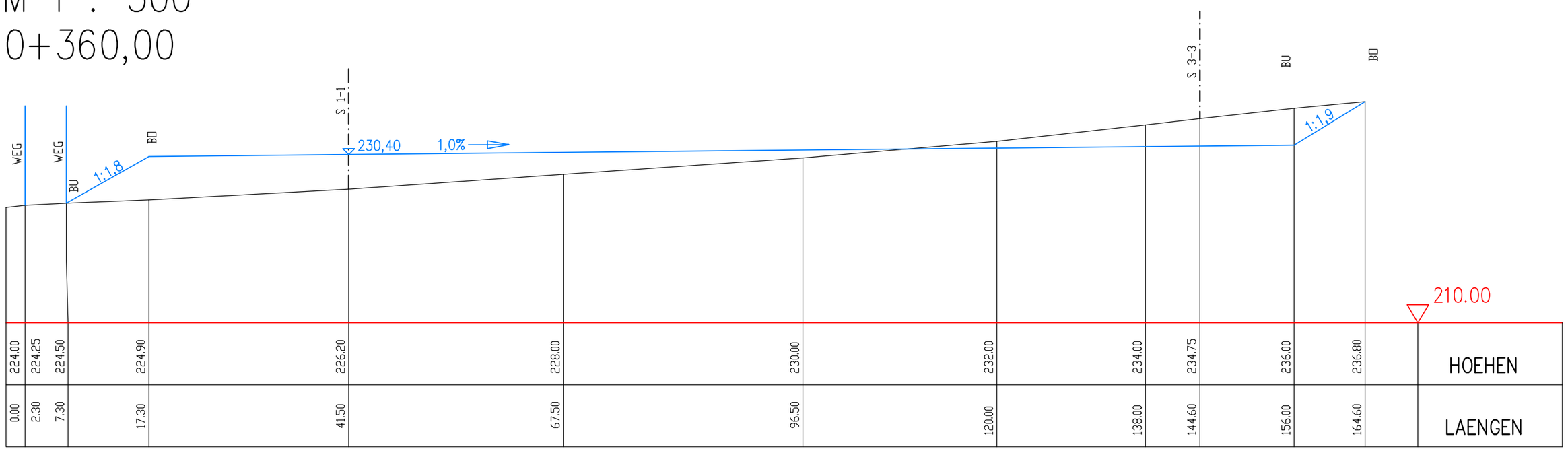
Schnitt C + D

M 1:500 26.06.2018

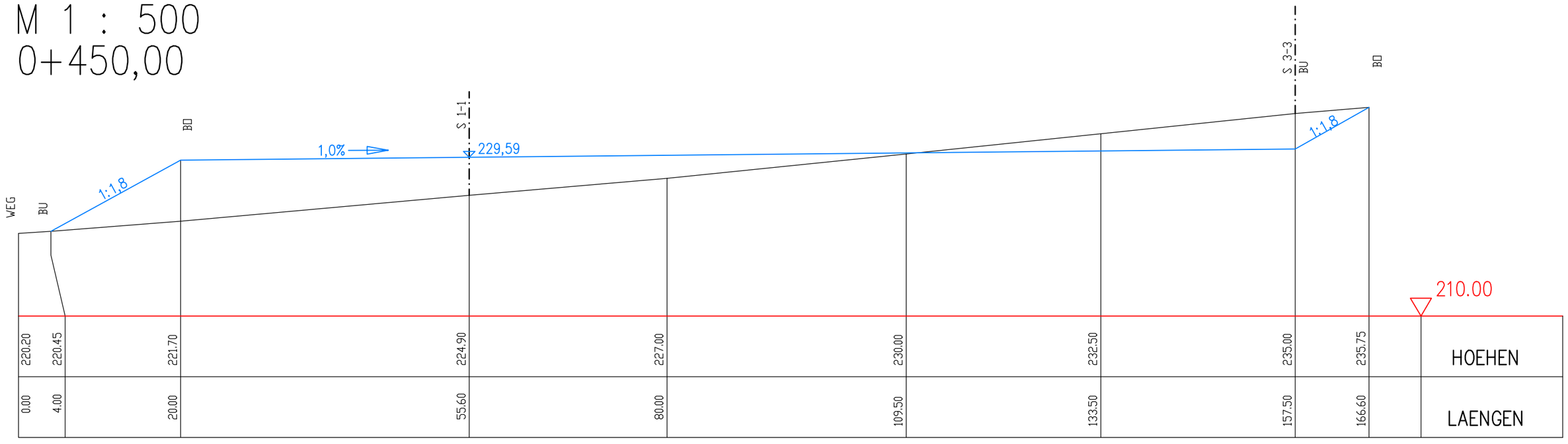
Dipl.–Ing.(FH) Matthias Kunz, Oeffentl. bestellter Vermessungsingenieur
VERMESSUNG
TIEFBAU
ABRECHNUNG

75015 BRETTEN – AM ROSSLAUF 9 – T. 07252/87575 – FAX 78835
75180 PFORZHEIM – IM STEINACKER 11 – T. 07231/26088 – FAX 290328

SCHNITT E – E
M 1 : 500
0+360,00



SCHNITT F – F
M 1 : 500
0+450,00



STADT
BRETTEN
STADTTEIL
Goelshausen

ERSCHLIESSUNG
IG Goelshausen VII

Schnitt E + F

M 1:500 26.06.2018

Dipl.–Ing.(FH) Matthias Kunz, Oeffentl. bestellter Vermessungsingenieur
VERMESSUNG
TIEFBAU
ABRECHNUNG

75015 BRETTEN – AM ROSSLAUF 9 – T. 07252/87575 – FAX 78835
75180 PFORZHEIM – IM STEINACKER 11 – T. 07231/26088 – FAX 290328

Stadtentwicklung und Baurecht
Oktober 2018

Kompensationsmaßnahme Renaturierung Saalbach im Abschnitt zwischen der Brücke an der Luisenstraße bis zum östlichen Ende des Privatgrundstückes Flst.Nr. 273, Gemarkung Bretten

Lage der Renaturierungsmaßnahme

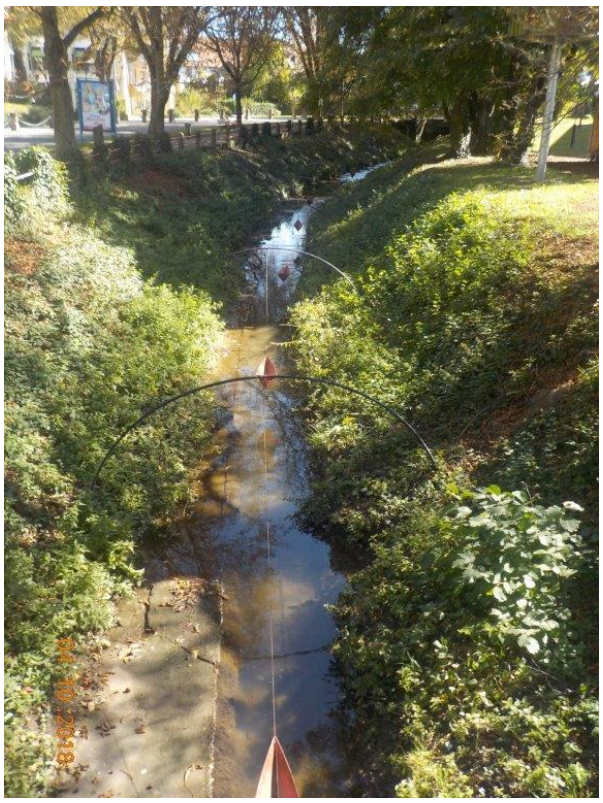
Die angestrebte Kompensationsmaßnahme einer Gewässerrenaturierungsmaßnahme liegt südlich der Altstadt von Bretten und bezieht sich auf den parallel zur Straße Am Seedamm verlaufenden Abschnitt des Saalbachs.

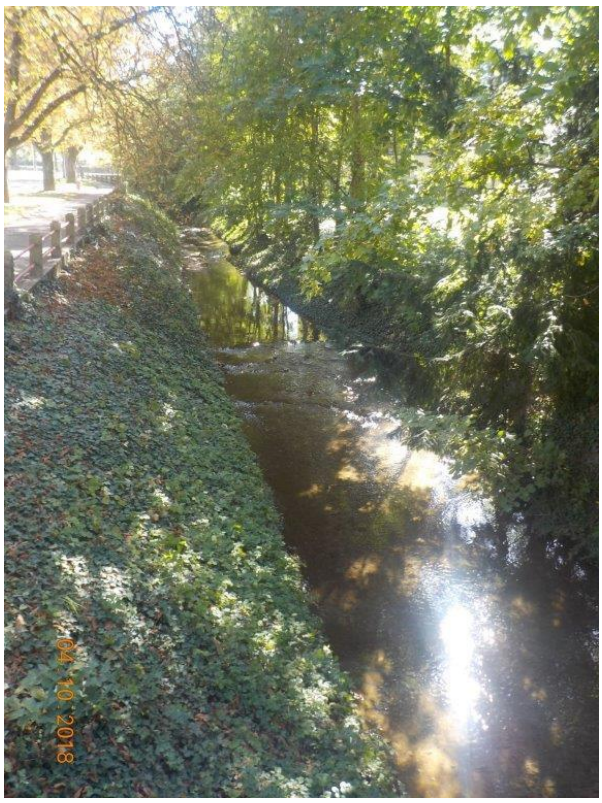
Die Renaturierungsmaßnahme des Saalbachs soll sich in einem 1. Schritt auf den Abschnitt von der Brücke an der Luisenstraße bis zum östlichen Ende des bebauten Grundstücks Flst.Nr. 273, Gemarkung Bretten, erstrecken. Dieser Abschnitt umfasst eine Länge von gut 220 m und berücksichtigt ausschließlich einen Bereich, der beidseitig von Böschungen eingefasst ist. Nicht einbezogen ist damit der beidseitig von Mauern eingefasste Abschnitt zwischen den Brückenbauwerken Pforzheimer- und Luisenstraße. Ebenfalls nicht einbezogen ist auch der Abschnitt entlang des bebauten Grundstücks Flst.Nr. 273, Gemarkung Bretten, bis zum Brückenbauwerk „Am Gottesackertor“. Dort ist die Südseite als Böschung und die Nordseite als Mauer ausgebildet.

In dem zur Renaturierung vorgeschlagenen Abschnitt selbst befinden sich ebenfalls zwei Brückenbauwerke. Zum einen in Höhe der Zufahrt zu den Beruflichen Schulen, zum anderen in Höhe der Schlachthausgasse.

Derzeitiger Zustand des zur Renaturierung vorgesehenen Abschnitts

Der derzeitige Zustand des Gewässers stellt sich kanalartig, künstlich und recht naturfern dar. Es handelt sich um ein beidseits mit recht steilen Böschungen versehenen Graben, dessen rund 2 m breite Sohle mit großen Sandsteinplatten, teils mit Betonplatten ausgelegt sind. Hierbei ist eine halbe Breite des Gerinnes geringfügig tiefer angelegt, um dort bei Niedrigwasser den Wasserfluss zu konzentrieren. Die Böschungen selbst sind Gras bewachsen und werden jährlich ausgemäht. Bewuchs in Form von Gehölzen kommt auf den Böschungen nicht vor. Oberhalb der Böschungen stehen beidseits großkronige Laubbäume. Auf der Seite der Straße „Am Seedamm“ stehen diese auf einem schmalen Grünstreifen, der den Gehweg von der parallel geführten Fahrbahn abtrennt. Die Absturzsicherung wird entlang des Gehwegs durch ein auf der Böschungsoberkante stehendes Geländer sichergestellt.





Geplante Renaturierungsmaßnahme

Konzipiert ist die Herausnahme der mit Sandstein- und Betonplatten versehenen Sohlbefestigung des Bachlaufs auf dem eingangs beschriebenen Streckenabschnitt über eine Länge von gut 220 m und einer Breite von 2 m. Anstelle dessen soll eine Steinschüttung in den Sohlbereich eingebracht werden, der in Verbindung mit Störsteinen den Wasserlauf erlebbarer macht.

Zu beachten und im Rahmen der Projektplanung näher zu untersuchen ist bei dieser geplanten Renaturierungsmaßnahme die Hochwasserneutralität. Aufgrund der höheren Rauigkeit der Sohlschüttung mit Steinen, einer beidseitig notwendigen Böschungsfußsicherung mit Steinsätzen und vereinzelt eingebrachten Störsteinen ist im Vergleich zu dem derzeit glatten Gerinne aus Beton- oder Sandsteinplatten u.U. mit einem leicht ansteigenden Wasserspiegel im Hochwasserfall zu rechnen. Inwieweit dieses durch eine geringfügig tiefer angelegte Sohle ausgeglichen werden kann oder es andere geeignete Maßnahmen zur Verhinderung dieser möglichen Problematik gibt, muss im Zuge der Projektplanung untersucht werden.



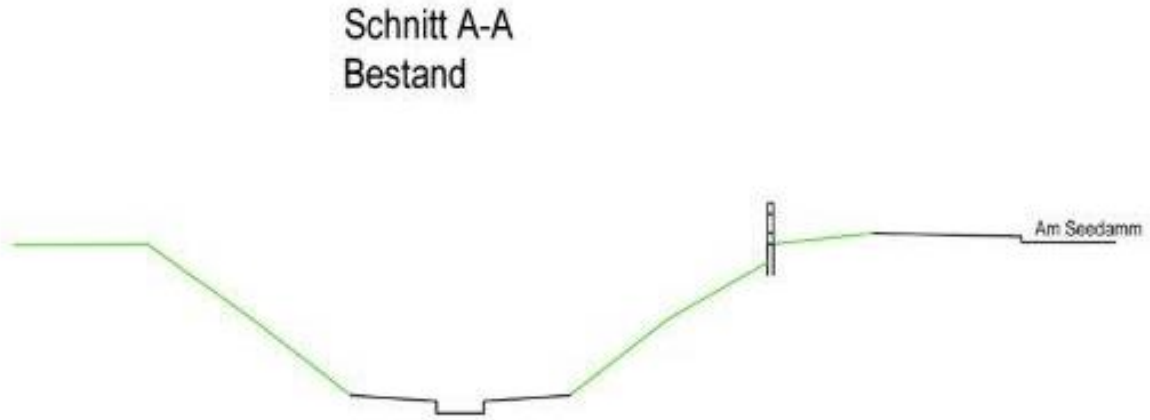
Melanchthon Stadt Bretten

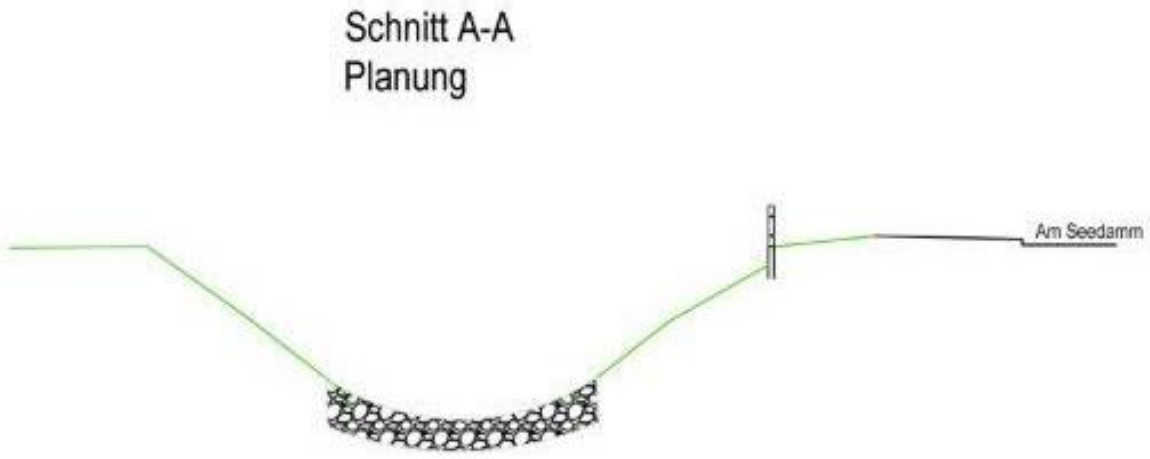
Kompensationsmaßnahme Renaturierung Saalbach
im Abschnitt zwischen der Brücke an der Luisenstraße bis zum östlichen Ende des Privatgrundstücks Flurstück Nr. 273, Gemarkung Bretten

Lageplan mit Luftbild

M. 1: 1500 Oktober 2018

Stadtentwicklung und Baurecht





MelanchthonStadt Bretten

Kompensationsmaßnahme Renaturierung Saalbach
im Abschnitt zwischen der Brücke an der Luisenstraße bis zum östlichen Ende des Privatgrundstücks Flurstück Nr. 273, Gemarkung Bretten

Schnitt A-A
M. 1: 100 Oktober 2018

Stadtentwicklung und Baurecht

Kostenannahme

Laut einer Zusammenstellung eines Fachplanungsbüros ist für den 220 m langen Abschnitt von Kosten in einer Größenordnung von Brutto rund 162.000 € auszugehen.

Gewerbeflächenpotenzialanalyse für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim

Abschlussbericht

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Jürgen Lein (Projektleiter), Dipl.-Ing. Michael Mammes, Dipl.-Geogr. Philipp Schuler, M.Sc. Umweltplanung Katarzyna Kade, M.A. Organisationsentwicklung Florian Wittling

Stuttgart und Lübeck, 03.2014 bis 07.2015

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44 70599 Stuttgart
T 0711-64 864 62
F 0711-64 864 69
cima.stuttgart@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in München.

Auftraggeber:

Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim
Untere Kirchgasse 9
75015 Bretten

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Jürgen Lein (Projektleitung)
Dipl.-Ing. Michael Mammes
Dipl.-Geogr. Philipp Schuler
M.Sc. Umweltplanung Katarzyna Kade
M.A. Organisationsentwicklung Florian Wittling

Bearbeitungszeitraum:

April 2014 bis Juli 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung 7
1.1 Ausgangslage 7
1.2 Auftrag 7
1.3 Methodische Grundlagen 8
1.3.1 Ermittlung des Flächenbedarfs 8
1.3.2 Ermittlung der Flächenpotenziale 12

2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen 15
2.1 Standortbedingungen und zentralörtliche Funktionen 15
2.2 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverflechtungen 18
2.3 Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur 20

3 Gesamtübersicht und Typisierung der Gewerbestandorte 26
3.1 Gewerbegebiete und -standorte in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim 26
3.2 Typisierung der Gewerbestandorte 27
3.2.1 Gewerbliche Standorttypen im Überblick 28
3.2.2 Typisierung der Gewerbegebiete und -standorte in Bretten 35
3.2.3 Typisierung der Gewerbegebiete und -standorte in Gondelsheim 47
3.2.4 Der Standort Knittlingen 50

4 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2030 52
4.1 Flächenverkäufe in der Vergangenheit 52
4.2 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose bis 2030 61
4.2.1 Szenario 1 62
4.2.2 Szenario 2 64
4.3 Der Flächenbedarf bis 2030 68

5 Erhebung und Bewertung des Gewerbeflächenangebotes 71
5.1 Potenzialflächen im Bestand 72
5.1.1 Gewerbegebiete und -standorte 72
5.1.2 Zwischenbilanz der Potenzialflächen im Bestand 77
5.2 Gewerbliche Entwicklungsflächen 80
5.2.1 FNP-Potenzialflächen 80
5.2.2 Zwischenbilanz 82
5.3 Suchräume 83
5.3.1 7. Bauabschnitt Industriegebiet Gölshausen 84
5.3.2 Schwarzerdhof 86
5.3.3 Diedelsheimer Dreieck 87
5.3.4 Kautzengrund 88
5.3.5 In der Riß 89

6 Abschließende Flächenbilanz 92

7 Strategien und Handlungsempfehlungen 94
7.1 Übergeordnete Strategien zur Mobilisierung von Flächenpotenzialen 94
7.1.1 Maßnahmenfeld „Innenentwicklung“ 94
7.1.2 Maßnahmenfeld „Liegenschaftspolitik“ 96
7.1.3 Maßnahmenfeld „Flächen-/ Immobiliendatenbank“ 97
7.1.4 Maßnahmenfeld „Qualitative Aufwertung“ 97
7.1.5 Maßnahmenfeld „Vergabekriterien“ 97
7.1.6 Maßnahmenfeld „Zwischenbetriebliche Kooperation“ 98
7.2 Strategien zur Entwicklung neuer Flächenpotenziale 98
7.2.1 Nachhaltige Angebotsplanung 98

7.2.2 Zwischenerwerb oder Erwerb von Verfügungsrechten und Entwicklung 98
7.2.3 Nachhaltiges und flexibles Bauen 99
7.2.4 Baugebote und Arbeitsplatzgarantien 99
7.3 Standortbezogene Empfehlungen 100
7.3.1 Industriegebiet Gölshausen 100
7.3.2 Industriegebiet Langenmorgen 100
7.3.3 Gewerbestandort West/ Brückle 100
7.3.4 Gewerbestandort Rinklingen 102
7.3.5 Gewerbestandort Büchig 102
7.3.6 Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim 103
7.3.7 Gewerbegebiet Bauerbach-Nord/ Leiter 103
8 Flächensteckbriefe 105

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Verteilung von Wirtschaftsgruppen auf Unternehmensgruppen 10
Abb. 2 Affinitäten der Unternehmensgruppen zu Standorttypen 10
Abb. 3 Trendmodell zur Bestimmung des Flächenbedarfs bis 2030 11
Abb. 4 Bewertung von Potenzialflächen im Bestand 13
Abb. 5 Reaktivierungsquoten (in Fällen ohne nähere Angaben) 14
Abb. 6 Art der Flächennutzung, Bruttowertschöpfung und Beschäftigung im Kreis Karlsruhe (2008- 2012) 14
Abb. 7 Lage der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim 15
Abb. 8 Zentralörtliches System 16
Abb. 9 Überörtliche Verkehrsanbindung 17
Abb. 10 Bevölkerungsentwicklung (2001-2012) 18
Abb. 11 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit anderen Mittelzentren 18
Abb. 12 Bevölkerungsprognose für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim (mit Wanderungen) 19
Abb. 13 Bevölkerungsprognose für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim nach Altersgruppen 19
Abb. 14 Entwicklung der SvB in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim (1999-2013) 20
Abb. 15 Wirtschaftsstruktur in Bretten (Wirtschaftssektoren) (2007-2013) 20
Abb. 16 Anteil der SvB nach Wirtschaftszweigen an Gesamtbeschäftigung in Bretten 2013 21
Abb. 17 Entwicklung der SvB in Bretten nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen (1999-2013) 22
Abb. 18 Entwicklung der SvB in Gondelsheim nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen (1999-2013) 22
Abb. 19 Entwicklung der Pendlerzahlen in Bretten (2003-2013) 23
Abb. 20 Hochqualifizierte am Wohn-/Arbeitsort Bretten (1999-2011) 23
Abb. 21 Entwicklung der Pendlerzahlen in Gondelsheim (2003-2013) 24
Abb. 22 Lokalisationsquotienten (SvB nach WZ08 in Bretten/Gondelsheim 2013 im Vergleich zu bundesdt. Daten) 24
Abb. 23 Lokalisationsquotienten beschäftigungsstarker Branchen in Bretten/Gondelsheim 25
Abb. 24 Gewerbestandorte im Überblick 26
Abb. 25 Gewerbliche Standorttypen in der Übersicht (Auswahl) 28
Abb. 26 Derzeitiges Deuerer-Betriebsgelände im Gewerbestandort Rinklingen 29
Abb. 27 Standort von Felss Rotaform im Industriegebiet Gölshausen 30
Abb. 28 Neubau des Logistikstandortes von Deuerer im Industriegebiet Gölshausen (vorne Anfahrtsrampen für die Lkw) 31
Abb. 29 Beispiele „urbaner“ Standorte in zentralen Stadtbereichen 33
Abb. 30 Beispiele urbaner „Standorte“ in dezentralen Stadtbereichen 33
Abb. 31 Typisierung der Gewerbestandorte im Bestand 35
Abb. 32 Gewerbestandort West/ Brückle 36
Abb. 33 Mellert-/ Fibron-Areal (im Hintergrund) vom Parkplatz des Kraichgau-Centers 37
Abb. 34 Gewerbestandort Rinklingen 38
Abb. 35 Ehemaliges Steinzeugwerk Harsch 39
Abb. 36 Gewerbestandort Melanchthonstraße 40
Abb. 37 Gewerbestandort Salzhofen/ Salzlecke 41
Abb. 38 Blick auf die Immobilie Salzhofen Nr. 7 41
Abb. 39 Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker 42
Abb. 40 Industriegebiet Gölshausen 43
Abb. 41 Standort von SCA Schucker im Industriegebiet Gölshausen 43
Abb. 42 Industriegebiet Langenmorgen 44
Abb. 43 Standort von TCG Herrmann im Industriegebiet Langenmorgen 44

Abb. 44 Gewerbegebiet Bauerbach-Süd 45
Abb. 45 Renschler Rohrleitungssysteme im Gewerbegebiet Bauerbach-Süd 45
Abb. 46 Gewerbestandort Büchig 46
Abb. 47 Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim 47
Abb. 48 Gewerbestandort Industriestraße/ Gölsweisen 48
Abb. 49 Standort Harsch u.a. im Gewerbestandort Industriestraße 48
Abb. 50 Branchenstruktur im Gewerbestandort Industriestraße/ Gölswiesen ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Abb. 51 Gewerbegebiet Altenwingert 49
Abb. 52 KWS Saat im Gewerbestandort Altenwingert 50
Abb. 53 Branchenstruktur im Gewerbegebiet Altenwingert **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Abb. 54 Branchenstruktur im Gewerbegebiet Knittlinger Kreuz 50
Abb. 55 Bebauungsplan „Knittlinger Kreuz“ 51
Abb. 56 Gewerbeflächenverkäufe (Fläche und Verkaufsfälle) im Stadtgebiet Bretten zwischen 2005 und 2014 54
Abb. 57 Nachgefragte Flächengrößen 54
Abb. 58 Flächenverkäufe im Industriegebiet Gölshausen 55
Abb. 59 Gegenüberstellung von verfügbaren Flächen und Verkäufen 56
Abb. 60 Flächenverkäufe im Industriegebiet Langenmorgen 57
Abb. 61 Betriebsverlagerungen zwischen 1984 und 2004 58
Abb. 62 Flächenverkäufe im Gewerbestandort West/ Brückle 59
Abb. 63 Flächenverkäufe im Gewerbestandort Rinklingen 60
Abb. 64 Flächenverkäufe im Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim 60
Abb. 65 Verwendete Flächenkennziffern 61
Abb. 66 Beschäftigtenprognose Szenario 1 62
Abb. 67 Prognose der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Bretten 63
Abb. 68 Flächenbedarfsprognose Szenario 1 64
Abb. 69 Prognose der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten im Kreis Karlsruhe 65
Abb. 70 Beschäftigtenprognose Szenario 2 65
Abb. 71 Flächenbedarfsprognose Szenario 2 66
Abb. 72 Systematik zur Differenzierung der Flächenpotenziale 71
Abb. 73 Flächenpotenziale Gewerbestandort West/ Brückle 72
Abb. 74 Flächenpotenziale Gewerbestandort Rinklingen 73
Abb. 75 Flächenpotenziale Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker 74
Abb. 76 Flächenpotenziale Industriegebiet Gölshausen 75
Abb. 77 Verortung der Potenzialfläche „Leiter“, Bauerbach-Nord 76
Abb. 78 Potenzialflächen Bauerbach-Nord/ Leiter 77
Abb. 79 Gesamtüberblick über die Potenzialflächen im Bestand bei Einschätzung der Marktgängigkeit (in qm, netto) 77
Abb. 80 Flächenbilanz Szenario 1 78
Abb. 81 Flächenbilanz Szenario 2 79
Abb. 82 FNP-Potenzialfläche Büchig 80
Abb. 83 FNP-Potenzialflächen Äußerer Kirchberg/ Neibsheim 81
Abb. 84 FNP-Potenzialfläche Dürrenbüchig 81
Abb. 85 FNP-Potenzialflächen im Industriegebiet Gölshausen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Abb. 86 Immobilie an der Bauschlotter Straße, FNP-Ruit 82
Abb. 87 Vorentwurf B-Plan Gölshausen, VII. Erweiterung 84
Abb. 88 Räumliche Einordnung VII. BA Gölshausen in den Regionalplan 85
Abb. 89 Räumliche Einordnung Schwarzerdhof in den Regionalplan 86
Abb. 90 Räumliche Einordnung Diedelsheimer Dreieck in den Regionalplan 87
Abb. 91 Räumliche Einordnung Kautzengrund in den Regionalplan 88
Abb. 92 Räumliche Einordnung In der Riß in den Regionalplan 89
Abb. 93 Mögliche Ursachen für gewerbliche Leerstände 96

1 Auftrag und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Bretten verfügt über fast 29.000 Einwohner bei mehr als 13.200 Beschäftigten und ist als Mittelzentrum in der Region Mittlerer Oberrhein ausgewiesen. Für den Raum Kraichgau übernimmt die Stadt eine wichtige Mittelpunktsfunktion. Als Gewerbestandort besitzt Bretten eine hohe Bedeutung zur Sicherung von gewerblichen Arbeitsplätzen sowohl für die eigene Bevölkerung als auch für die Umlandkommunen.

Die gute wirtschaftliche Lage, wie im gesamten Kreis Karlsruhe, zeichnet sich u.a. in einem zunehmenden Flächenbedarf der Unternehmen ab. Angesichts hoher Flächenumsätze in der Vergangenheit sieht sich die Stadt Bretten so auch einem wachsenden Engpass an gewerblichen Bauflächen gegenübergestellt.

Mit der Nachbargemeinde Gondelsheim hat Bretten eine Verwaltungsgemeinschaft vereinbart, sodass in interkommunaler Kooperation unter anderem ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellt wird.

Angesichts der beschriebenen Engpässe und der erfolgten Einleitung eines wichtigen gewerblichen Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss vom 28.02.2014 zum B-Plan „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“), ist im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des FNP für den Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim eine Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs für gewerblich und industriell geprägte Nutzungen erforderlich. Da die Stadt Bretten über die Bestandssicherung hinaus auch ein sinnvolles Maß an Ansiedlungen von außerhalb gewährleisten muss, soll sich diese Gewerbeflächenbedarfsanalyse schwerpunktmäßig auf die Stadt Bretten beziehen. Dabei ist nicht nur die geplante siebte Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen von Relevanz. In längerfristiger Perspektive sind darüber hinaus auch weitere Standorte zu diskutieren, um den Gewerbestandort nachhaltig zu sichern.

Die Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen als regionalplanerisch ausgewiesenem Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen ist jedoch von vordergründigem Interesse, um den feststellbaren Flächenengpass zur Ansiedlung von industriell geprägten Nutzungen abzubauen. Da für die Planung u.a. eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, erfolgt für dieses Gebiet eine gesonderte Betrachtung.

1.2 Auftrag

Im März 2014 wurde die CIMA Beratung und Management GmbH, Stuttgart, von der Stadt Bretten beauftragt, eine Gewerbeflächenpotentialanalyse des Gesamtgebietes des Verwaltungsraumes Bretten/Gondelsheim durchzuführen.

Die Analyse besteht u.a. aus folgenden Untersuchungsbausteinen:

- Einrichtung einer projektbegleitenden Arbeitsgruppe mit ausgewählten Entscheidungsträgern
- Beschreibung der übergeordneten wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen
- Analyse und Bewertung des gegenwärtigen Flächenpotentials im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim
- Prognose des Bedarfs an Gewerbeflächen bis zum Jahr 2030
- Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der Gewerbegebiete

1.3 Methodische Grundlagen

Die Einschätzung des zusätzlichen Flächenbedarfs im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim bis zum Jahr 2030 basiert auf Angaben über die bisherige Nachfrage nach Gewerbeflächen, einer Prognose des Flächenbedarfs (Trendbasiertes Gewerbeflächenbedarfsprognose-Modell[1]) und ergänzenden Marktkenntnissen. Hierzu werden u.a. auf Basis einer umfassenden Bestandserhebung im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim zusätzliche qualitative Informationen zu den spezifischen Standortanforderungen der Unternehmen gewonnen, die auch eine Differenzierung des Flächenbedarfs nach unterschiedlichen Standorttypen ermöglichen, welche aktuell und in Zukunft nachgefragt werden.

Im Rahmen dieser Bestandserhebung wurden sämtliche gewerblich geprägten Potenzialflächen einschließlich relevanter Leerstände kartiert und analog zu den gebildeten Standorttypen klassifiziert. Hierdurch wird es möglich, die Flächenpotenziale in der späteren Flächenbilanz den zukünftigen Flächenbedarfen gegenüberzustellen und Rückschlüsse auf den zusätzlichen Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 zu ziehen. Diese Kombination aus mathematischer Ermittlung und qualitativer Einschätzung gewährleistet zugleich die notwendige Beachtung der spezifischen regionalen Situation.

1.3.1 Ermittlung des Flächenbedarfs

Ein zentraler Bestandteil der Gewerbeflächenpotenzialanalyse ist die rechnerische Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs.

Hierzu wird einerseits die Flächenverkaufsstatistik der Stadt Bretten für die Jahre 2005 bis 2014 (Stand: 06.2014) ausgewertet, andererseits wird eine hiervon unabhängige Flächenbedarfsprognose durchgeführt. Die Prognoseergebnisse werden schließlich den realen Verkäufen in der Vergangenheit gegenübergestellt und anhand der Kenntnisse regionaler Besonderheiten auf Plausibilität geprüft.

1.3.1.1 Auswertung der bisherigen Flächennachfrage

Die Flächenverkäufe in der Vergangenheit sind ein erster Anhaltspunkt zur Einschätzung der zukünftigen Dynamik am Gewerbeflächenmarkt. So lässt sich aus dieser realen Flächennachfrage ablesen, welcher Bedarf durch das vorhandene bzw. geschaffene Flächenangebot tatsächlich befriedigt werden konnte. Dieser Wert lässt sich auch so interpretieren, dass der bisherige Bedarf mindestens so hoch war wie der Flächenumsatz, wenngleich nur wenige Aussagen über die Qualität von Bedarf und Angebot möglich sind: Hätte ein Betrieb zum Beispiel größere Flächen benötigt, um die internen Produktionsabläufe weiter zu optimieren, oder hätte es im Einzelfall auch die Möglichkeit einer kompakteren Bauweise gegeben?

Eine weitere Einschränkung der Aussagekraft dieser Datengrundlage besteht darin, dass die Stadt Bretten zwar der zentrale, aber nicht der einzige Akteur am Gewerbeflächenmarkt ist und – wenngleich in viel geringerem Maße – weitere Wirtschaftsflächen am privaten Markt gehandelt werden, über die im vorliegenden Fall keine hinreichend präzise Statistik verfügbar ist.

1.3.1.2 Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs

Bei dem verwendeten trendbasierten Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose (TBS-GIFPRO) handelt es sich um einen nachfrage-

[1] Die cima verwendet im vorliegenden Fall ein im Grundsatz auf dem Difu-Modell aufbauendes, trendbasiertes Modell der Gewerbeflächenbedarfsprognose, das den zukünftigen Bedarf nach Standorttypen („klassisches“ Gewerbegebiet, Verkehrsintensives Gewerbe etc.) differenziert ermittelt und weitere qualitative Parameter zur Anpassung heranzieht (siehe hierzu auch: Deutsches Institut für Urbanistik: Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse, Bd. 4/ 2010).

orientierten Ansatz. Anders als bei der reinen Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage, die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Vergangenheit, wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich beeinflusst sein kann, wird hier aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen. Das Modell basiert grundsätzlich auf der Annahme, dass ein zusätzliches Gewerbeflächenangebot keine Zunahme der Beschäftigung nach sich ziehen wird, sondern umgekehrt.

Die Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zwischen den Jahren 2000 und 2013. Die Datengrundlage bezieht sich auf den Stand vor der Revision der Beschäftigungsstatistik.[2] Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 **Wirtschaftsgruppen**.[3]

Dabei wird angestrebt, für die Werte zwischen 2000 und 2013 jeweils eine möglichst homogene Zeitreihe zu erstellen, aus der Rückschlüsse auf die zukünftige Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2030 möglich sind. Auf diese Weise wird den sehr unterschiedlichen Entwicklungstrends der einzelnen Branchen Genüge getan. Zur Fortschreibung wird – je nach Verlauf der Beschäftigtenzahlen und Plausibilität der Annahmen – eine Kombination aus linearer, exponentieller und logarithmischer Trendschätzung verwendet.

Die Wirtschaftsgruppen werden in einem anschließenden Schritt entsprechend der Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer Standortanforderungen auf folgende 8 **Unternehmensgruppen** verteilt (mitsamt einer Gewichtung, die sich an der aktuellen Verteilung von Betrieben und Unternehmen orientiert):

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä. (auch Großhandel)
- Baugewerbe
- Logistik und Lagerhaltung
- Forschung und Entwicklung
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen
- Einzelhandel

Diese Unternehmensgruppen können auch als Typen der Gewerbenachfrage bezeichnet werden, da sie jeweils in unterschiedlichem Maße (oft auch nur zu geringen Anteilen) innerhalb von Gewerbegebieten vorzufinden sind. Aufgrund der weitgehenden Entkopplung des Flächenverbrauchs von der Beschäftigtenentwicklung im Bereich des Einzelhandels, wird diese Branche bei der Flächenbedarfsprognose weitestgehend ausgeblendet (ebenso vertritt die cima den Ansatz, dass Gewerbeflächen mit Ausnahme einzelner, kleiner Nahversorger nicht in Gewerbestandorten angesiedelt werden sollten).

---

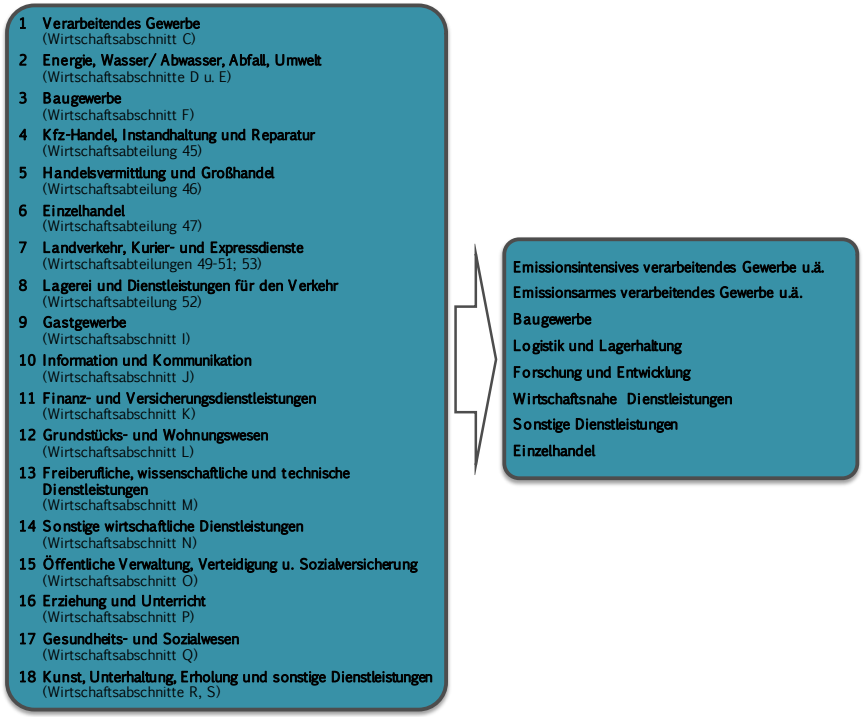
2 Zum 28. August 2014 führte die Bundesagentur für Arbeit eine Revision der Beschäftigungsstatistik durch. Bis auch die Statistischen Landesämter diese revidierten Ergebnisse verwenden bzw. ausweisen, bietet sich im Übergangszeitraum die Verwendung der Daten vor der Revision aus methodischen Gründen an.

3 Die Wirtschaftsgruppen setzen sich aus den einzelnen Wirtschaftsabschnitten (C bis S) der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) zusammen, die teilweise nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller) weiter ausdifferenziert werden, wenn dies notwendig und möglich ist. Dabei bleiben die Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (beide Wirtschaftsabschnitt A) sowie der Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden (B) unberücksichtigt, da Betriebe dieser Wirtschaftszweige als Nutzer gewerblicher Standorte im vorliegenden Fall nicht relevant sind.

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 1) verdeutlicht schematisch den Schritt der Zuordnung von Wirtschaftsgruppen auf die genannten Unternehmensgruppen.

Die 8 ausgeführten Unternehmensgruppen werden entsprechend fest definierter Affinitäten auf die für Bretten relevanten Standorttypen verteilt. Die Wahl dieser **Standorttypen** orientiert sich in erster Linie an den aktuell vorzufindenden Standorttypen, welche im Rahmen der Bestandserhebung im Stadtgebiet offenkundig sind.

Abb. 1 Verteilung von Wirtschaftsgruppen auf Unternehmensgruppen



Quelle: cima GmbH, 2014

Andererseits lassen sich auf Basis aktueller Erkenntnisse zu Standortfaktoren und Zukunftstrends auch weitere Standorttypen ableiten, die im Brettener Stadtgebiet und dem der Gemeinde Gondelsheim zwar bislang entweder nicht idealtypisch ausgebildet, oder aber gar nicht vorzufinden sind, jedoch den Anforderungen bestimmter Branchen in besonderem Maße entsprechen und damit besonders zukunftsrelevant werden. Zudem sind aktuelle Planungen der Stadt entscheidend, die auf die Herausbildung bestimmter Standorttypen hindeuten oder eine spätere Entwicklung erst ermöglichen. Dem in Kap. 3.2.2 dargestellten Ergebnis vorgreifend, wird nachfolgende Verteilung von Standortaffinitäten vorgenommen:

Abb. 2 Affinitäten der Unternehmensgruppen zu Standorttypen

	„Klassische" Gewerbegebiete	Standorte für verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik	„urbane" Standorte	Sonstige
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	50%	50%	-	-
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	50%	43%	5%	2%
Baugewerbe	80%	10%	-	10%
Logistik und Lagerhaltung	25%	45%	-	30%
Forschung und Entwicklung	-	-	10%	60%
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	60%	10%	10%	20%
Sonstige Dienstleistungen	5%	-	5%	90%
Einzelhandel	5%	-	-	55%

Quelle: cima GmbH, 2014

Eine (zukünftig) besondere Relevanz für die gewerbliche Entwicklung im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim – und ebenso der Ge-

meinde Gondelsheim – haben Gewerbegebiete und -standorte, die sich folgenden Typen zuordnen lassen:

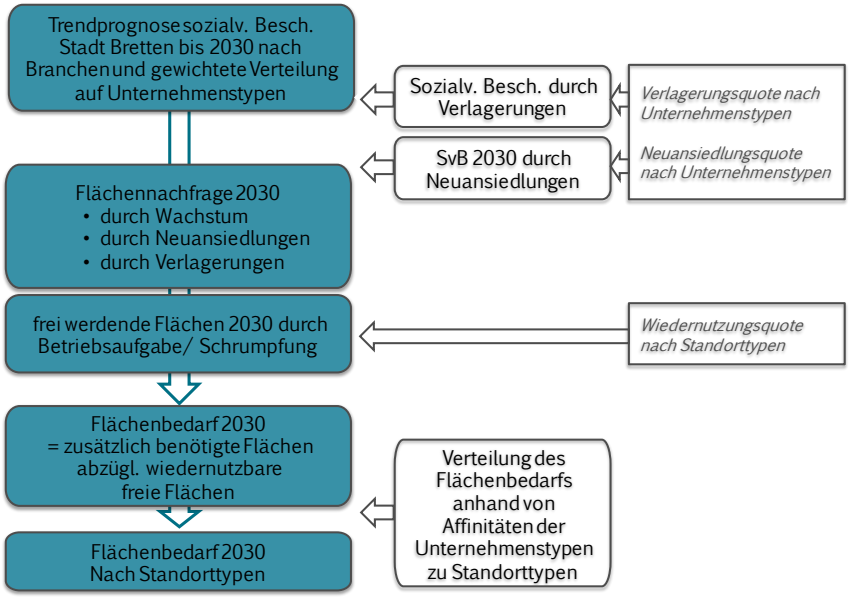
- „klassische“ Gewerbegebiete
- Standorte für verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik
- „urbane“ Standorte

Da sich die konkrete Flächennachfrage nach bestimmten Standorttypen durch die Bereitstellung ebensolcher Standorte bestimmen lässt (Standorte bestimmter Art lassen sich in gewissem Maße untereinander substituieren, v.a. dann, wenn der Flächenbedarf hoch genug ist), ist in erster Linie der aufsummierte Prozentwert (Zeilensumme) dieser drei Standorttypen relevant sowie der Anteil der „Sonstigen“ Standorte, die schließlich nicht als „Gewerbestandort“ i.e.S. zu bezeichnen sind (z.B. Einzelhandelsstandorte[4], Geschäftslagen im Innenstadtbereich, reine Bürostandorte etc.) und damit im weiteren Verlauf der Untersuchung ausgeblendet werden.

Insofern haben diese drei Standorttypen auch einen gewissen Empfehlungscharakter. Im Kapitel 3.2.1 werden die Standorttypen näher beschrieben, um den unterschiedlichen Charakter zu verdeutlichen.

Zentral ist hierbei das dieser Untersuchung zugrundeliegende Verständnis gewerblicher Standorte, das auf den Begriff „Wirtschaftsfläche“ zu erweitern ist. Über die klassischen gewerblichen Bauflächen mit Ausweisung als G bzw. GE oder GEe (Gewerbegebiete), GI oder GIe (Industriegebiete) hinausgehend, werden auch andere gewerbliche Standorttypen (z.B. in MI- oder MK.-Gebieten[5]) erfasst, wenn ein nennenswerter Anteil produzierender Unternehmen, d.h. Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, oder des Großhandels darin vorzufinden ist. Diesem Ansatz liegt die Erkenntnis zugrunde, dass weder ein genereller Ausschluss verarbeitender Unternehmen außerhalb von gewerblichen bauflächen existiert. Ebenso bieten sich angesichts zunehmender Wissensintensität der Produktion und – damit einhergehend – der Umfeldverträglichkeit (z.B. Nähe zu Wohnstandorten) verstärkt auch innerstädtische Lagen für produzierende Unternehmen als begünstigte Standorte an, was unter raumplanerischen Gesichtspunkten in gewissem Maße als wünschenswerte Nutzungsmischung zu bewerten ist.

Abb. 3 Trendmodell zur Bestimmung des Flächenbedarfs bis 2030

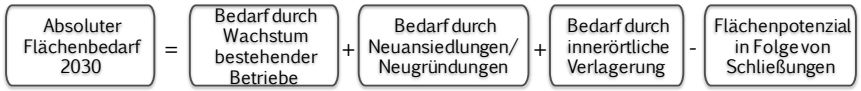


Quelle: cima GmbH, 2014

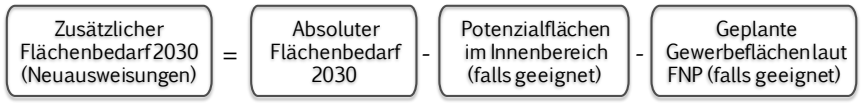
4 Auch, wenn davon ausgegangen wird, dass die Entwicklungen im Einzelhandel sich nicht auf Gewerbegebiete niedersachlagen sollen, so wird für dennoch angenommen, dass einzelne Einzelhändler (v.a. unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ab 800qm Verkaufsfläche) in Gewerbegebieten nach hiesigem Verständnis ansässig sein werden.

5 MI: Mischgebiete; MK: Kerngebiete (siehe dazu auch die Ausführungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Das dargestellte Trendmodell verdeutlicht den Ablauf der Prognose. Entsprechend sieht der Rechenweg zur Bedarfsermittlung folgendermaßen aus:



Aus dem Abgleich des so ermittelten Bedarfs mit dem vorhandenen Angebot an Flächen im Bestand (falls diese den ermittelten Standortanforderungen der Unternehmen entsprechen) sowie den geplanten Gewerbeflächen mit Darstellung im FNP (falls geeignet), ergibt sich der Bedarf an zusätzlichen Neuausweisungen oder ggf. eines bestehenden Flächenüberhangs:



Das beschriebene Modell wird in zwei Szenarien gerechnet.

Das **erste Szenario** geht davon aus, dass sich die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Bretten und Gondelsheim bis zum Jahr 2030 im Wesentlichen so verhält wie in den vergangenen 13 Jahren, zumal der Kreis Karlsruhe ein wirtschaftlicher Gunstraum ist. Über- und Unterschätzungen werden dabei versucht zu vermeiden (Ausreißer z.B. in Folge größerer Ansiedlungsereignisse oder Verlagerungen nach außen bleiben, wenn erkennbar, unberücksichtigt).

Dem **zweiten Szenario** liegt die Annahme zugrunde, dass sich die Wirtschaft der Stadt Bretten relativ so entwickelt, wie es für den gesamten Kreis Karlsruhe geschätzt wird. So wird analog zur o.g. Methodik eine zweite Trendprognose (wiederum einzeln für 18 Wirtschaftsgruppen) erstellt und auf die Stadt übertragen. Hintergrund dieses Ansatzes ist die Vorstellung einer gegenüber vom ersten Szenario abweichenden Entwicklung, falls die Standortvoraussetzungen, die Innovationskraft der Unternehmen etc. in jeglicher Weise der durchschnittlichen Ausstattung des Landkreises Karlsruhe entsprächen. Auf die Ergebnisse beider Trendprognosen wird in Kap. 4.2 eingegangen.

1.3.2 Ermittlung der Flächenpotenziale

Der zweite Baustein zur Ermittlung ggf. erforderlicher zusätzlicher Flächenausweisungen (Neuausweisungen) ist einerseits die Erfassung sämtlicher Potenzialflächen im Stadtgebiet, einschließlich gewerblich relevanter Leerstände. Diese werden in dieser Untersuchung als „**Potenzialfläche im Bestand**“ bezeichnet. Hierzu zählen ebenso aktuelle Entwicklungsflächen, für die ein beschlossener B-Plan zwar vorliegt, Kauf und Bebauung bislang aber noch ausstehen.[6]

Andererseits werden auch die Gewerblichen Entwicklungsflächen gem. Flächennutzungsplan (FNP) erfasst, für die bislang noch kein Bebauungsplan (B-Plan) vorliegt und für die sich ein Baurecht ebenfalls nicht aus dem § 34 BauGB ableiten ließe. Diese geplanten Gewerbeflächen laut FNP werden als „**Gewerbliche Entwicklungsfläche (gem. FNP)**“ bezeichnet. Diejenigen FNP-Potenzialflächen, die aufgrund ihrer Lagequalitäten aus Marktsicht als Potenzialfläche in Frage kommen, lassen sich auch als „Bauerwartungsland“ bezeichnen.[7]

Über diese beiden Kategorien hinaus existieren im Stadtgebiet einzelne weitere Flächen, die sich aufgrund ihrer Lage oder sonstiger Vorzüge generell für eine gewerbliche Entwicklung anbieten könnten und dann relevant würden, wenn sich der ermittelte absolute Flä-

6 Somit kann auch von „Baureifem Land“ (erschlossen und sofort bebaubar) oder „Rohbauland“ (Flächen innerhalb eines B-Plans oder im Innenbereich, jedoch noch ohne Erschließung oder Vermessung) gesprochen werden.

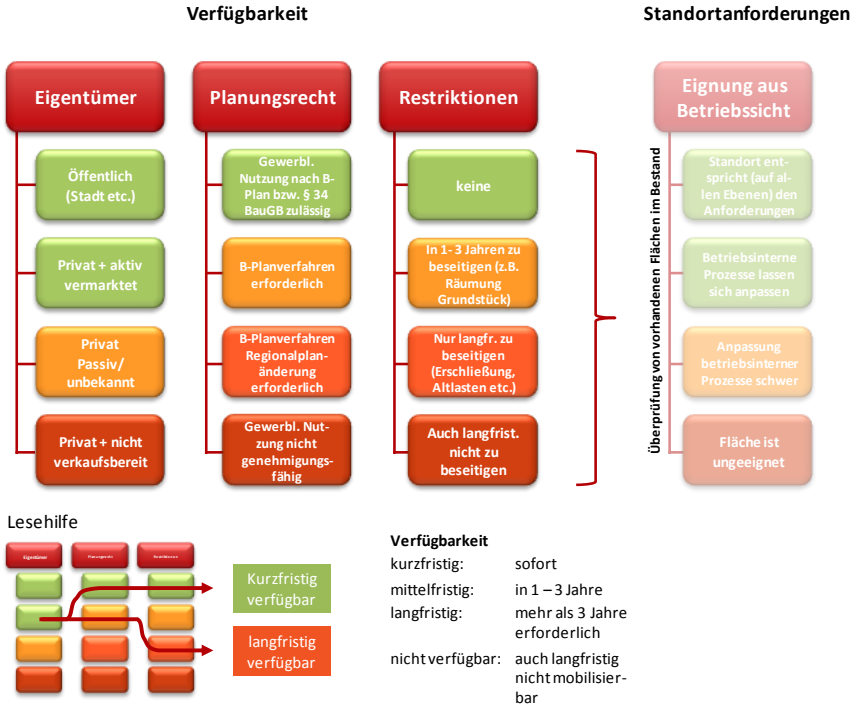
7 „Bauerwartungsland“: Bloße Darstellung als Baufläche im FNP, noch kein Baurecht abzuleiten, oder mit vorliegendem Aufstellungsbeschluss eines B-Plans bzw. laufendem Aufstellungsverfahren.

chenbedarf weder durch die Aktivierung der „Potenzialflächen im Bestand“ noch durch eine entsprechende Entwicklung (Baurechtschaffung und Erschließung) der „FNP-Potenzialflächen“ decken ließe. Diese Flächen werden nachfolgend als „**Suchraum**“ bezeichnet. Hierzu zählt auch die im Aufstellungsbeschluss befindliche VII. Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen. Des Weiteren sind dies die Standorte Schwarzerdhof, Diedelsheimer Dreieck, Kautzengrund sowie In der Riß (siehe Kap. 5.3).

Vorrangiges Interesse kommt jedoch den „Potenzialflächen im Bestand“ zu, die analog zum ermittelten Bedarf (vgl. Kap. 1.3.1) nach den o.g. drei Standorttypen kategorisiert sowie in ihrer Qualität und Eignung aus Unternehmenssicht einzeln bewertet werden. In diesem Zusammenhang sind die Prinzipien des Bodenmarktes von besonderer Relevanz. So entspricht nur ein Teil der bauleitplanerisch vorhandenen Flächenpotenziale den nachgefragten Standortqualitäten der Unternehmen und ist überdies auch verfügbar. Denn i.d.R. ist der überwiegende Teil der Potenzialflächen im Bestand in privater Hand (so auch in Bretten) und fehlende Entwicklungs- oder Verkaufsbereitschaft bzw. überzogener Preisvorstellungen oder (bewusste) Unternutzungen durch die jeweiligen Flächeneigentümer führen dazu, dass trotz Vorhandenseins von Potenzialflächen vor allem im Innenbereich ein Mangel an geeigneten Flächen vorliegt.[8] Eine Entwicklung von FNP-Potenzialflächen oder vollständige Neuentwicklungen von Flächen, die zumeist landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt werden, ist daher i.d.R. deutlich einfacher, kostengünstiger und ermöglicht größere Entwicklungsspielräume. Die Wirtschaftsflächenentwicklung kann insofern auch als Sinnbild der Abwägung unterschiedlicher Belange an den Raum verstanden werden, denn insbesondere im gewerblichen Bereich prallen oftmals die Vorstellungen eines wünschenswerten Lebensraumes mit denen der Sicherung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen und des Wohlstandes der Gesellschaft deutlich aufeinander.

Da aber auch in der Gewerbeflächenpolitik die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, ist eine detaillierte Bestandsaufnahme unerlässlich. Aus diesem Grund werden die erhobenen Potenzialflächen im Bestand über die Typisierung hinaus auch anhand ergänzender Standortqualitäten sowie nach dem jeweils vorliegenden Eigentumsrecht klassifiziert. Hierzu dient folgendes Bewertungsschema:

Abb. 4 Bewertung von Potenzialflächen im Bestand



Quelle: cima GmbH, 2012

8 Diese Tatsache wird treffend auch als „Baulandparadoxon“ bezeichnet (vgl. Davy, B. (1996): Baulandsicherung: Ursache oder Lösung eines raumordnungspolitischen Paradoxons? In: ZfV, 21. Jg. April 1996, Heft 2, S. 193- 208).

Sofern keine detaillierten Informationen zur Verwertungsabsicht bzw. Marktgängigkeit einer Grundstücksparzelle vorliegen, werden unterschiedliche Wahrscheinlichkeiten einer Aktivierbarkeit („**Reaktivierungsquoten**“) angenommen, um ein aktuell real verfügbares Flächenpotenzial zu erhalten:

Abb. 5 Reaktivierungsquoten (in Fällen ohne nähere Angaben)

	öffentlich	privat
Freifläche	100%	60%
Leerstand	60%	40%

Quelle: cima GmbH, 2014

Als oberer Wert der Verfügbarkeit der ermittelten Potenzialflächen im Bestand werden diese zu je 100% angesetzt (gewerbliche Freiflächen in kommunalem Eigentum). Bei privaten Flächen besteht in Bretten oftmals eine nur beschränkte oder gar keine Verwertungsabsicht, was auf verschiedenen Ursachen beruhen kann (i.d.R. Sicherung von Erweiterungsflächen).

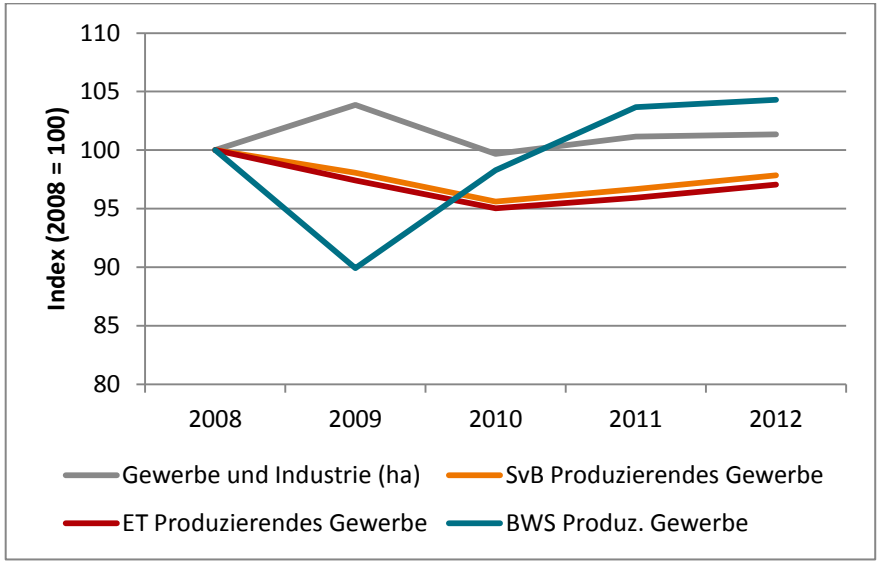
Je nach Aktivierungsanstrengungen (z.B. das Führen von Gesprächen mit privaten Flächeneigentümern, Bemühungen um einen Flächenerwerb durch die öffentliche Hand etc.) wird das Angebot an hypothetischen Potenzialflächen zu beeinflussen sein, jedoch sollte lediglich dieser untere Wert in die Flächenbilanz eingestellt werden.

Nachdem das (potenzielle) Flächenangebot auf diese Weise ermittelt und bewertet ist, werden der prognostizierte Flächenbedarf und das aktuelle Flächenangebot in der Flächenbilanz zusammengeführt.

Einem Defizit ist vorrangig durch weitere Anstrengungen der Innenentwicklung zu begegnen, sodann durch die Baurechtschaffung und Entwicklung der FNP-Potenzialflächen. Sollten die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Entwicklungsflächen hingegen nicht den unternehmerischen Anforderungen entsprechen, oder anderweitig nicht verfügbar sein, so wäre bspw. über eine Zurücknahme in Kombination mit einem Flächentausch (Löschung und gleichzeitige Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen) zu entscheiden. Erst in einem letzten Schritt bzw. in Zusammenhang mit einem etwaigen Flächentausch gilt das Interesse anderen als geeignet erscheinenden Flächen (Suchräume).

Wenngleich in der neueren Literatur teilweise von einer Abkopplung der Flächennachfrage von der Beschäftigtenentwicklung die Rede ist, so lässt sich nach wie vor der enge Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Beschäftigtenentwicklung auch durch einen Vergleich der Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung („Gewerbe und Industrie“) und der Beschäftigten- bzw. Erwerbstätigen-Entwicklung („Produzierendes Gewerbe“) verdeutlichen:

Abb. 6 Art der Flächennutzung, Bruttowertschöpfung und Beschäftigung im Kreis Karlsruhe (2008- 2012)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014; Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, 2014

Bearbeitung: cima GmbH, 2014

2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen

Zur Einschätzung des Flächenbedarfs ist die Betrachtung der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung stets von hoher Bedeutung, da eindeutige Zusammenhänge bestehen.[9] Um diese in ihren Grundsätzen erklärbar zu machen, werden nachfolgend die zentralen Standortbedingungen dargestellt, die Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverflechtungen sowie schließlich zentrale wirtschaftliche Kennzahlen abgebildet.

2.1 Standortbedingungen und zentralörtliche Funktionen

Die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim liegt im Landkreis Karlsruhe und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 86 Quadratkilometern (qkm) zwischen dem Enzkreis im Süden und Südosten sowie der Stadt Kraichtal im Norden. Im Westen und Südwesten grenzt die Verwaltungsgemeinschaft an die Gemeinde Walzbachtal, im Nordwesten an die Große Kreisstadt Bruchsal und im Osten an die Gemeinde Obererdingen.

Die Verwaltungsgemeinschaft umfasst neben der Gemeinde Gondelsheim und der Kernstadt Bretten noch die neun Brettener Stadtteile Bauerbach, Büchig, Diedelsheim, Dürrenbüchig, Gölshausen, Neibsheim, Rinklingen, Ruit und Sprantal.

Abb. 7 Lage der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim



Quelle: OpenStreetMap; StadtWiki Karlsruhe, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

[9] Vgl. auch Kleinhenz, G. D. (2004); Bevölkerung und Wachstum. Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland als Herausforderung für Wirtschafts- und Sozialpolitik

Die **Große Kreisstadt Bretten** erstreckt sich mit ihren rund 28.600 Einwohnern über eine Fläche von rund 71 qkm. Entsprechend hoch ist die Einwohnerdichte der Stadt mit ca. 402 Ew./qkm[10] (im Landkreis Karlsruhe liegt diese bei durchschnittlich 396 Ew./qkm), was dazu führt, dass sie in der Klassifizierung der siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR[11] dem Kreistyp 2, also den „Hochverdichteten Kreisen", zugeordnet wird.

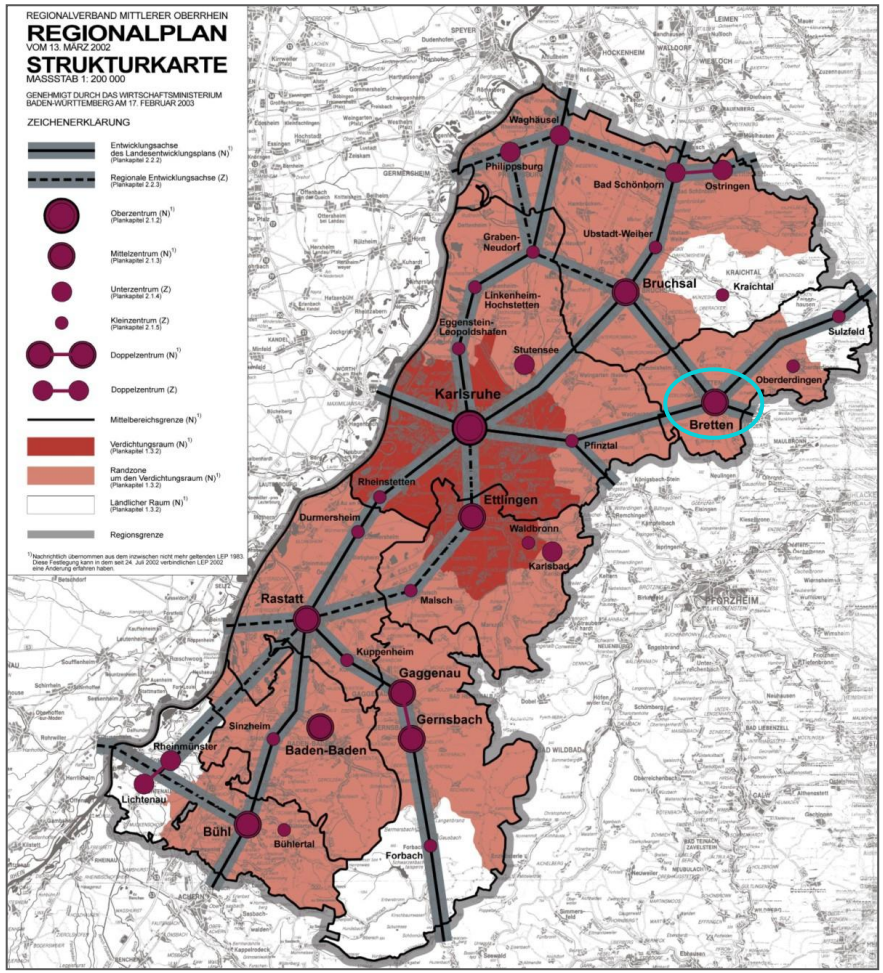
Die **Gemeinde Gondelsheim** zählt mit einer vergleichswiese geringeren Einwohnerdichte von ca. 241 Ew./qkm[12] nach der Klassifizierung der siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR immer noch zu den „Verdichteten Kreisen".

Im Regionalplan für die Region Mittlerer Oberrhein ist die Stadt Bretten als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Verwaltungsgemeinschaft liegt am Rand der wichtigsten Verdichtungsräume Baden-Württembergs, Pforzheim im Süden, Karlsruhe im Westen, Stuttgart im Südosten, Heilbronn im Nordosten sowie Heidelberg und Mannheim im Norden. Für den Verkehr bestimmend ist die Lage an den wichtigsten Nord-Süd- und West-Ost-Autobahnen, die die Verwaltungsgemeinschaft in Form eines Rechteckes umgeben. Die BAB 8 ist über die Anschlussstelle Pforzheim-Nord und die BAB 5 ist über die Anschlussstellen Karlsruhe-Durlach und Bruchsal zu erreichen. Das Brettener Stadtgebiet bildet zusätzlich den Schnittpunkt der Bundesstraßen 35 (Germersheim-Illingen), 293 (Heilbronn-Berghausen) und 294 (Freiburg i. Breisgau).

Ferner liegt Bretten an der Bahnstrecke Kraichgaubahn (Karlsruhe-Heilbronn; Stadtbahn S4) und – zusammen mit Gondelsheim – an der Westbahn (Mühlacker-Bruchsal).

Abb. 8 Zentralörtliches System



Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

10 Bei 71,12 km² Bodenfläche und 28.589 Einwohnern (Stand: 12.2013)

11 Bundesinstitut für Bau-, Raum- und Stadtforschung

12 Bei 14,86 km² Bodenfläche und 3.581 Einwohnern (Stand: 12.2013)

Die Strecke der Westbahn ist seit der Inbetriebnahme der Schnellfahrstrecke Mannheim–Stuttgart (Abzweig aus der Rheinschiene nördlich von Bruchsal Richtung Stuttgart über Vaihingen/Enz) nur noch bedeutend für den Güter- und Regionalverkehr. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in der Verwaltungsgemeinschaft ist in den Karlsruher Verkehrsverbund (KKV) eingegliedert, der sich über Mittelbaden und die Südpfalz erstreckt.

Am Bahnhof Bretten verkehren die Stadtbahnlinien S4 (Karlsruhe–Heilbronn–Öhringen) und S9 (Bruchsal–Mühlacker). Auch die Stadtteile Bauerbach, Gölshausen (mit Industriegebiet), Rinklingen und Dürrenbüchig an der S4 sowie Diedelsheim und Ruit an der S9 verfügen über Halte im Karlsruher Stadtbahnnetz. Im Brettener Kernstadtgebiet gibt es außer dem Bahnhof noch die Haltestellen „Stadtmitte“, „Wannenweg“, „Schulzentrum“ und „Kupferhälde“ an der S4 und „Rechberg“ an der S9. Darüber hinaus verkehren mehrere Buslinien, die Bretten mit Maulbronn, Pforzheim und Mühlacker verbinden.

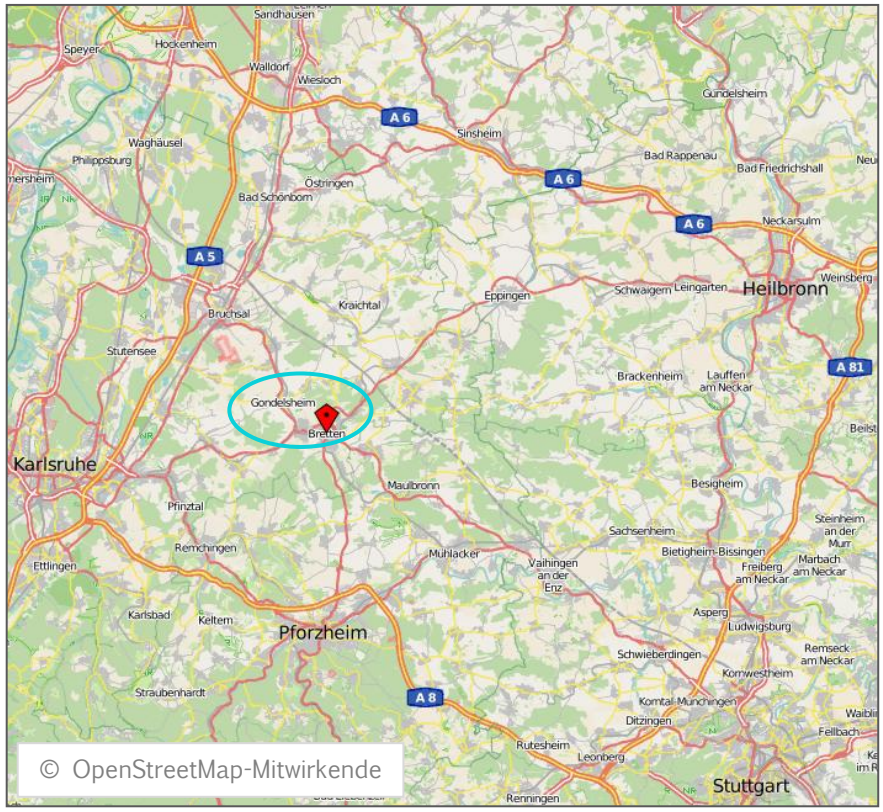
Das wichtigste Angebot im ÖPNV bildet allerdings die Stadtbahn Karlsruhe. Bretten ist seit 1992 über den Zweisystem-Betrieb („Karlsruher Modell“[13]) an das Stadtbahnnetz Karlsruhe angebunden, so dass eine Direktverbindung zur Karlsruher Innenstadt und seit 1999 ebenfalls zur Heilbronner Innenstadt besteht.

Gondelsheim ist über die S9 angebunden, ohne eine direkte Verbindung nach Karlsruhe oder Heilbronn aufzuweisen.

Nachrichtlich ist auf die geplante Streichung der insbesondere für Pendler wichtigen Regional-Express-Linie Stuttgart-Heidelberg, die Bretten direkt mit Heidelberg und Stuttgart verbindet, bis zum Jahr 2018 hinzuweisen.

Internationale Verkehrsflughäfen sind mit dem Flughafen Stuttgart in ca. 64 km bzw. in 50 min Fahrzeit zu erreichen. Der Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden liegt ebenfalls ca. 64 km entfernt.

Abb. 9 Überörtliche Verkehrsanbindung



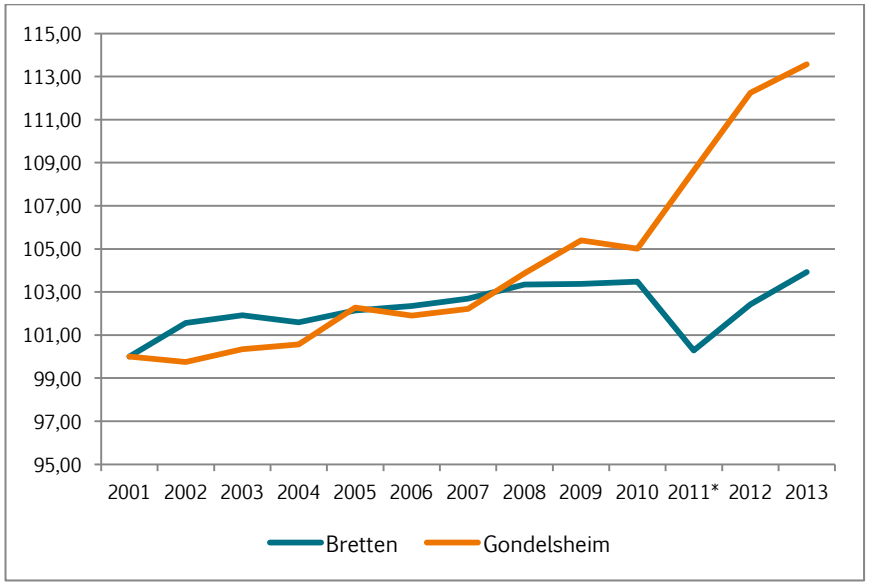
Quelle: OpenStreetMap, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

13 Der Abschnitt zwischen Karlsruhe und Bretten gilt als Keimzelle des Karlsruher Modells, also des Tram-Train-Systems, das darüber hinaus rein elektrisch funktioniert. Hiermit wurde 1992 erstmals eine Zweisystembahn i.e.S. eingeführt, um eine umsteigfreie Stadt-Umland-Verbindung zu schaffen.

2.2 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverflechtungen

Die Bevölkerungsentwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim verlief in der Vergangenheit insgesamt positiv.

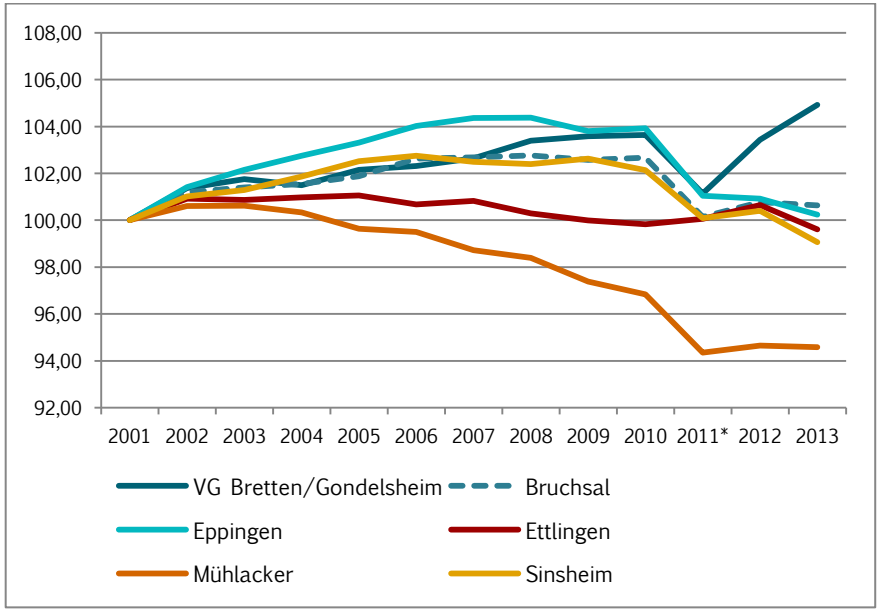
Abb. 10 Bevölkerungsentwicklung (2001-2012)



*Einbruch zensusbedingt (betrifft nur Bretten)
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

So ist die Bevölkerungszahl in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim von 27.509 Einwohnern (Ew.) im Jahr 2001 auf 31.766 Ew. im Jahr 2010 angestiegen. Nach Fortschreibung in Folge des Zensus‘ 2011 (betrifft nur Bretten) liegt die Einwohnerzahl zum 31.12.2012 bei insgesamt 31.716 Ew.

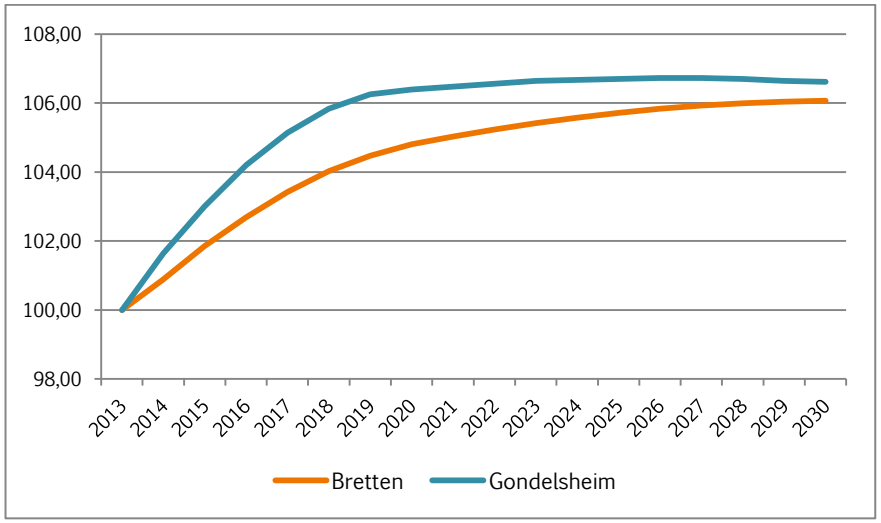
Abb. 11 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit anderen Mittelzentren



*Einbruch zensusbedingt
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014
Bearbeitung: CIMA. 2014

Langfristig geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg von einem stetigen Bevölkerungswachstum aus, was zugleich eine günstige Voraussetzung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim darstellt.

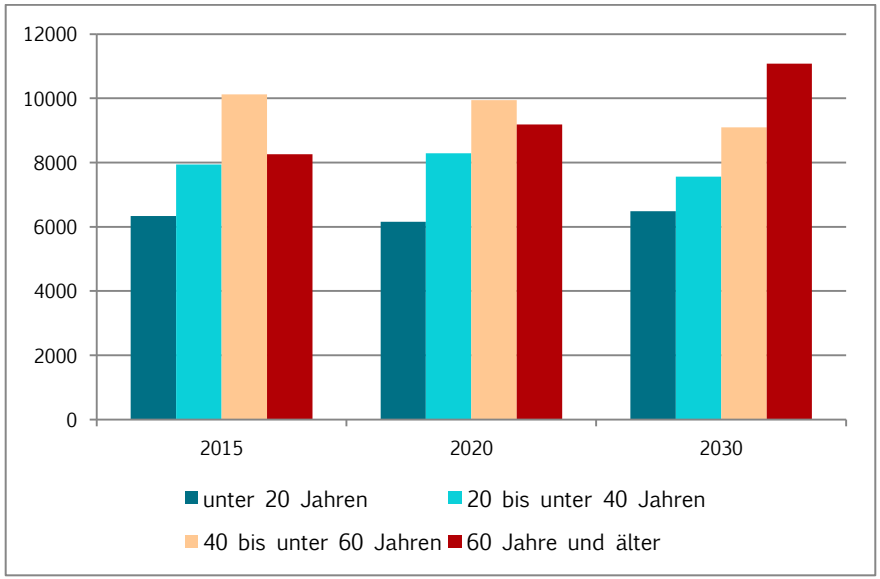
Abb. 12 Bevölkerungsprognose für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim (mit Wanderungen)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Bei der Betrachtung der Altersstruktur fällt auf, dass zwar in erster Linie ein abnehmender Anteil der Gruppe der 40- bis unter 60-Jährigen bei zugleich überdurchschnittlichem Anstieg des Altenquotienten zu erwarten ist. Hingegen fällt die Abnahme der unter 20-Jährigen vergleichsweise moderat aus und in der Gruppe der 20- bis unter 40-Jährigen kann zunächst mit einem leichten Wachstum gerechnet werden. Insofern ist auf mittelfristige Sicht – trotz deutlicher Alterungstendenzen – nicht mit einer Abnahme der erwerbsfähigen Bevölkerung insgesamt zu rechnen, was bezüglich des Arbeitsmarktes positiv zu bewerten ist. Langfristig wird sich jedoch auch hier die Altersstruktur dahingehend verändern, dass ein zunehmender Anteil älterer Menschen einem zunehmend geringer werdenden Anteil Jüngerer gegenübersteht. Tendenziell verschärft sich demnach auch in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim mittelfristig die Angebotssituation am Arbeitsmarkt, wenngleich deutlich langsamer als im Landesdurchschnitt. Die zu erwartende relative „Überalterung“ kann jedoch allenfalls abgemildert werden und wird bei weiter zunehmender wie auch bei einer eventuell abnehmenden Bevölkerungszahl die Bestandszahlen älterer Menschen absolut erhöhen.

Abb. 13 Bevölkerungsprognose für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim nach Altersgruppen

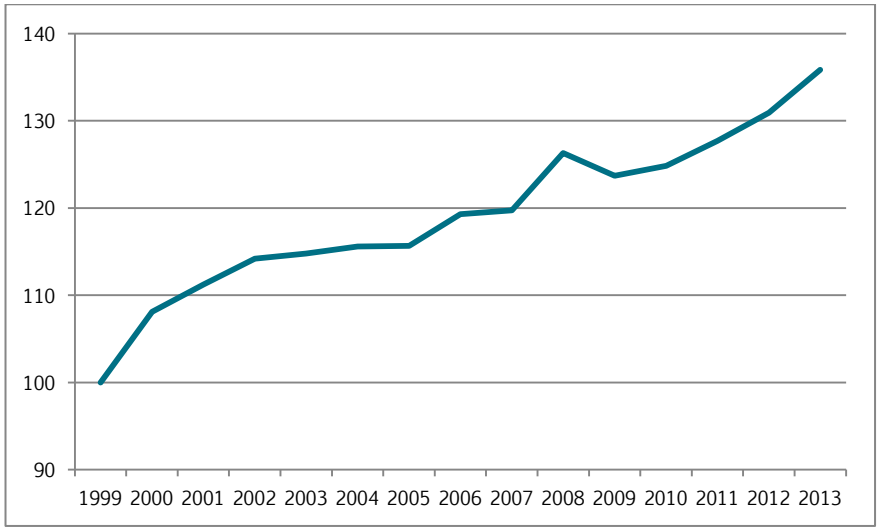


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

2.3 Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) insgesamt entwickelte sich im Betrachtungszeitraum positiv (vgl. Abb. 14). So nahm die Beschäftigtenzahl von 9.385 SvB im Jahr 1999 auf 12.748 SvB im Jahr 2013 um ca. 36 % zu.

Abb. 14 Entwicklung der SvB in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim (1999-2013)

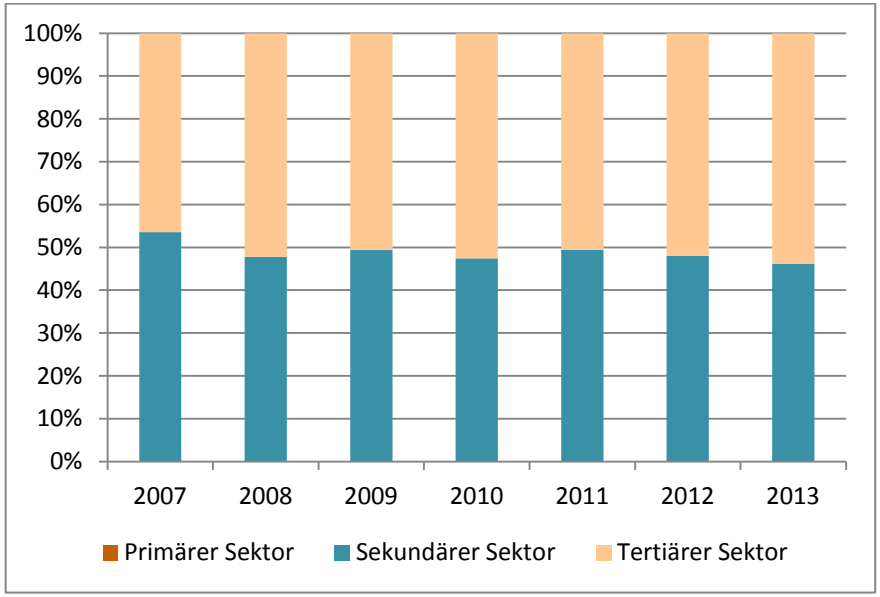


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Die Zunahme der Beschäftigtenentwicklung nach 2004 lässt sich durch die Wirkungen der 2003 bis 2005 umgesetzten Agenda 2010 erklären und die Bereitschaft der Unternehmen, nach der Krise wieder zu investieren. Auch die Tatsache, dass die Beschäftigtenentwicklung nach 2007 und 2008 in Folge erneut nachlassender Exporte und zu geringer Binnennachfrage (größte Rezession seit der Wiedervereinigung) nicht weiter einbrach, lässt sich wesentlich auf die Wirkungen der Flexibilisierung am Arbeitsmarkt zurückführen. Insgesamt ist an dieser Entwicklung abzulesen, dass die Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim wenig konjunkturabhängig ist.

Differenziert nach Wirtschaftssektoren, setzen sich die Beschäftigtenanteile in Bretten (SvB am Arbeitsort) wie in nachfolgender Abbildung (Abb. 15) dargestellt zusammen.

Abb. 15 Wirtschaftsstruktur in Bretten (Wirtschaftssektoren[14]) (2007-2013)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

[14] Primärer Sektor: Land- und Forstwirtschaft/ Fischerei; Sekundärer Sektor: Produzierendes Gewerbe; Tertiärer Sektor: Dienstleistungssektor

Bei der Betrachtung der Wirtschaftssektoren fällt der relativ hohe Anteil des Sekundären Sektors (2013: 46% der Beschäftigten) und darunter v.a. des Verarbeitenden Gewerbes (39% der SvB) auf. Die Entwicklung im Sekundären Sektor (Produzierendes Gewerbe insgesamt) verlief in den vergangenen Jahren jedoch unterschiedlich. Nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 4.861 SvB im Jahr 1999 bis zum Jahr 2007 auf 5.654 SvB zu, so sank die Beschäftigtenzahl bis 2009 auf 5.355 SvB ab, um in den darauffolgenden Jahren wiederum auf 5.618 SvB (2013) anzusteigen.

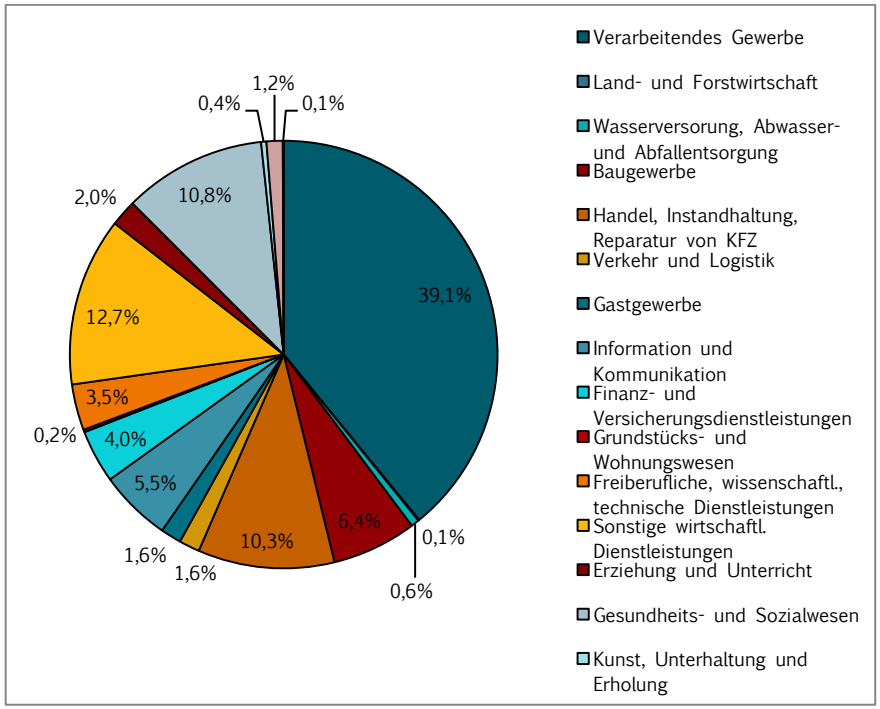
Eindeutiger entwickelte sich der Tertiäre Sektor (Dienstleistungssektor): Zwischen 2007 und 2013 nahm die Zahl der SVB dort von 4.910 SvB auf 6.473 SvB im Jahr 2013 stark zu. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 32 %.

Hieraus lässt sich ableiten, dass es auch in Zukunft aller Voraussicht nach einen Trend zu mehr Dienstleistungsarbeitsplätzen geben wird, woraus sich auch entsprechende Anforderungen an die Arbeitsplätze der Zukunft ableiten lassen (siehe dazu Kap. 3.2.1).

Mit einem Anteil von weniger als 0,1 % an den SvB insgesamt ist die Land- und Forstwirtschaft/Fischerei in Bretten nahezu unbedeutend.

Im September 2014 lag die Arbeitslosenquote in Bretten bei niedrigen 3,7 %, was einen Rückgang von 0,4 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

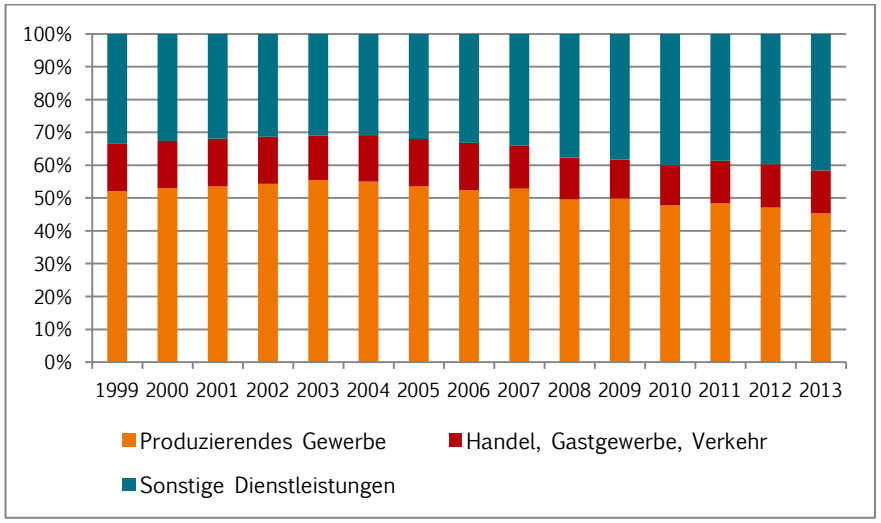
Abb. 16 Anteil der SvB nach Wirtschaftszweigen an Gesamtbeschäftigung in Bretten 2013



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Betrachtet man die Entwicklung der SvB nach Wirtschaftsbereichen in Bretten, ist eine zunehmende Bedeutung der sonstigen Dienstleistungen sowie von Handel, Verkehr und Gastgewerbe feststellbar. Im produzierenden Gewerbe ist die Anzahl der SvB leicht rückläufig.

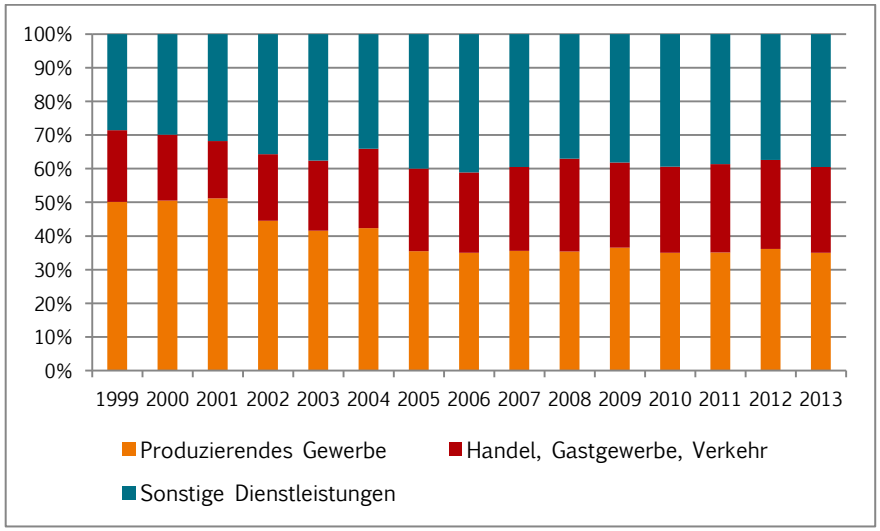
Abb. 17 Entwicklung der SvB in Bretten nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen (1999-2013)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014
Bearbeitung: cima GmbH. 2014

Ähnlich verhält es sich in Gondelsheim. Auch hier ist eine zunehmende Bedeutung der Dienstleistungsbranche sowie ein signifikanter Rückgang im produzierenden Gewerbe erkennbar (vgl. Abb. 18).

Abb. 18 Entwicklung der SvB in Gondelsheim nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen (1999-2013)

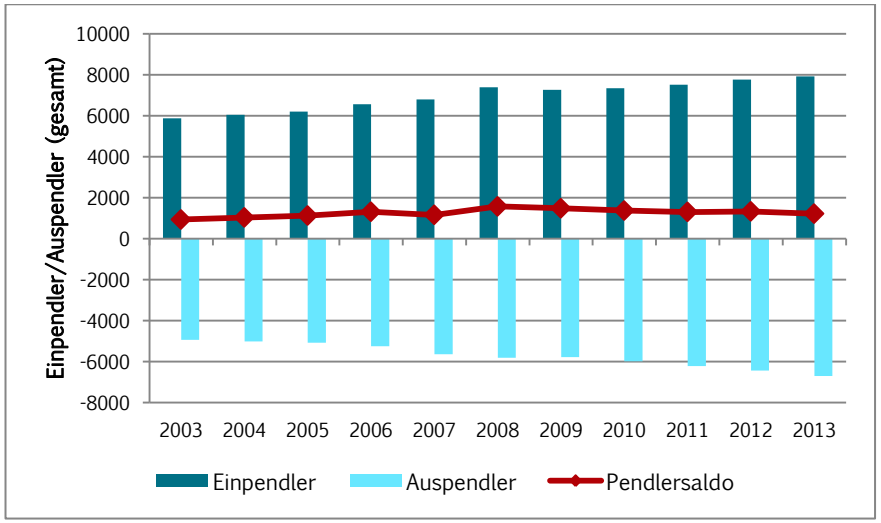


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014
Bearbeitung: cima GmbH 2014

Der Pendlersaldo in der Stadt Bretten entwickelte sich im Zeitraum 2003-2013 bis zum Jahr 2008 positiv, ist seitdem - bei jedoch zunehmendem Ein- sowie Auspendleranteil – leicht rückläufig (vgl. Abb. 19). Der stetige Anstieg der Einpendlerzahlen veranschaulicht dennoch die Bedeutung Brettens als wichtigen Arbeitsort in der Region.

Damit einher ging ein steigender Anteil Hochqualifizierter SvB (Fach- und Hochschulreife) am Wohn- und Arbeitsort Bretten (vgl. Abb. 20).

Abb. 19 Entwicklung der Pendlerzahlen in Bretten (2003-2013)

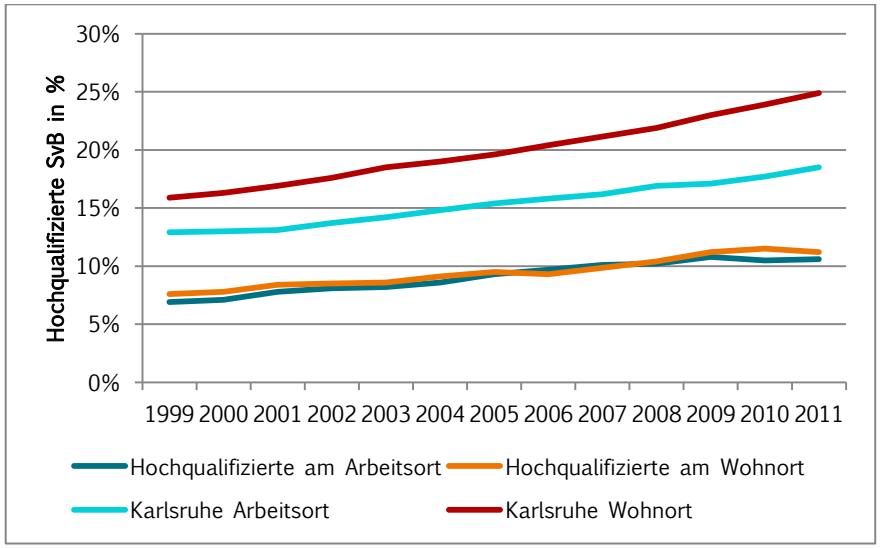


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Eine Einpendlerquote von ca. 64 %[15] (Anteil der Berufseinpendler über die Gemeindegrenzen in Relation zu den SvB am Arbeitsort Bretten) verdeutlicht die Bedeutung Brettens als Arbeitsstandort für Beschäftigte aus dem Umland.

In der Gemeinde Gondelsheim ist ein leichter Anstieg der Einpendler zu erkennen, dem jedoch eine nach wie vor hohe Zahl an Auspendlern gegenübersteht (vgl. Abb. 21).

Abb. 20 Hochqualifizierte am Wohn-/Arbeitsort Bretten (1999-2011)

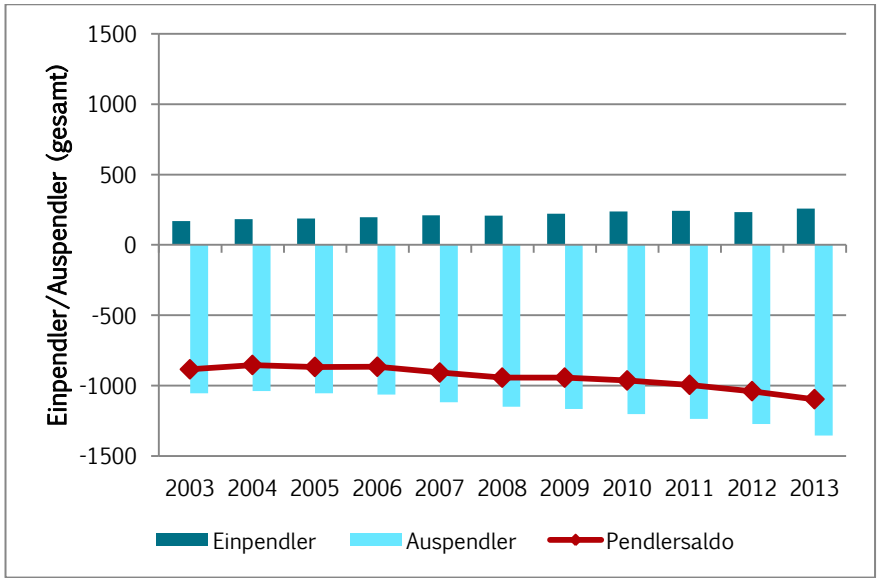


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Die Relation zwischen Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort von Bretten, Gondelsheim und Karlsruhe ist überaus ähnlich. In Karlsruhe wie auch in Bretten und Gondelsheim existiert ein hoher und seit 1999 stetig zunehmender Anteil hochqualifizierter Beschäftigter, die an ihrem eigenen Wohnort Arbeit finden.

15 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014 (Stand: Juni 2013); eigene Berechnungen

Abb. 21 Entwicklung der Pendlerzahlen in Gondelsheim (2003-2013)

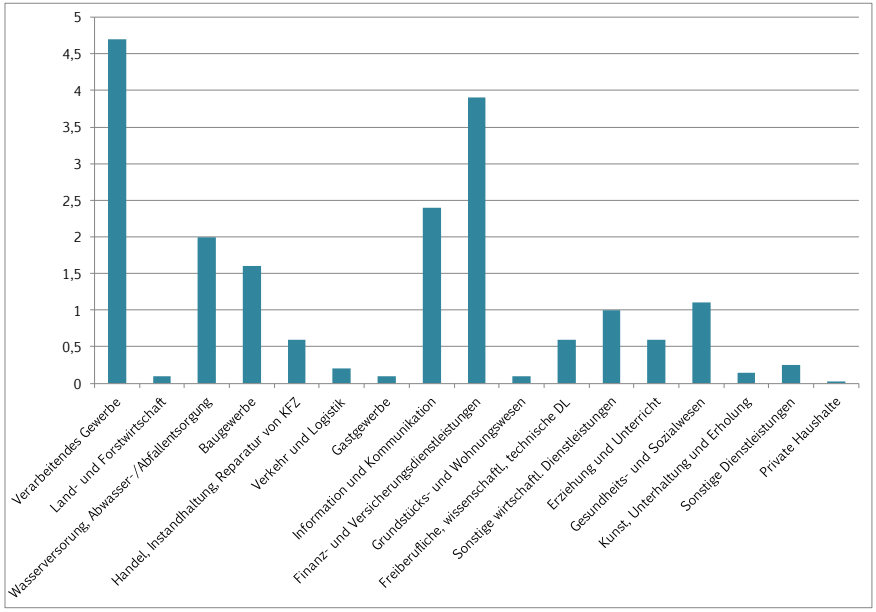


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Neben den Beschäftigtenanteilen und der Analyse der Betriebsstättendichte lässt die Betrachtung des **Branchenportfolios** wichtige Schlüsse auf die Leitbranchen und Kompetenzfelder der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim zu. Die Branchenportfolio-Analyse basiert u.a. auf einer Berechnung des Lokalisationsquotienten (LQ). Mit Hilfe dessen lässt sich zeigen, ob in einem Teilraum die Beschäftigung in einem Wirtschaftsabschnitt über- oder unterproportional ausfällt[16]. Als Vergleichswert wird der jeweilige Beschäftigtenanteil in Deutschland verwendet.

16 Ein Lokalisationsquotient über 1 bedeutet, dass die relativen Beschäftigtenanteile stärker konzentriert sind als im betrachteten Gesamtraum, also eine Unternehmenskonzentration vorliegt, die das Vorhandensein von Clustern vermuten lässt bzw. deren Entstehung begünstigt.

Abb. 22 Lokalisationsquotienten (SvB nach WZ08 in Bretten/Gondelsheim 2013 im Vergleich zu bundesdt. Daten)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Lokalisationsquotienten von deutlich über 1 erreichen im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim folgende fünf Wirtschaftszweige, innerhalb derer bereits Branchenschwerpunkte („Cluster-Ansätze“) zu erkennen sind:

- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Information und Kommunikation
- Finanz- und Versicherungsdienstleistungen

Um auf die herausragende Stellung einzelner Unternehmen bzw. Leitbranchen in Bretten speziell einzugehen, werden Lokalisationsquotienten einzelner Branchen im Folgenden nochmals gesondert betrachtet:

Abb. 23 Lokalisationsquotienten beschäftigungsstarker Branchen in Bretten/Gondelsheim

	LQ
C: Verarbeitendes Gewerbe	4,7
10 Herstellung von Futter- und Nahrungsmitteln	0,6
25 Herstellung von Metallerzeugnissen	0,5
27 Herstellung von elektr. Ausrüstungen	3,0*
28 Maschinenbau	0,3

*Anmerkung: Ermittelt auf Schätzung der Beschäftigtenzahl
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014; *Berechnung beruht auf Annahmen

Dabei wird erneut die deutliche Konzentration auf den Wirtschaftszweig Verarbeitendes Gewerbe (LQ: 4,7) deutlich, dem in Bretten/Gondelsheim immerhin ca. 38 % der Beschäftigten (Stand: Dezember 2013) zugeordnet werden können.

Besonders markant ist die hohe Konzentration in der Branche „Herstellung von elektrischen Ausrüstungen“ mit einem LQ von 3,0.

Nachrichtlich ist darauf hinzuweisen, dass die unternehmensnahen Dienstleistungen mit Ausnahme der Branchen J (Information und Kommunikation) sowie K (Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen) kaum stark ausgeprägt sind.

3 Gesamtübersicht und Typisierung der Gewerbestandorte

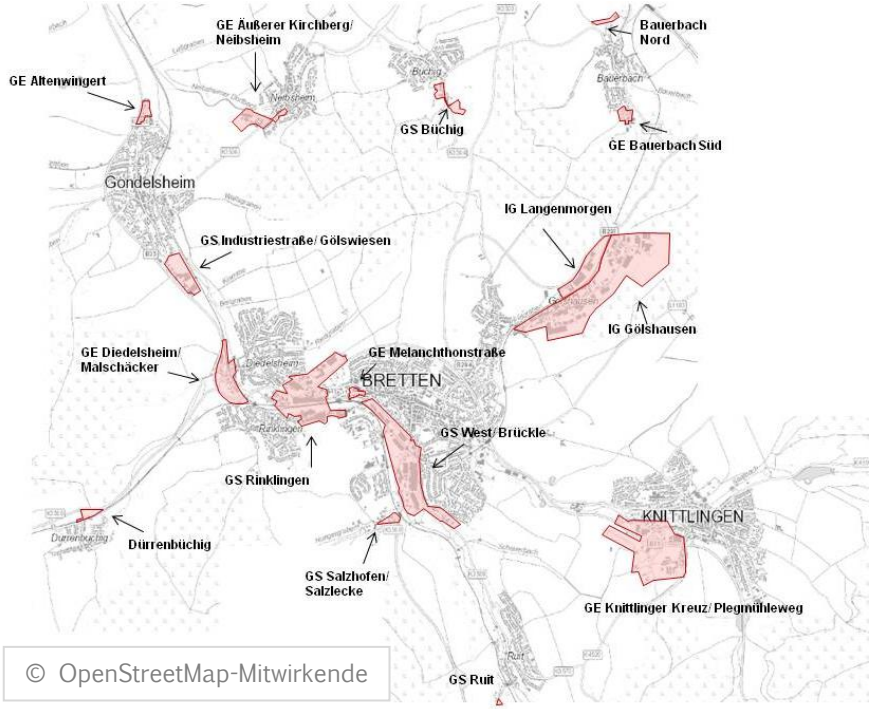
Nachdem im vorangegangenen Kapitel auf die Struktur und Entwicklungen am Arbeitsmarkt insgesamt eingegangen wurde, folgt nun eine räumliche Einordnung der Gewerbestandorte im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim, einschließlich einer Typisierung (Standorttypen) und Beschreibung der vorzufindenden Branchenstruktur (detaillierte Informationen können den einzelnen Steckbriefen in Kap. 8 entnommen werden). Die Gemeinde Gondelsheim (Gewerbegebiet Altenwingert; Gewerbestandort Industriestraße) sowie die östlich angrenzende Stadt Knittlingen (dort nur der Standort „Knittlinger Kreuz/Pflegmühlenweg“) werden hinsichtlich ihrer Branchenstruktur im Text beschrieben, da auf einzelne Steckbriefe zu den Gewerbeflächen verzichtet wird.

3.1 Gewerbegebiete und -standorte in der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim

In der **Stadt Bretten** sind zehn (oftmals in direktem räumlichem Zusammenhang stehende) Gewerbestandorte erfasst, die sich über das Stadtgebiet verteilen, in **Gondelsheim** zwei und in Knittlingen einer. Die Gewerbegebiete und -standorte, in denen Potenzialflächen im Bestand ermittelt wurden, oder bei denen gem. geltendem Flächennutzungsplan Gewerbliche Entwicklungsflächen (sog. „FNP-Potenzialflächen“) vorliegen, sind in der nebenstehenden Übersicht dargestellt.

In der Regel kann die Vorhaltung möglichst verschiedenartiger Angebotsformen als günstige Ausgangssituation bewertet werden, weshalb die räumliche Verteilung und städtebauliche Struktur der Gewerbestandorte im Brettener Stadtgebiet grundsätzlich positiv zu bewerten ist. Dennoch bedarf sie der näheren Betrachtung.

Abb. 24 Gewerbestandorte im Überblick



*In der Abbildung werden alle betrachteten Gewerbegebiete /-standorte mit Potenzialflächen (Potenzialflächen im Bestand sowie Gewerbliche Entwicklungsflächen) in ihrem Gesamtumfang dargestellt. Suchräume fehlen. Die Darstellung ermöglicht keine Rückschlüsse auf den Umfang des ermittelten Potenzials.
Kartengrundlage: OpenStreetMap
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

In Bretten existieren ebenso Standorte im nicht-integrierten Randbereich (z.B. „Industriegebiet Gölshausen“ zusammen mit „Industriegebiet Langenmorgen“), was bspw. für verkehrsintensive Betriebe günstig sein kann, wie auch integrierte Ortslagen, die durchaus „urbane“ Qualitäten aufweisen bzw. an denen die Entwicklung sog. „urbaner“ Standorte denkbar ist, auch weil die historische Altstadt lediglich wenige hundert Meter entfernt liegt (z.B. im Gewerbegebiet West/ Brückle). Wiederum andere Standorte, wie etwa der Gewerbestandort Rinklingen, weisen einen äußerst günstigen Anschluss an den Schienenverkehr auf (Bahnhof mit S4 und S9), entfalten aufgrund der dortigen Unternehmen jedoch ein erhebliches Störpotenzial für das Umfeld. Ebenfalls sind stark durch den Einzelhandel geprägte Gewerbegebiete vorzufinden („Gewerbestandort Diedelsheim“), die zugleich eine hohe Nahversorgungsrelevanz haben, wovon auch wiederum produzierende Unternehmen profitieren können, wenn sie z.B. an Endkunden ausgerichtet sind. Weitere Kleinstandorte verteilen sich auf die nördlichen Stadtteile Brettens. Der dortige Verkehr fließt teilweise über die Nachbargemeinden ab. Die meisten Gewerbestandorte in Bretten besitzen durch ihre Lage an den Bundesstraßen B 293, B 294 und B 35 eine günstige regionale Verkehrsanbindung. Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle befindet sich allerdings in rd. 20 km (Karlsruhe od. Bruchsal), eine Anbindung an die Europastraße E 52 in Pforzheim besteht in rd. 15 km. Die unmittelbare Nähe zur Großstadt Karlsruhe und zu Pforzheim sowie die leichte Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Stuttgart und der bedeutenden Oberzentren Heidelberg und Heilbronn in jeweils weniger als einer Stunde wird für zahlreiche Unternehmen jedoch eine größere Bedeutung haben als die überregionale Verkehrsanbindung mittels Bundesfernstraßen.

Die nordwestlich benachbarte **Gemeinde Gondelsheim** weist lediglich zwei Gewerbestandorte auf, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen Einbindung ähnlich strukturiert sind. Diese liegen am südlichen („Gewerbestandort Industriestraße/ Gölswiesen“) sowie am nördlichen Ende („Gewerbegebiet Altenwingert“) des kompakten, in erster Linie durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsraumes. Lagebedingt erfolgt die Außenerschließung einseitig am Rand der Gebiete, die Innenerschließung dann als Stich. Anders als das „Gewerbegebiet Altenwingert“ bietet der „Gewerbestandort Industriestraße/ Gölswiesen“ dabei nur eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten, welche zudem über eine erhöhte Verkehrsbelastung die angrenzende Wohnlage beeinträchtigen würden.

Südöstlich an Bretten grenzt die **Stadt Knittlingen** an, die – anders als Bretten und Gondelsheim – zum Enzkreis zählt und nicht der Verwaltungsgemeinschaft angehört. In Knittlingen wurde das Gewerbegebiet „Knittlinger Kreuz“ in Kombination mit dem Gewerbegebiet nördlich der B 35 (Bereich um den Pflegmühleweg) erhoben; auf die dortigen Potenzialflächen wird an dieser Stelle jedoch nicht näher eingegangen. Beide Standorte werden von der Bundesstraße B 35 durchschnitten und weisen damit – wie auch die zentrennahen Standorte in Bretten sowie beide Standorte in Gondelsheim – zugleich eine günstige regionale Verkehrsanbindung auf. Während das Gewerbegebiet um die Industriestraße ein Altstandort ist, wurde das „Knittlinger Kreuz“ erst 2009 erschlossen.

3.2 Typisierung der Gewerbestandorte

Die Typisierung der bestehenden Gewerbestandorte ist eine wesentliche Grundlage zur Einschätzung auch zukünftig nachgefragter Qualitäten.

In Kapitel 1.3.1.2 wird bereits auf das differenzierte Begriffsverständnis von „Wirtschaftsfläche“ hingewiesen, dass dieser Untersuchung zugrunde liegt. Dieser Ansatz trägt der Tatsache Rechnung, dass sich gewerbliche Standorte in ihrer Lage, der Untergliederung, den Ausstattungsmerkmalen, dem Unternehmensbesatz etc. teilweise erheblich voneinander unterscheiden und somit verschiedene

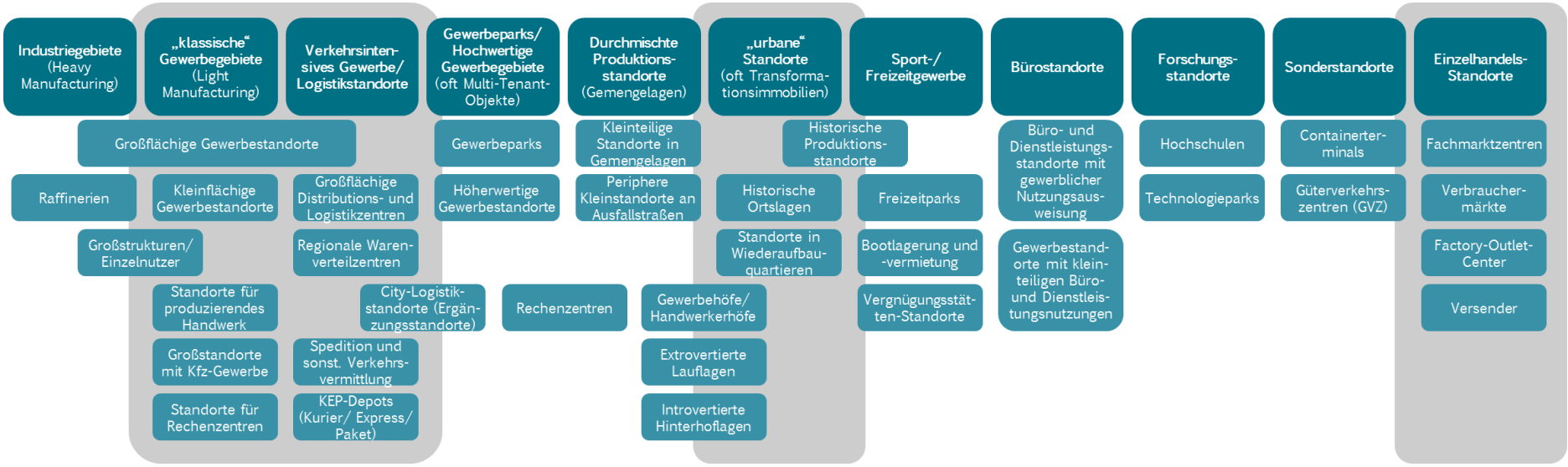
Standortanforderungen befriedigen (können). Nachfolgend werden daher einige zentrale Standorttypen dargestellt und beschrieben, bevor die Gewerbestandorte in Bretten und Gondelsheim typisiert werden.

3.2.1 Gewerbliche Standorttypen im Überblick

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 25) vermittelt einen Überblick über die wichtigsten Standorttypen. Diese lassen sich jeweils durch das Baurecht, Lage und Umfeld, den Unternehmensbesatz bzw. die Funktion, Erschließungssysteme, städtebauliche Strukturen und teilweise auch die Historie differenzieren. Da es hinsichtlich der einzelnen Merkmale zahlreiche Überschneidungen zwischen den einzelnen Standorttypen gibt, ist eine möglichst tiefe Untergliederung zwar aus Sicht des eigentlichen Investors (z.B. Selbstnutzer, Trade- und Investor-Developer) von entscheidender Bedeutung. Um diese Typisierung jedoch zugleich als Grundlage der hiesigen Flächenbedarfsprognose verwenden zu können, die für einen nie vollkommen transparenten Bodenmarkt geeignet sein soll, sollte jedoch eine höher aggregierte Ebene verwendet werden. Ebenfalls ist auch an dieser Stelle noch einmal zu betonen, dass nicht nur die Produktionsfaktoren (Boden, Arbeit, Kapital und Wissen) teilweise untereinander substituierbar sind, sondern auch einzelne Standorttypen. Insbesondere die Lage in einem begünstigten Wirtschaftsraum mit großem Marktvolumen wird ein Unternehmen weitaus eher dazu veranlassen, sich auch mit einem zweit- oder drittbesten Betriebsstandort zufrieden zu geben, als in einem Ungunstraum.

An dieser Stelle soll lediglich auf die für den Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim relevanten Standorttypen vertieft eingegangen werden, die in der Abbildung grau hinterlegt sind.

Abb. 25 Gewerbliche Standorttypen in der Übersicht (Auswahl)



*In der Übersicht sind die in Bretten vorzufindenden Standorttypen grau hinterlegt
Quelle: cima GmbH, 2014

„Klassische“ Gewerbegebiete

Bis in die 1960er Jahre unterschieden sich Gewerbestandorte nur nach dem Grad ihrer Verträglichkeit mit anderen Nutzungen. Die 1962 in Deutschland eingeführte Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet so auch zwischen Industriegebieten (GI) und Gewerbegebieten (GE). Während Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienten und dienen, sollten in Industriegebieten nach § 9 BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe untergebracht werden und zwar vorwiegend solche, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Auch die Größe der einzelnen Grundstücke fiel in Industriegebieten meist deutlich größer aus als in Gewerbegebieten. In der Praxis unterschieden sich die Gebiete damit hinsichtlich der dort zulässigen Nutzungen,[17] weshalb auch eine Differenzierung nach Emissionsintensivem Gewerbe und Emissionsarmem Gewerbe sinnvoll ist. Bezüglich der städtebaulichen Gestaltung, der ergänzenden Versorgungsangebote etc. waren aber in beiden Fällen keine besonderen Ansprüche erkennbar. Die Funktionalität der gewerblichen Produktion stand im Vordergrund, wenngleich bereits in frühen Fassungen der BauNVO Regelungen zu ausnahmsweisen Zulässigkeiten ergänzender Nutzungen enthalten waren. Im Ergebnis findet man heute vielfach historisch gewachsene Gebiete vor, die meist keine besonderen städtebaulichen Akzente setzen.[18]

Die Standorte weisen i.d.R. eine gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung auf, wobei Gewerbegebiete meist näher an Wohngebieten liegen als Industriegebiete (letztere liegen oft peripher).

Abb. 26 Derzeitiges Deuerer-Betriebsgelände im Gewerbestandort Rinklingen



Quelle: cima GmbH, 2014

Dies bringt mit sich, dass „klassische“ Gewerbegebiete je nach Standort einen unterschiedlichen Mix aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, unternehmensnahen Dienstleistern und auch Einzelhandel umfassen (erst mit der Fassung der BauNVO von 1996 wurden

17 In Industriegebieten waren und sind – anders als in Gewerbegebieten – keine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit unterscheiden sich GE- und GI-Gebiete erst seit der BauNVO-Fassung von 1990 in der Möglichkeit dort Vergnügungsstätten unterzubringen. Erst mit der Fassung von 1977 fiel mit § 8 Abs. 4 die Möglichkeit weg, Gewerbegebiete im B-Plan nach der Art der Betriebe und Anlagen zu gliedern. Anlagen für sportliche Zwecke wurden mit der Fassung von 1990 als allgemein (nicht mehr nur ausnahmsweise) zulässig erklärt.

18 Hierdurch unterscheiden sich die „Klassischen“ Gewerbegebiete von solchen Standorten, bei denen (meist im Zuge einer einheitlichen Entwicklung) von vornherein auf eine höherwertige Gestaltung und ein einheitliches Erscheinungsbild geachtet wurde. Aus diesem Grund bietet es sich an, solche „Hochwertigen Gewerbegebiete“ als eigenständige Kategorie zu betrachten und mit einem weiteren Typ, dem „Gewerbepark“ zusammenzufassen.

Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO explizit ausgeschlossen).

In Bretten sind die allermeisten Gewerbestandorte/-gebiete als „klassische" Gewerbegebiete zu typisieren. Besonders deutlich wird dies am „Gewerbestandort Rinklingen" (Rinklingen), dem Produktionsstandort von Neff im „Gewerbestandort West/Brückle" (Bretten), oder auch anhand der Bebauungspläne „Brückenfeld Wehrrain" (Diedelsheim) und „In den Langenwiesen" (Gölshausen) erkennbar. Gestalterische Ansprüche werden zumeist erst bei den Erweiterungen bestehender Gewerbestandorte sichtbar.

Manche dieser Standorte entstanden noch in den 1970er Jahren, einhergehend mit einer intensiven kleinräumigen Mischung von Nutzungen. Diese sind vielmehr gewachsen als aktiv gefördert worden und stoßen heutzutage teilweise an die Grenzen ihrer Kapazität, wie z.B. der „Gewerbestandort Rinklingen" (Rinklingen), oder sind aufgrund des Heranrückens von Wohnnutzungen, wie etwa im Teilstandort „Im Brückle", langfristig kaum aufrechtzuerhalten. Andererseits zeigen sich oft auch bauliche Mängel bzw. enstprechen Raumaufteilung und Technik nicht mehr den heutigen Anforderungen. Um Nutzungskonflikte (z.B. zwischen Wohnen und Arbeiten) zu vermeiden, steht im Falle einer Expansion oft eine Verlagerung an andere Standorte an (wie z.B. im Falle der VI. Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen).

Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandorte

Standorte für Verkehrsintensives Gewerbe weisen dann starke Ähnlichkeiten mit „klassischen" Gewerbestandorten auf, wenn sie zugleich einen hohen Anteil produzierender Unternehmen umfassen. Beispielhaft hierfür kann das „Industriegebiet Gölshausen", in Kombination mit dem „Industriegebiet Langenmorgen", angeführt werden. Dies ist u.a. auf die Historie des Standortes zurückzuführen, der als Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO) zuerst zur Ansiedlung von überwiegend erheblich belästigenden Industrieunternehmen entwickelt wurde und erst später zunehmend auch von weniger emissionsintensiven Unternehmen (darunter auch viele wissensintensive verarbeitende Betriebe, etwa entlang der nördlichen Erschließungs-Schleife) sowie schließlich auch solchen des Großhandels[19] besiedelt wurde.

Abb. 27 Standort von Felss Rotaform im Industriegebiet Gölshausen



Quelle: cima GmbH, 2014

Insbesondere Versandtätigkeiten und die Vorhaltung von größeren Lagerkapazitäten stellen nicht nur an die Grundstücksgrößen und -

19 Großhandel in seiner Reinform ist derjenige Handel, bei dem die Marktteilnehmer Waren, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von Herstellern oder anderen Lieferanten beschaffen und an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, Großverbraucher oder sonstige Institutionen absetzen, zu denen jedoch – im Unterschied zum Einzelhandel – explizit nicht die Privathaushalte zählen. Es gibt jedoch auch dort wiederum Überschneidungen.

zuschnitte andere Anforderungen, sondern v.a. auch an die Verkehrsinfrastruktur in Form einer möglichst leichten inneren Erschließung mit breiteren Straßenquerschnitten, einer noch günstigeren Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr, als es bei „klassischen" Gewerbegebieten erforderlich ist, und schließlich gilt es auch, den vielfach stattfindenden Mehrschichtbetrieb umfeldverträglich abzuwickeln. Auf Ebene des Meso- oder Makrostandortes ist v.a. eine gute räumliche Zuordnung zu den Abnehmern relevant, um schnell und kostengünstig liefern zu können, was sich in der inneren Struktur eines solchen Standortes jedoch nicht abbildet, sondern nur anhand der Lage.

Bei zunehmender Funktion als Distributions- und Logistikstandort lassen sich solche Standorte umso deutlicher von „klassischen" Gewerbegebieten unterscheiden. Solche Logistikstandorte können hinsichtlich ihrer Funktion weiter differenzieren nach:

- KEP-Standorte[20] und regionale Warenverteilzentren: Diese erfordern verkehrsgünstige Standorte in Ballungsräumen, ggf. auch innenstadtnahe Lagen. Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle liegt idealerweise nicht weiter als 4 km entfernt. Die erforderlichen Grundstücksgrößen liegen zwischen 5.000 und 20.000 qm.
- Überregionale Distributions-/ Logistikzentren: Solche überregionalen Standorte liegen, anders als KEP- und Warenverteilzentren, zumeist peripher an überregional bedeutsamen Verkehrsachsen, ggf. auch an Gleisanbindung oder weisen einen Zugang zu KLV-Anlagen[21] auf. Wichtig ist die Möglichkeit, Lkw-Verkehr und Umschlagsprozesse auch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) abwickeln zu können. Die Standorte umfassen Flächengrößen von 20.000 bis 100.000 qm. Größer noch sind Europäische Distributionszentren (50.000 bis 500.000 qm). Letztere sind oftmals in der Nähe der wichtigsten Produktionsstätten angesiedelt und übernehmen die weltweiten Bevorratungs- und Verteilaufgaben.

Im „Industriegebiet Gölshausen" bilden sich aktuell in der nordöstlichen VI. Erweiterung in Form des neuen Produktions-, Kommissionierungs- und Lagerstandortes von Deuerer (ebenfalls sind Büro, Sozialräume und Pforte integriert) deutliche Charakteristika eines Logistikstandortes heraus. Auch die ehemalige Kingspan/ Unidek-Halle im älteren Teil von Gölshausen ist in diesem Zuge anzuführen.

Abb. 28 Neubau des Logistikstandortes von Deuerer im Industriegebiet Gölshausen (vorne Anfahrtsrampen für die Lkw)



Quelle: cima GmbH, 2014

[20] KEP: Kurier-, Express- und Paketdienste

[21] KLV: Kombinierter Ladungsverkehr. KLV bzw. KV beschreibt eine mehrgliedrige Verkehrskette, worüber unterschiedliche Verkehrszweige integriert werden (auch „intermodaler Verkehr").

Urbane Standorte

Beobachtet man die Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren, so lässt sich ein genereller Trend ausmachen, der unter den Schlagworten der urbanen Standorte, der Nutzungsmischung und Flexibilisierung zusammengefasst werden kann.

Der Begriff der „Urbanität“ ist sehr vielschichtig und bezeichnet eine Reihe von Zuschreibungen, die sich nicht allein auf den gebauten Raum beziehen, sondern auf den Zusammenhang von bebauter und belebter Umwelt. Im Grunde genommen beschreibt die „Urbanität“ die in Städten praktizierten Kulturtechniken und bestimmte Merkmale bzw. Ideale bezüglich Bildung, Ordnung und Unordnung, Freiheit, Indifferenz und Diversität, Kreativität, Toleranz, soziale Distanz, Vernetzung, etc. sowie deren Ausdruck in Städtebau und Architektur, Infrastruktur, Innenarchitektur, Kunst, Mode, Lebensstil, Milieubildung u.a.

Standorte, auch gewerblich strukturierter Art, welche die Herausbildung solcher Funktionen begünstigen, können als „urbane“ Standorte bezeichnet werden. Voraussetzung ist stets das Zusammentreffen verschiedenster Menschen mit unterschiedlichen Zielen oder Intentionen, oft auch die Nachrangigkeit von rein kommerziellen Absichten, was nur durch eine entsprechende Nutzungsmischung – und meist auch geringere Bodenpreise – möglich wird. In aller Regel sind „urbane“ Standorte zentral gelegen, aber eher in B- als in A-Lagen, und weisen eine Mischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten auf. Schwerpunkte liegen in der überwiegenden Zahl der Fälle in der Kreativwirtschaft. Prominente Beispiele sind der Kreativpark Alter Schlachthof in Karlsruhe,[22] die Leipziger Baumwollspinnerei,[23] der MedienHafen in Düsseldorf[24] und auf größerer Ebene z.B. das Loretto-Areal in Tübingen, die entstehende Bahnstadt in Heidelberg oder "Berlin Adlershof – Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien". Auf internationaler Ebene lässt sich z.B. das Distillery District in Toronto (Kanada) anführen.

Die ersteren Beispiele zeigen, dass sich – mit Ausnahme des Medienhafens Düsseldorf – oftmals die Nutzung von historischen Produktionsstandorten anbietet, die einen hohen Anteil an sogenannten Transformationsimmobilien aufweisen. Solche ehemaligen Fertigungsstandorte mit ihrer betriebsbedingt organisch gewachsenen Gebäudestruktur sind meistens nicht nur zentral gelegen, sondern

22 Das Konversionsgelände Alter Schlachthof wurde zusammen von der Stadt Karlsruhe, einer als Kooperation gegründeten Immobiliengesellschaft und der Kulturszene zu einem weit beachteten Vorzeigeprojekt der Stadtentwicklung entwickelt, nachdem 2006 der Betrieb des 1887 gegründeten Karlsruher Schlachthofes eingestellt wurde. Seitdem wächst durch die räumliche Zusammenführung von Kulturzentren und künstlerisch-kulturnahem Gewerbe ein neues Stadtquartier. Ziel des Kreativparks ist es, innovative Ideen in der Stadt zu fördern, den kreativen Nachwuchs zu binden und damit neue zukunftsträchtige Arbeitsplätze zu schaffen.

23 Bei der Baumwollspinnerei handelt es sich um eine geschlossene Quartierbebauung auf rd. 6 ha (brutto 100.000 qm). Dort befinden sich 20 Einzelgebäude; neben den vier ehemaligen großen Spinnereien gibt es weitere 16 ehemalige Funktionsgebäude. Fast alle Gebäude wurden als sehr massive Backsteinbauten errichtet. Die Nutzung zeigt, wie auch beim Alten Schlachthof, eine Konzentration im Bereich „Kunst“; ebenso befinden sich aber auch Händler und Dienstleister, aber auch Übernachtungs- und Gastronomieangebote. Das Umfeld der Spinnerei ist gewerblich geprägt.

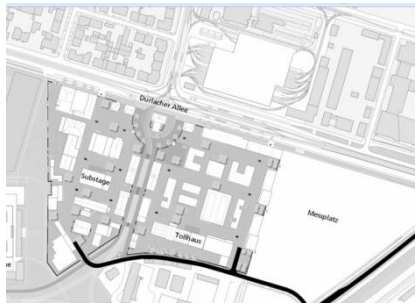
24 Der MedienHafen wurde auf einem innenstadtnahen Hafenareal mit großflächigen Büronutzern, exklusiven Wohnraumangeboten und Freizeiteinrichtungen (Kino, Gastronomie) errichtet. Nicht nur der Neue Zollhof des Architekten Frank O. Gehry gehört zu den architektonischen Besonderheiten des MedienHafens. 1985 hatte der Rat der Stadt Düsseldorf den Beschluss gefasst, die Entwicklung eines etwa neun Hektar großen Bereiches um die Kaistraße auf die Medienwirtschaft auszurichten. 1989 folgte der Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan mit dem Ziel, ein Kerngebiet auszuweisen, um dort Medieneinrichtungen, Büros und kreative Nutzungen sowie Freizeitnutzungen, Gastronomie und Hotels anzusiedeln. Auf den Abriss vorhandener Hafengebäude verzichtete man und entschied sich für einen Erhalt des historischen Hafengrundrisses und eine Anpassung an die vorhandenen Strukturen.

weisen oft auch einen Campus-Charakter auf. Während des Transformationsprozesses erleichtert der vorhandene Mietertrag Umbau-, Ergänzungs- und Sanierungsmaßnahmen, um schließlich das ehemalige Ein-Parteien-Objekt mit einheitlicher Nutzung in ein Mehr-Parteien-Objekt mit Nutzungsmischung umzuwandeln

Abb. 29 Beispiele „urbaner" Standorte in zentralen Stadtbereichen

Kreativpark Alter Schlachthof (Karlsruhe)





Quelle: Stadt Karlsruhe; Karlsruher Fächer GmbH

MedienHafen (Düsseldorf)





Quelle: cima GmbH, 2011

Neben diesen zentral gelegenen Standorten gibt es jedoch auch Fälle, in denen solche ehemaligen Fertigungsstandorte außerhalb von Zentren liegen (dies bedingt teilweise günstigere Bodenpreise).

Abb. 30 Beispiele urbaner „Standorte" in dezentralen Stadtbereichen

Gewerbepark Neckartal (Rottweil)





Quelle: cima GmbH,. 2014

Campus Fichtenhain (Krefeld)





Quelle: cima GmbH, 2014

Beispiele sind der Gewerbepark Neckartal in Rottweil[25] oder – mit Einschränkungen – auch der Campus Fichtenhain in Krefeld,[26] der jedoch überwiegend Charakteristika eines Gewerbeparks aufweist (z.B. hoher Anteil unternehmensnaher Dienstleister, zentrales Management). Auch der Standort Kölner Vulkan, ein ebenfalls revitalisiertes Industriedenkmal, richtet sich vorrangig an unternehmensnahe Dienstleister und dort v.a. solche der Bereiche Unternehmensberatung, IT, Medien, Versicherungen, Rechtswesen etc. Mit Abstrichen kann auch das Weltkulturerbe Zollverein in Essen dieser Kategorie zugeordnet werden, wo sich ebenfalls Ansätze einer Lokalen Ökonomie herausgebildet haben.

Der hohe Anteil von Dienstleistern in diesen Standorten ist vorrangig dadurch bedingt, dass sich diese leichter in Gebäuden stapeln lassen und sie (daher) die höheren Bodenrenten tragen können.

Bei den verarbeitenden Unternehmen kommen in aller Regel solche in Frage, die höherwertige Güter mit niedriger Transportintensität, geringem Gewicht und langen Arbeitsprozessen herstellen/ bearbeiten. Bis in die 1970er Jahre hinein zählten dazu bspw. Textilunternehmen. Heute sind z.B. die optische, feinmechanische und elektronische Industrie denkbar, ebenso wie die Lebens- und Genussmittelindustrie. Insbesondere aber weisen die meisten produzierenden Unternehmen oftmals (noch) Unverträglichkeiten mit dem Umfeld auf[27] und verlagerten in der Vergangenheit an Stadtrandlagen.

Bei produzierenden Unternehmen ist teilweise ein Trend zurück in die Stadt erkennbar. Die Gläserne Manufaktur von Volkswagen in der Dresdener Altstadt bspw. ist in erster Linie zwar marketingorientiert (Branding im Industriebau). Dennoch lässt sich hieran zeigen, dass auch die Produktion wohnortnah erfolgen kann, wenn die Verträglichkeit gegenüber dem Umfeld gegeben ist und die Logistiksysteme dies – bei annehmbarem Kosten-Nutzen-Verhältnis – ermöglichen (urbane Standorte erfordern tendenziell einen logistischen Mehraufwand[28] gegenüber suburbanen Standorten).

Weitreichendere Veränderungen des Standortgefüges werden im Zuge der Umsetzung von intelligenten Fabriken (Smart Factories) zu erwarten sein, die sich durch Wandlungsfähigkeit, effizienten Ressourceneinsatz, Ergonomie etc. auszeichnen („Industrie 4.0“). Technologische Grundlage einer über die Lean Production hinausgehenden intelligenten Verbindung sind Cyber-physische Systeme, welche über das Internet der Dinge und Dienste miteinander kommunizie-

25 Der Gewerbepark Neckartal ist eine Umnutzung der ehemaligen Pulverfabrik, die nach dem Ersten Weltkrieg zunächst für die Produktion von Viskose-Reyon-Kunstseide genutzt und 1994 schließlich geschlossen wurde. Die architektonisch interessante Industrieanlage mit zahlreichen Kulturdenkmälern und anderen erhaltenswerten Anlagen wurde zum Gewerbestandort umfunktioniert, der ebenso ein Veranstaltungsareal, Freizeitangebote oder ein Restaurant umfasst, wie auch Wohngebäude, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe. Der Standort liegt am nördlichen Stadtrand von Rottweil, inmitten eines Waldgebietes und kann als „Satelliten-Standort“ bezeichnet werden.

26 Der Campus Fichtenhain wurde um 1905 als erste „Rheinische Provinzial-Fürsorgeerziehungsanstalt“ für schwer erziehbare Knaben konzipiert. Die Gebäude sind meist zweigeschossig und dabei um eine zentrale Grünfläche gruppiert. In den 1930er Jahren wurde die Einrichtung vorübergehend umgewidmet und zunächst als Schulungslager der SA genutzt und dann als Standort von Wehrmachtstäben. 1997 erwarb die Grundstücksgesellschaft der Stadt Krefeld das gesamte Areal mit dem langfristigen Ziel, es in einen Gewerbepark für Büronutzung umzufunktionieren. Der heute 74.500 qm große Campus Fichtenhain liegt im Südwesten des Stadtbezirks Fischeln. Westlich, nördlich und östlich ist der Standort vom Gewerbegebiet Europark Fichtenhain umgeben, was sich positiv auf die Nutzungsmischung auswirkt.

27 So haben auch die Vorschriften und das technische Regelwerk zur Lärmbekämpfung im industriell-gewerblichen Bereich einen weit zurückreichenden Ursprung (wenngleich zunächst vorrangig durch Arbeitsschutzgründe bedingt).

28 Die urbane Produktion erfordert zunehmend intelligente Logistik- und Energiekreisläufe

ren.[29] Da die Fertigung zunehmend emissionsärmer wird, die Produktionsanlagen kleiner (z.B. im Falle einer dezentralen, kollaborativen Produktion unter Einbindung von 3D-Druck), Logistiksysteme smarter werden und der Arbeitsplatz der Zukunft höhere Anforderungen an das Umfeld stellt, sind in zunehmendem Maße Verlagerungen der Produktion in die Zentren der Städte zu erwarten.[30]

In der Stadt Bretten sind solche „urbanen" Standorte (noch) nicht zu erkennen, jedoch bieten sich sowohl die Lage einer großen Potenzialfläche im Gewerbestandort West/Brückle (Pforzheimer Straße), v.a. aber der große Leerstand des ehem. Steinzeugwerkes der Firma Harsch im Gewerbestandort Rinklingen zur Herausbildung solcher urbaner Standorttypen generell an.

3.2.2 Typisierung der Gewerbegebiete und -standorte in Bretten

In den vorangegangenen Abschnitten wurden die für die Stadt Bretten relevanten Standorttypen eingehend beschrieben und beispielhaft auf einzelne Gewerbegebiete und -standorte eingegangen.

Anhand dieser Typisierung werden nachfolgend die erfassten Standorte klassifiziert, um im weiteren Verlauf eine Bilanzierung zu ermöglichen (siehe auch die Übersicht in Abb. 31).

Abb. 31 Typisierung der Gewerbestandorte im Bestand

	„Klassische" Gewerbegebiete	Standorte für verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik	„urbane" Standorte	Einzelhandelsstandorte
	Stadt Bretten			
Gewerbestandort West/Brückle	X		(X)	X
Gewerbestandort Rinklingen	X		(X)	X
Gewerbegebiet Melanchthonstraße				X
Gewerbestandort Salzhofen/ Salzlecke	X			
Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker	X			
Industriegebiet Gölshausen	X	X		
Industriegebiet Langenmorgen	X			
Gewerbegebiet Bauerbach Süd	X			
Gewerbestandort Büchig	X			
Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim	X			
	Gemeinde Gondelsheim			
Gewerbestandort Industriestraße/ Gölswiesen	X	(X)		
Gewerbegebiet Altenwingert	X			

Quelle: cima GmbH, 2014

[29] Hierunter versteht man die Kommunikation zwischen Produkt(teil) und Fertigungsanlage, bei der das Produkt seine Fertigungsinformation in maschinell lesbarer Form mitbringt. Möglich wird die Verknüpfung lernfähiger Teile, intelligenter Maschinen und sich selbst organisierender Lagersysteme durch riesige Speicher- und Datenverarbeitungsmöglichkeiten („Big Data"). Vorerst existieren nur Modellfabriken einer Industrie 4.0 an Hochschulen, Forschungseinrichtungen und ebenfalls bereits bei einzelnen Unternehmen (z.B. Festo Didactic in Denkendorf bei Stuttgart oder das Siemens-Werk in Amberg).

[30] Dennoch wird es auch in Zukunft weiterhin Produktionsstandorte an nicht-integrierten Lagen geben müssen, da nicht alle Produktions- und Distributionsprozesse umfeldverträglich sein werden. Insofern es im Zuge von Produktivitätssprüngen (v.a. Substitution des Produktionsfaktors Arbeit durch weitere Automatisierung bzw. den verstärkten Einsatz künstlicher Intelligenz) zu den erwarteten Rückverlagerungen einzelner Industrien von Fernost nach Europa kommen wird, würde sich dies sogar entgegengesetzt auswirken.

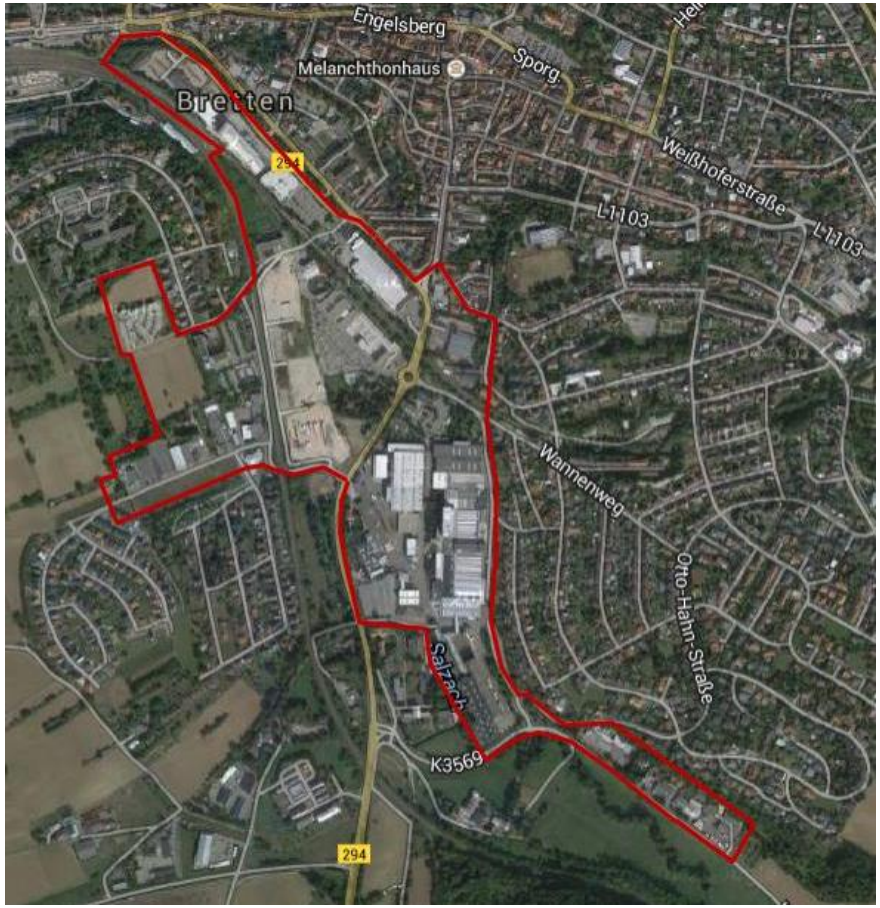
Gewerbestandort West/ Brückle (Bretten)

Der Gewerbestandort West/ Brückle liegt nur wenige hundert Meter südlich von der Altstadt entfernt und zieht sich entlang der Pforzheimer Straße (B 294). Durch die Bundesstraße sowie zwei durch den Standort verlaufende Bahnlinien (S4 im Norden und S9 im Süden) wird dieser Standort zugleich in vier Teilabschnitte gegliedert.

Der Gesamtstandort wird durch das im **südöstlichen Bereich** gelegene Produktions- und Verwaltungsareal der Firma Neff[31] (incl. eigenem Internationalen Training Center (ITC)) geprägt, welches im Osten (Ruiter Straße) unmittelbar an die dortige Wohnlage anschließt, die in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg entstand.[32] Das Wohngebiet liegt in der Topographie höher, womit der Blick von dort über das Areal reicht. Nördlich und westlich verlaufen, in einigem Abstand, Bahnlinien. Durch die Kernstadtlage und verschiedene Daseinsgrundfunktionen liegen innerstädtische Qualitäten vor, die wegen der nur geringen gewerblichen Nutzungsmischung an diesem Mikrostandort jedoch kaum zum Tragen kommen, zumal das Neff Werk Bretten auch in sich geschlossen (von außen unzugänglich) und nur auf einen geringen funktionalen Austausch mit dem Umfeld ausgelegt ist (es besteht lediglich die Möglichkeit einer Kantinen-Mitbenutzung für firmenfremde Personen).

Südlich von Neff schließt eine bandförmige Gewerbelage entlang der **Ruiter Straße** an, in der u.a. die Firmen Sartorius (Dach- und Fassadenprofile), Härdt (Baustoffe, Transporte), Eckert Fliesen + Naturstein, Frithjof Hess (Planenfabrikation) sowie das Hauptlager/Fuhrpark von VPT (Bühnentechnik) ihren Sitz haben. Die Zufahrten zu den Firmengeländen liegen jeweils direkt an der Ruiter Straße (angebaut). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft im dortigen Landschaftsschutzgebiet die Salzach (Naturpark Stromberg-Heuchelberg). Beide Teilstandorte sind als „klassisches“ Gewerbegebiet einzustufen.

Abb. 32 Gewerbestandort West/ Brückle



Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

[31] Die Fa. Neff GmbH stellt Elektroeinbauherde, -backöfen und Dunstabzugshauben her. Die Firma wurde 1982 von der BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH übernommen. 1994 wurde dann die Dunstabzugshauben-Fabrik errichtet (Ausbau 1997).

[32] Quelle: Stadtwiki Karlsruhe

Abb. 33 Mellert-/ Fibron-Areal (im Hintergrund) vom Parkplatz des Kraichgau-Centers



Quelle: cima GmbH, 2014

Weiter nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite des Neff-Geländes, schließt eine ausgeprägte Einzelhandelslage an, die eine hohe Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt wahrnimmt. Diese ist durch das **Kraichgau-Center** (mit REWE, Deichmann, Müller, Takko, KiK und verschiedenen Dienstleistern außerhalb des Handels) und – weiter entlang der Wilhelmstraße – durch ein „Einzelhandelsband", bestehend aus Hagebaumarkt, Penny, Modepark Röther, H&D Shoes, Aldi und dm, geprägt. Die Einzelhandelslage an der Wilhelmstraße wird wiederum vom Kraichgau-Center durch die Stadtbahnlinie (S4) getrennt.

Dem Kraichgau-Center vorgelagert ist der übrige Bereich der freigeräumten Industriebrache der Firmen Fibron, Mellert und API (Fibron-Mellert-Areal)[33], die teilweise an andere Standorte im Stadtgebiet verlagerten (u.a. in das Industriegebiet Langenmorgen).

In ostwestlicher Ausdehnung reicht die Brachfläche bis zur Hermann-Beuttenmüller-Straße (bzw. zum Bahndamm der aktuellen Linie S9) und in nordsüdlicher Ausdehnung bis zur Edisonstraße.

Dieses Areal stellt nicht nur die aktuell größte Potenzialfläche im Innenbereich der Stadt Bretten dar, sondern bildet zugleich die einzige großflächige Möglichkeit der Herausbildung eines „urbanen" Standortes in Bretten. Aktuell wird das Areal intensiv von S-Bahn-Pendlern und Schülern der nahegelegenen gewerblichen Schulen an der Wilhelmstraße als Parkplatz genutzt, eine konsensuale Entwicklungsidee für ein Nachnutzungskonzept des Ende der 1990er Jahre angestoßenen Sanierungsgebietes (Auslöser war die Erweiterung des Neff-Werkes) wird derzeit erarbeitet. Eine gutachterliche Einschätzung einschließlich Nutzungsempfehlungen hierzu erfolgt im Kapitel 7.

Wiederum westlich des Teilstandortes Kraichgau-Center + Fibron-Mellert-Areal liegt, gegenüber der Hermann-Beuttenmüller-Straße (bzw. der parallel verlaufenden Carl-Benz-Straße) und der westlich verlaufenden Bahnlinie der Teilbereich **„Gewerbegebiet Im Brückle" + „Edisonstraße"**. Das Quartier ist im Wesentlichen durch kleinere produzierende Unternehmen sowie den Brettener Standort der Seeburger AG (Software, Beratung) und den attraktiven Neubau des Softwareentwicklers msgGillardon an der Edisonstraße geprägt. Mit einiger Distanz hierzu schließt nördlich die Rechbergklinik an, eine Einrichtung der Grund- und Regelversorgung. Aktuell erfolgt ein

33 Hierbei handelt es sich um das ehemalige Firmengelände der Firmen API Schmidt (diese sitzt nun im Industriegebiet Langenmorgen), Herrmann Mellert und Josef Mellert (Metall- und Kunststoffverarbeitung, Rüstungsbetrieb 2. WK; Herrmann Mellert siedelte 2003 in das Industriegebiet Gölshausen um, die Fa. Josef Mellert existiert seit 2000 nicht mehr) sowie das Menzolin-Fibron-Werk I. Auch das Kraichgaucenter wurde 2007 auf diesem Areal errichtet.

Neubau der Klinik (die Erdarbeiten sind für Mitte 2015 projektiert) Erweiterungen des Gewerbestandortes in östliche Richtung sind nicht vorgesehen, zumal dort ein Landschaftsschutzgebiet existiert.

Gewerbestandort Rinklingen (Bretten)

Der Gewerbestandort Rinklingen schließt gewissermaßen nördlich an den Gewerbestandort West/ Brückle an, wobei kein direkter räumlicher Zusammenhang besteht (Trennung durch Wohnnutzung). Somit liegt auch dieser Standort vergleichsweise zentrennah, wobei vor allem die Lage des Bahnhofes inmitten des Betrachtungsgebietes hervorzuheben ist.

Auch dieser Großstandort weist eine heterogene Struktur auf und lässt sich dabei grundsätzlich in drei Abschnitte unterteilen.

Im Teilabschnitt **südlich der Bahnlinien** (Rinklinger Straße), liegt, wie bereits in Kap. 3.2.1 verdeutlicht wurde, ein „klassisches" Gewerbegebiet vor, dessen Entstehung auf die 1970er Jahre datiert werden kann und eine intensive kleinräumige Mischung von verschiedenen Nutzungen aufweist, die teilweise nicht mehr zeitgemäß erscheinen.[34]

Der Gewerbestandort nimmt faktisch eine Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen Bretten und Rinklingen wahr und wird durch den Tiernahrungshersteller Deuerer geprägt, der mit verschiedenen Untergesellschaften (und Funktionen) auf beiden Straßenseiten verteilt ist. Südlich, Hang aufwärts sitzt u.a. die Fa. Harsch Bau (z.B. das Betonwerk), die im Stadtgebiet auch weitere Immobilien besitzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht erkennbar, Zudem liegt in der südlichen Hanglage eine Deklaration als Landschaftsschutzgebiet vor.

Abb. 34 Gewerbestandort Rinklingen



Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Nördlich der Bahnlinien (Bereich „Gewerbegebiet Brückenfeld") und zugleich südlich der parallel verlaufenden B 293 befindet sich ein zweiter Teilabschnitt des Gewerbestandortes. Der westliche Bereich ist stark durch Bauhandwerk geprägt; im östlichen Verlauf der Brückenfeldstraße schließt mit 50.000 qm Produktionsfläche die BGT Bischoff Glastechnik AG an, einer der europaweiten Marktführer der Flachglasverarbeitung -/veredelung (u.a. Glaskuppel des Bundesreichstags). Hierbei handelt es sich um ein „klassisches" Gewerbegebiet.

[34] Im Allgemeinen zeichnen sich die Baujahrgänge der Wiederaufbauzeit sowie des starken Wirtschaftswachstums in den 1950er, 1960er und 1970er Jahren – auch durch das vorherrschende Leitbild (Charta von Athen) bedingt – oftmals durch geringe Anforderungen an die Baukultur und v.a. dadurch aus, dass die Wirtschaftlichkeit der Gebäudehülle an erster Stelle stand.

Wiederum nördlich der B 293, zwischen den Straßen Am Steinzeugwerk und Diedelsheimer Höhe verläuft der dritte Teilabschnitt dieses Standortes. Unmittelbar gegenüber der BGT, in der Schere zwischen B 293 und Steinzeugstraße/ Alexanderplatz, befindet sich der massive Leerstand des ehemaligen Steinzeugwerkes der Firma Harsch auf einer Grundfläche von über 250 x 90 Meter.

Abb. 35 Ehemaliges Steinzeugwerk Harsch



Quelle: cima GmbH, 2014

Aktuell laufen Planungen zur Nachnutzung des Standortes in Form einer Kombination von Gewerbe- und Wohnnutzung, nachdem im Oktober die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes nicht genehmigt wurde.[35] Grundsätzlich würde die Immobilie aufgrund der Lage und der Gebäudeeigenschaften auch die Entwicklung eines „urbanen“ Standortes ermöglichen, jedoch wäre bei einer vollständigen gewerblichen Nutzung nicht nur die Grundfläche von rd. 2,4 ha weitaus geringer als die des Mellert-/Fibron-Areals und eine umfangreiche Nutzungsmischung zur Herausbildung urbaner Charakteristika dadurch erschwert, sondern es müsste ggf. auch eine eingehende Prüfung der Nutzungs- und Umnutzungsmöglichkeiten des Bestandsgebäudes erfolgen. Ebenso wären Lösungen zum Umgang mit dem dadurch entstehenden Verkehr erforderlich. Aus Gründen des räumlichen Zusammenhangs mit dem Steinzeugwerk ist auch die Fläche des gegenüber liegenden ehemaligen Indianermuseums (bis Oktober 2014) zu erwähnen. Gegenüber der B 293 wiederum liegt ein Autohandels-Schwerpunkt vor (eindeutige Profilierung).

In nordöstliche Richtung, entlang der B 293, verläuft schließlich ein ausgeprägter Einzelhandelsstandort (Kaufland, Dänisches Bettenlager, A.T.U. u.a.), welcher sich durch die optimale Lage an der Bundesstraße vorrangig an Pkw-Kunden richtet, aber auch eine Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils Diedelsheim und den nordwestlichen Rand der Kernstadt wahrnimmt.

Dass eine gewerbliche Weiterentwicklung am Gewerbestandort Rinklingen nur eingeschränkt forciert wird, wie auch die Umnutzung des Blusch-Areals an der östlich angrenzenden Melanchthonstraße zeigt (dort ist eine Neubebauung im Bereich Wohnen angestrebt[36]), lässt die Entwicklung eines „urbanen“ Standortes zwar als schwer vor-

35 Auf den zusammen rd. 26.000 qm großen Grundstücken zwischen östlicher Steinzeugstraße und Bundesstraße B35/B293 wurde bis 1997 von der Firma Harsch ein Steinzeugwerk betrieben. Die Eigentümerin beantragte im März 2009 die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Lebensmittelmarkts mit fast 4.000 qm Verkaufsfläche und über 300 Stellplätzen. Ausschlussgründe sind gem. Verwaltungsgerichtshof die fehlende verkehrliche Erschließung des Mikrostandortes sowie die mangelnde Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen und des Verkehrsknotenpunktes.

36 Siehe http://www.bretten.de/cms/sites/default/files/Titel%201476%20neu.pdf (Zugriff am 15.12.2014)

stellbar erscheinen. Dennoch sollte die Folgenutzung als Produktionsstandort weiterhin in Betracht gezogen werden.

Gewerbestandort Melanchthonstraße (Bretten)

Östlich vom Gewerbestandort Rinklingen befindet sich der Standort Melanchthonstraße.

Der Gewerbestandort liegt zwischen Bahnhofstraße, Melanchthonstraße und Bertholdstraße und umfasst u.a. das Gewerbegebiet Unifranck.

Abb. 36 Gewerbestandort Melanchthonstraße



Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Einzelhändler bestimmen das Bild, wie etwa Kaufland und Lidl, Charles Vögele, oder das Einrichtungshaus Stork.

Im östlichen Teilbereich, der bereits stark von Wohnnutzungen durchmischt ist (Gemengelage), befindet sich u.a. ein kleiner KEP-Standort[37] der Deutschen Post (< 3.000 qm), in Kombination mit der Postbank. Darüber hinaus sind weitere Dienstleister und kleinflächige Einzelhändler eingestreut. Die Lage um die Bundesstraße B 294 ist – auch angesichts der unkomplizierten Erreichbarkeit – für die ansässigen Unternehmen eine günstige Ausgangsbedingung und erschließt diesen ein weites Marktgebiet.

Zu typisieren ist dieser innerstädtische Standort, der zugleich nur wenige hundert Meter vom historischen Stadtzentrum entfernt liegt, eindeutig als Einzelhandelsstandort, da alle anderen Nutzungsarten untergeordnet sind.

Aufgrund der Nutzungsstruktur und der gleichzeitigen Tatsache, dass keine Potenzialflächen zur Verfügung stehen, hat dieser Standort im weiteren Verlauf der Gewerbeflächenpotenzialanalyse eine nachrangige Relevanz.

Gewerbestandort Salzhofen/ Salzlecke (Bretten)

Südwestlich des Neff-Areals im Gewerbestandort West/ Brückle, auf der gegenüberliegenden Seite der Pforzheimer Straße, befindet sich der Gewerbestandort Salzhofen/ Salzlecke, eine Ansammlung unterschiedlichster Nutzungen. Ein Großteil der Betriebe ist dabei in öffentlichem Besitz. Hierzu zählen der Baubetriebshof und die Stadtwerke der Stadt Bretten sowie die Straßenmeisterei. Des Weiteren sitzen u.a. ein Bauhandel und ein Getränkemarkt am Standort.

37 KEP: Kurier-, Express- und Paketdienste

Abb. 37 Gewerbestandort Salzhofen/ Salzlecke



Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

In der Immobilie an der Straße Salzhofen Nr. 7 sind zum Zeitpunkt der Erhebung einzelne Flächen zu vermieten. Generell werden dort auch Räumlichkeiten für Veranstaltungen verschiedenster Art (z.B. Gottesdienste der ICF Kraichgau) vermietet.

Die Lage zwischen der Bundesstraße B 294 und der Kreisstraße K 3568 ist vor allem aus Richtung Pforzheim gut zu erreichen, aus Endkunden-Sicht hingegen vergleichsweise umständlich, da es sich um eine ausgeprägte innerstädtische Randlage handelt. Weil die meisten Nutzungen keinen solchen Kundenkontakt erfordern (mit Ausnahme des Getränkemarktes und des Bauhandels), stellt dies jedoch keinen grundsätzlichen Standortnachteil dar. Andererseits ist auch kein störempfindliches Umfeld vorhanden, was eine günstige Voraussetzung für gewerblich-industrielle und/oder verkehrsintensive Nutzungen ist.

Abb. 38 Blick auf die Immobilie Salzhofen Nr. 7



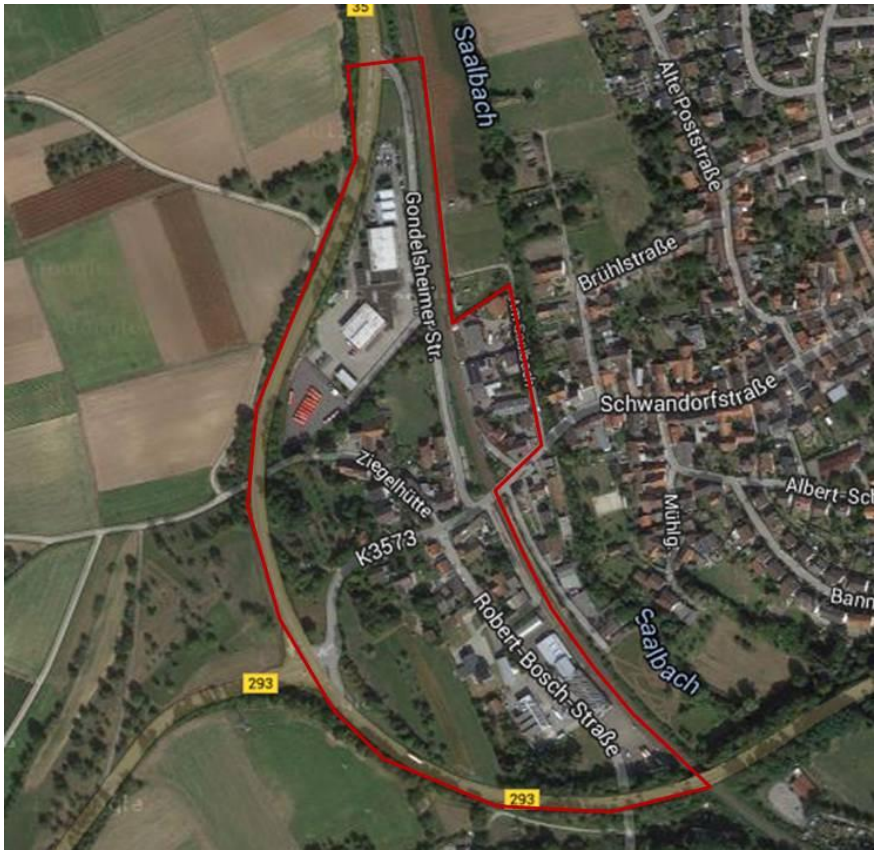
Quelle: cima GmbH, 2014

Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker (Bretten)

Der Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker liegt am östlichen Randbereich des Stadtteils Diedelsheim, im Westen eingefasst von der B 293/ B 35.

Der Standort hat den Charakter einer Gemengelage, da sich die drei identifizierbaren Arbeitsstätten-Schwerpunkte mit Wohnnutzung abwechseln. Ein südlicher Schwerpunkt liegt entlang der Robert-Bosch-Straße, ein nördlicher zwischen B 35 und Gondelsheimer Straße im Osten und ein dritter Teilbereich, von ersteren beiden durch die Bahnlinie Richtung Heidelberg getrennt, im Osten.

Abb. 39 Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker



Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Am **nördlichen Standort** prägt die S&G Automobil AG, ein Kfz-Handel, den Standort. **Im Süden** sitzen mehrere Unternehmen bzw. deren Dependancen, die sich im Sanitärbereich betätigen sowie u.a. ein Großhändler für Landwirtschaftsmaschinen. **Östlich** der Bahngleise findet sich u.a. der Standort einer Schlosserei.

In der Gesamtübersicht können die Teilbereiche als „klassische" Gewerbestandorte deklariert werden, wobei die unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung bei Erweiterungsabsichten limitierend wirken würde.

Industriegebiet Gölshausen (Bretten)

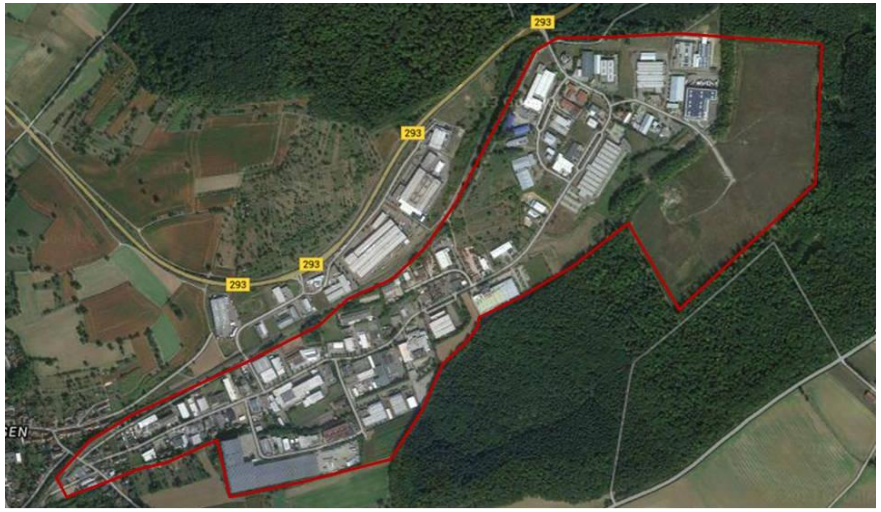
Der größte Gewerbestandort auf Brettener Stadtgebiet ist das Industriegebiet Gölshausen, welches gegen Ende der 1970er Jahre/ Anfang der 1980er Jahre als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO zuerst zur Ansiedlung von überwiegend erheblich belästigenden Industrieunternehmen entwickelt und nach und nach auch von weniger emittierenden Unternehmen besiedelt wurde – darunter auch diverse wissensintensive verarbeitende Betriebe.

Zuletzt erfolgte eine umfangreiche Erweiterung (VI. Abschnitt) im nordöstlichen Teil auf dem Gebiet des Rüdtwaldes. Gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanung, bestehende Erweiterungsabsichten mehrerer Unternehmen zu befriedigen, wurde das gesamte Areal schließlich von dem stark expandierenden Futtermittelherstellers Deuerer erworben, um eine Verlagerung und Erweiterung hierher zu ermöglichen. Deuerer wird aufgrund der Dimension des Firmengeländes zugleich ein prägender Betrieb am Standort Gölshausen sein, wenngleich mit SCA Schucker (Maschinenbau/ Verwaltungsstandort), Huf Electronics (Elektr. Ausrüstungen), Andritz Kaiser (Maschinenbau), era-contact (Elektr. Ausrüstungen), Sommer & Strassburger (Herstellung von Armaturen) u.a. vor allem das Verarbeitende Gewerbe diesen Standort charakterisiert.

Das Industriegebiet bildet grundsätzlich eine Einheit mit dem nördlich hiervon gelegenen Industriegebiet Langenmorgen, welches als fünfte Erweiterung von Gölshausen und v.a. als Anschluss an den regionalen und überregionalen Verkehr nördlich der Bahnlinie (Richtung Heilbronn) entwickelt wurde. Aufgrund der Trennwirkung der Verkehrstrasse, kaum vorhandener funktionaler Beziehungen, bei

zugleich aber erheblicher Größe dieses Industriegebietes, wird dieses als eigener Standort betrachtet.

Abb. 40 Industriegebiet Gölshausen



Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Die äußere Erschließung des Industriegebietes Gölshausen erfolgt im Norden über die Gewerbestraße (direkter Anschluss an die B 293) und über Steinäcker (Durchfahrung des Industriegebietes Langenmorgen zur B 293) sowie, wenngleich dies verkehrsplanerisch nicht wünschenswert ist, über die Römerstraße und Eppinger Straße, die zur B 35 führen. Über die aktuelle Erweiterung von Gölshausen im Norden (VI. Abschnitt) wird darüber hinaus auch eine Anbindung an die L 1103 und so wiederum an die B 35 und andere Verkehrswege sichergestellt, was die Standortqualität weiter erhöht.

Aufgrund seiner Größe und Funktion lässt sich das Industriegebiet als Standort für „klassisches“ sowie in Teilen auch für verkehrsintensives Gewerbe[38] einordnen.

Abb. 41 Standort von SCA Schucker im Industriegebiet Gölshausen



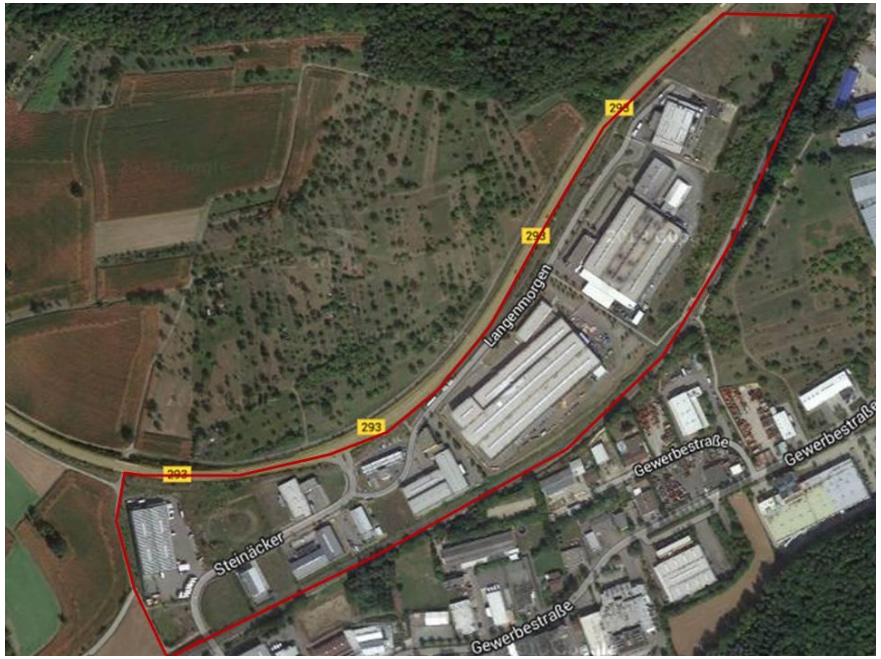
Quelle: cima GmbH, 2014

Vor diesem Hintergrund mag es verwundern, dass dieser Standort trotz seiner überregionalen Bedeutung über eine Stadtbahnhaltestelle (Linie S 4) hinausgehend keine ÖPNV-Anbindung aufweist. Dies könnte die Standortqualität aus Sicht derjenigen Beschäftigten schmälern, die zwar in Bretten wohnen, aber keinen direkten Zugang zu einem der Stadtbahn-Haltepunkte haben.

38 Branchenseitig lässt sich als Begründung insbesondere der hohe Anteil an Großhandelsunternehmen mit entsprechendem Verkehrsaufkommen anführen sowie die Verlagerung von Deuerer aus dem Gewerbestandort Rinklingen in den nördlichen Bereich von Gölshausen.

Industriegebiet Langenmorgen (Bretten)

Abb. 42 Industriegebiet Langenmorgen



Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Das Industriegebiet Langenmorgen grenzt, lediglich durch die Stadtbahnlinie getrennt, unmittelbar nordwestlich an das Industriegebiet Gölshausen an.

Baurecht wird durch den B-Plan Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, geschaffen, was den Zusammenhang beider Standorte belegt. Der Standort ist gleichzeitig im Norden von der B 293 eingefasst, sodass ein Gewerbe-Band südlich der Bundesstraße entsteht. Prägend sind die Unternehmen API Schmidt-Bretten (Herstellung von Armaturen) und Rupf ATG Casting/ TCG Herrmann (Leichtmetallgießerei), die sowohl großflächig als auch beschäftigungsintensiv sind.

Abb. 43 Standort von TCG Herrmann im Industriegebiet Langenmorgen



Quelle: RUPF ATG Casting GmbH 2014

Mit einer direkten Auffahrt auf die B 293 sowie einer S-Bahn-Haltestelle (Kraichgaubahn, S4) rückwärtig von TCG Herrmann ist die Anbindung an den regionalen Verkehr als sehr gut zu bewerten, was für die meisten der ansässigen Betriebe ein wichtiges Standortkriterium darstellt. Eine weitere ÖPNV-Anbindung wäre als Ergänzung wünschenswert.

Der Standort ist grundsätzlich dem Typus „Klassisches“ Gewerbegebiet zuzuordnen, da weder der dort bestehende Großhandel, noch das Speditionsunternehmen eine dem Industriegebiet Gölshausen vergleichbare Verkehrsintensität bewirken.

Da nahezu der gesamte ruhende Verkehr in diesem Gebiet über Parkplätze auf Privatgrundstücken der hiesigen Neubauten abgewickelt wird, hinterlässt dieser Standort einen sehr ordentlichen Eindruck.

Gewerbegebiet Bauerbach-Süd (Bretten)

Im nördlichen Stadtgebiet Brettens, umgeben von Land- und Forstwirtschaftsflächen, liegt der Stadtteil Bauerbach, der entlang der südlichen Industriestraße einen eigenen Gewerbestandort aufweist.

Abb. 44 Gewerbegebiet Bauerbach-Süd



Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Das Gewerbegebiet Bauerbach-Süd befindet sich in einer Gemengelage, da die ansässigen Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegen bzw. zum Teil durch Wohngebiete eingefasst sind. Charakteristisch ist die Mehrzweckhalle Bauerbach, die, zusammen mit den angrenzenden Sportflächen, das Gewerbegebiet südlich einrahmt.

Abb. 45 Renschler Rohrleitungssysteme im Gewerbegebiet Bauerbach-Süd



Quelle:cima GmbH, 2014

Prägend für den Altstandort, dessen Bebauung maximal zweigeschossig ist, sind Kleingewerbetreibende mit vermutlich überwiegend regionaler Kundschaft, wie etwa die Firmen Kritzer (Herstellung von CNC-Präzisionsteilen), Renschler Rohrleitungssysteme (Hersteller im

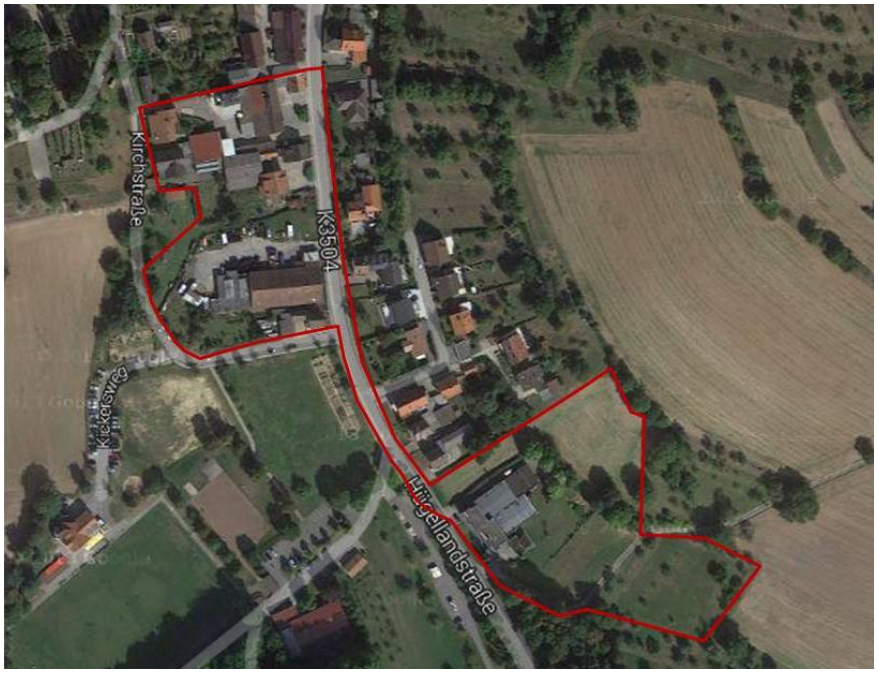
Bereich Heizungstechnik), Dickemann + Sohn (Herstellung von Holzbauelementen), oder auch die Firma Kolb Motorräder.

Der Standort lässt sich am ehesten als „klassisches“ Gewerbegebiet typisieren; eine weitere gewerbliche Entwicklung ist jedoch kaum vorstellbar. Das Gesamterscheinungsbild (Straßenbelag, Pflegezustand etc.) ist optimierungsfähig.

Gewerbestandort Büchig (Bretten)

Ebenfalls dörflich strukturiert, ist der Stadtteil Büchig. Der dortige Gewerbestandort ist, mehr noch als im Falle von Bauerbach Süd, eine echte Gemengelage aus Wohn- und Arbeitsstätten, wobei lediglich zwei produzierende Unternehmen erfasst sind, die an der südlichen Haupteinfallstraße liegen. Dies sind die Dolenc Trockenbau GmbH sowie die Schreinerei Gerweck.

Abb. 46 Gewerbestandort Büchig



Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Der Standort wird, ungeachtet der Mischlage, als „klassisches“ Gewerbegebiet typisiert, auch, weil im südlichen Abschnitt eine gewerbliche Baufläche gem. FNP ausgewiesen ist, die eine solche Entwicklung vorantreiben könnte.

Wie auch im Falle des Gewerbegebietes Bauerbach-Süd, befinden sich im südlichen Teil Sportanlagen. Eine Erweiterung über die FNP-Potenzialfläche hinaus in südwestliche Richtung wird dadurch prinzipiell auszuschließen sein und wäre auch aufgrund der Lage nicht zu forcieren.

Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim (Bretten)

Weiter westlich, nahe der Nachbargemeinde Gondelsheim, befindet sich im Brettener Stadtteil Neibsheim eine weitere Standortagglomeration, bestehend aus dem Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg sowie zwei Einzelstandorten entlang der Talbachstraße.

Prägend für diesen Standort sind die Bäckerei Konditorei Gerweck, das Malergeschäft Rinderspacher GmbH und an der Talbachstraße (bzw. Untere Mühlstraße) in erster Linie der Getreidespeicher der Frankmühle OHG.

Auch aufgrund der Lage an der Hauptein-/-ausfallstraße nach Gondelsheim (K 3506), bietet sich dieser Standort für eine weitere gewerbliche Entwicklung an, wobei eine Einordnung als „klassisches“ Gewerbegebiet vorgenommen wird, die auch für die erfassten Potenzialflächen zutrifft.

Abb. 47 Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim



Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Aufgrund der eingeschränkten Größe der möglichen Entwicklungsflächen, wird sich dieser Standort vorrangig für solche produzierenden Unternehmen und Betriebe eignen, die Güter geringer Dimension oder Stückzahl produzieren und/ oder den lokalen bis regionalen Markt versorgen.

3.2.3 Typisierung der Gewerbegebiete und -standorte in Gondelsheim

In Brettens Nachbargemeinde Gondelsheim, unmittelbar an der Bundesstraße B 35 gelegen, welche als Westtangente um die Wohngebiete herum führt, befinden sich die Gewerbestandorte /-gebiete Industriestraße/ Gölswiesen und Altenwingert.

Gewerbestandort Industriestraße/ Gölswiesen (Gondelsheim)

Der Gewerbestandort Industriestraße/ Gölswiesen liegt im Süden der Gemeinde und bildet damit gleichsam einen siedlungsräumlichen Abschluss.

Da der Standort von Bundesstraße und Stadtbahn-Linie eingefasst ist, nimmt er gewissermaßen die Form eines Trichters an. Prägend sind die größeren Betriebe entlang der Industriestraße, wie z.B. Deuerer und Pet Food Packaging (ein Unternehmen der Deuerer-Firmengruppe), TBG Transportbeton Kurpfalz, Harsch Bau oder Wolfmüller Spedition. Weiter nördlich, zwischen Kreisverkehr und B 35, rückt ein Nahversorger (Netto) in die Wohnbebauung hinein. Auch befindet sich am Kreisverkehr eine Zwischennutzung mit dem Zweck des Kfz-Handels.

Aufgrund seiner Funktion und Nutzung kann der Standort als „klassisches“ Gewerbegebiet kategorisiert werden; mit Einschränkungen auch als Standort für verkehrsintensives Gewerbe, da die verkehrsoptimale Lage eine solche Qualität rechtfertigt.

Die im nördlichen Abschnitt noch vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten rückseitig des Industrieareals sind von der Straße Gölswiesen aus erschließbar. Diese Flächen werden aktuell überplant und ermöglichen somit eine weiteren gewerbliche Entwicklung.

[39] Da sich die gewerblichen Entwicklungsflächen zugleich jedoch die Haupterschließung mit dem Wohngebiet (Neubaugebiet „Gölswiesen/Metzgerteich“) teilen und ein Kreisverkehr vorgeschaltet ist, ist zugleich auf die damit einhergehenden Belastungen (Verkehr, Lärm etc.) und beschränkte Kapazität des Verkehrsträgers zu achten.

Abb. 48 Gewerbestandort Industriestraße/ Gölsweisen



Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Wenn die Erweiterung des Standortes zugleich die Errichtung eines dritten Stadtbahnhaltepunktes „Gondelsheim Süd“ ermöglichen würde, so wäre die Anbindung an den ÖPNV als durchweg gut zu bewerten, wenngleich keine Busanbindung besteht.

Die Branchenstruktur im Gewerbestandort Industriestraße zeigt einen Schwerpunkt von Verarbeitendem Gewerbe und Handel (v.a. Kfz-Handel).

Abb. 49 Standort Harsch u.a. im Gewerbestandort Industriestraße



Quelle: cima GmbH, 2014

[39] Der aktuelle Bebauungsplan-Vorentwurf „Gewerbegebiet Gölswiesen“ stammt vom 09.12.2014.

Gewerbegebiet Altenwingert (Gondelsheim)

Das Gewerbegebiet Altenwingert (bzw. Altenwingert/ Jostenbuckel-Sägemühle“) befindet sich an der dem Standort Industriestraße entgegengesetzten Seite des Siedlungsbereichs von Gondelsheim. Die Anbindung an die Bundesstraße ist ebenfalls über eine Abfahrt mit nachfolgendem Kreisverkehr gelöst, der den Verkehr auf Wohn- und Gewerbegebiet aufteilt. Auch hier ist somit der Wohnstandort unmittelbar von den Vorgängen im Gewerbegebiet tangiert.

Abb. 50 Gewerbegebiet Altenwingert



Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Geprägt wird das Gewerbegebiet von kleineren Betrieben, die teilweise größeren Unternehmen angehören. Hierzu zählen KWS Saat,[40]Dr. Fella Industriebedarf, oder auch die Wiltschek Arbeitsbühnenvermietung.

Aufgrund der ähnlichen Struktur und Funktion kann dieses Gewerbegebiet, wie auch der Gewerbestandort Industriestraße/ Gölswiesen, als „klassisches“ Gewerbegebiet eingeordnet werden.

Das Vorhandensein einer Stadtbahn-Haltestelle an der Sparbachstraße (Gondelsheim Schloßstadion), die in lediglich 500 Metern zu Fuß erreichbar ist, wertet den Standort auch ÖPNV-seitig auf.

Eine östliche Erweiterung ist aufgrund des dort verlaufenden Saalbachs nicht möglich. Seit dem Verkauf des letzten Grundstücks im Jahr 2011, sind auch keine Grundstücke mehr verfügbar.[41] Die Dynamik des Standortes lässt sich u.a. daran ablesen, dass im FNP von 2005 an dieser Stelle noch geplante Gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Zwar sieht der FNP keine weitere Entwicklung in nördlicher Richtung vor und eine Verlängerung der Josephine-Benz-Straße wäre auch nicht möglich. Dennoch ist unter der Voraussetzung einer neuen Anbindung von der B 35 eine weitere gewerbliche Entwicklung denkbar.[42] Diese sollte jedoch nicht über die Bundesstraße oder die Bahnlinie hinweg erfolgen, da beide Verkehrstrassen bislang in erheblichem Maße raumprägend sind und somit auch zum Schutz des Landschaftsraumes beitragen.

40 KWS Saat unterhält zudem eine kleine Anbaufläche zur Zucht von Saatgut nördlich und östlich des Betriebsstandortes. Sitz des mehr als 4.000 Beschäftigte zählenden Unternehmens ist die Stadt Einbeck in Niedersachsen.

41 Vgl. Vorlage vom 2. Dezember zur Gemeinderatssitzung am 9. Dezember 2014 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gölswiesen“

42 Im FNP ist unmittelbar nördlich des Gewerbegebietes eine Verbindungsachse zwischen K 3506 und B 35 projektiert. Würde sich diese realisieren lassen, ergäben sich wiederum andere Erschließungsmöglichkeiten für diesen Standort.

Am Gewerbestandort Altenwingert überwiegen mit deutlichem Abstand Handelsnutzungen (v.a. Einzelhandel) sowie solche des Baugewerbes.

Abb. 51 KWS Saat im Gewerbestandort Altenwingert



Quelle: cima GmbH, 2014

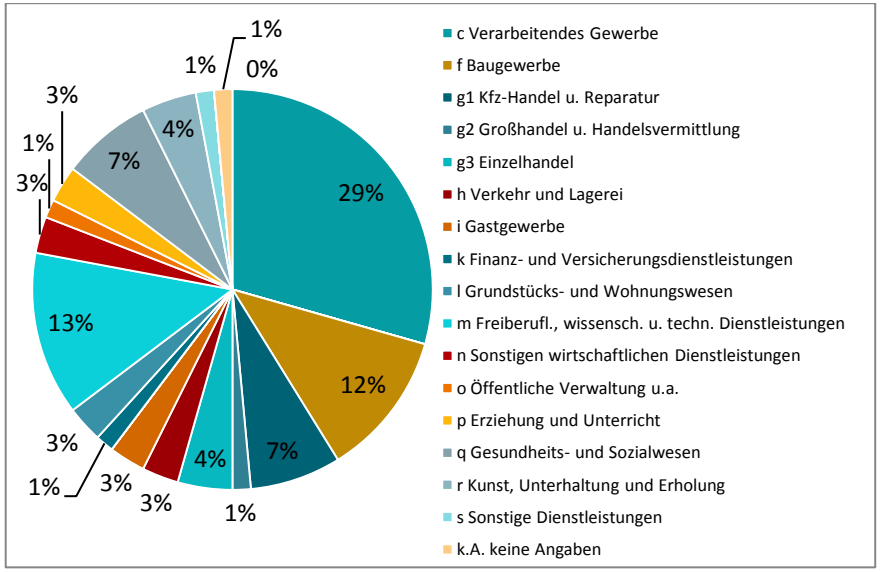
3.2.4 Der Standort Knittlingen

Ergänzend zur Bestandsaufnahme der Gewerbeflächen in der Stadt Bretten und der Gemeinde Gondelsheim, wurde im Rahmen der Bestandserhebung ebenfalls die östlich angrenzende Stadt Knittlingen betrachtet.

Dort gilt das Interesse in erster Linie dem kombinierten Standort „Knittlinger Kreuz/ Pflegmühlenweg“. Mit dem B-Plan „Knittlinger Kreuz“ wurde dort ein umfangreiches Flächenangebot (Gesamtfläche von rd. 25 ha) unmittelbar an der Bundesstraße B 35 geschaffen.

Die Erweiterung schließt unmittelbar an den Produktionsstandort der Richard Wolf GmbH (Medizintechnik-Hersteller) an, der seit 1947 in Knittlingen besteht und dort erst Mitte 2015 ein neues Logistik- und Service-Zentrum (10.000 qm Nutzfläche) eröffnete.

Abb. 52 Branchenstruktur im Gewerbegebiet Knittlinger Kreuz

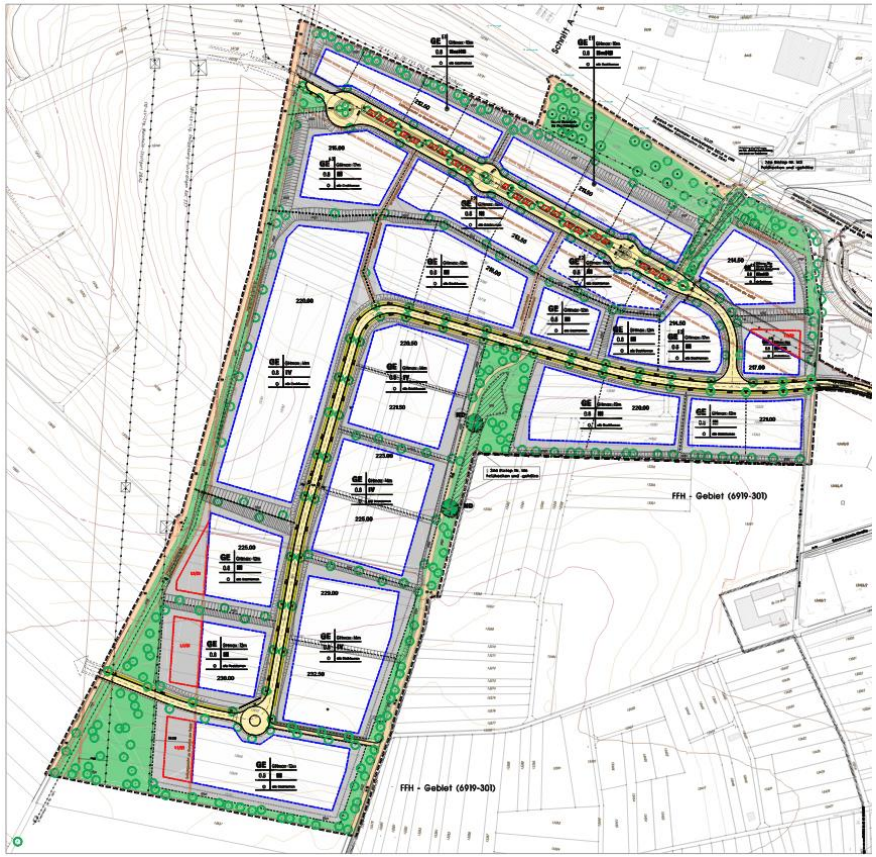


Quelle: cima GmbH, 2014

Die Erschließung findet abschnittsweise seit Frühjahr 2009 statt, weshalb noch mehrere Flächen – v.a. parallel zur B 35 – zur Verfügung stehen, die teilweise mit Angeboten in Bretten konkurrieren.

Die Branchenstruktur in diesem und dem Standort auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Gebiet ist durchaus vielfältig, wie der Abb. 52 zu entnehmen ist.

Abb. 53 Bebauungsplan „Knittlinger Kreuz“



Quelle: Stadt Knittlingen/ Planungsgruppe Städtebau, 2006

4 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2030

Nachdem in den vergangenen Kapiteln die wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/ Gondelsheim sowie die Gewerbestandorte beider Kommunen eingehend beschrieben und klassifiziert wurden, folgt die Einschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs der Stadt Bretten.

Die Bedarfseinschätzung leitet sich einerseits aus der Betrachtung der Gewerbeflächenverkäufe in der Vergangenheit ab, andererseits wird hierzu auf das bereits in Kap. 1.3.1.2 beschriebene Flächenbedarfsprognose-Modell zurückgegriffen.

4.1 Flächenverkäufe in der Vergangenheit

Erste Rückschlüsse auf die zukünftige Flächennachfrage lassen sich aus der Flächennachfrage der Vergangenheit sowie der Entwicklungstendenz ziehen. Grundlage hierfür ist die durch die Stadt Bretten zur Verfügung gestellte gesamtstädtische Flächenverkaufsstatistik für die Jahre 1986 bis 2014 und insbesondere 2005 bis 2014.[43]

Da die Stadt Bretten Hauptakteur bei der Entwicklung und dem Verkauf von (überwiegend unbebauten) Gewerbeflächen ist, bildet diese Statistik die bisherige Flächennachfrage weitestgehend ab, ermöglicht aber nur eingeschränkte Aussagen dahingehend, ob die so feststellbare Nachfrage auch dem bisherigen Bedarf der lokalen und regionalen Unternehmen entspricht. In möglichen Fällen, bei denen es kein passendes Angebot gab (dies gilt v.a. für Zeiten von Flächenengpässen), wird sich ein möglicherweise bestehender Bedarf nicht in Form einer Nachfrage niederschlagen.

Bei der Interpretation der Flächenverkäufe in der Vergangenheit ist des Weiteren ist zu bedenken, dass im Zuge des durch die Entwicklung des Industriegebietes Gölshausen ermöglichen Industriekarussells[44] ab 1987 viele der sich ansiedelnden Unternehmen frühzeitig auch Erweiterungsflächen erworben haben. Dies trifft auch bei neueren Ansiedlungsfällen zu, da neu entwickelte Gewerbegebiete eine ungleich höhere Flexibilität hinsichtlich der Standortentwicklung ermöglichen als etablierte Gewerbeareale, die lediglich noch Restflächen bieten.

Bei einem solchen Unternehmerischen Verhalten handelt es sich um innerbetriebliche strategische Entscheidungen, die dazu beitragen, den jeweiligen Standort auch langfristig sichern zu können, indem frühzeitig Weichen für mögliche spätere Expansionen gestellt werden. Die Bereitstellung großzügiger Flächenpotenziale zu vergleichsweise günstigen Konditionen erleichtert diese Entscheidung und ist ein klassischer Weg der Wirtschaftsförderung. Es ist also nicht verwunderlich, dass ein nennenswerter Anteil dieser Flächen

[43] Die Flächenverkaufsstatistik von 1986 bis 2014 umfasst sämtliche Erweiterungs- und Neuansiedlungsfälle von Unternehmen. Diese sind nicht zwingend an Gewerbestandorten hiesiger Definition orientiert. Für den Zeitraum 1994 bis 2014 liegt eine differenzierte Verkaufsstatistik ausschließlich für das Industriegebiet Gölshausen/ Industriegebiet Langenmorgen (Bauabschnitte 1-6) vor. Eine differenzierte, auf die Gesamtzahl der Gewerbestandorte gemäß Definition bezogene Verkaufsstatistik liegt für den Zeitraum Juni 2005 bis Mai 2014 vor.

[44] Hierbei handelt es sich um Verlagerungen im Zuge des Flächenmanagements, die durch gewerbliche Sanierungs- und Entwicklungsprozesse ermöglicht wurden. Die Entwicklung des Industriegebietes Gölshausen spielt dabei eine herausragende Rolle. Auf den Prozess wird im weiteren Verlauf dieser Untersuchung noch eingegangen.

auch Jahre nach Erwerb un- oder untergenutzt ist,[45] weshalb eine pauschale Fortschreibung dieser Verkaufszahlen in die Zukunft nicht unbedingt dem tatsächlichen Flächenbedarf entspricht, der sich ohne das aktive Flächenmanagement in der Vergangenheit ergeben hätte. Es handelt sich also gewissermaßen um einen möglichen Nebeneffekt des erfolgreichen Flächenmanagements der Stadt.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass im Falle von Verlagerungen der ehemalige Betriebsstandort auch leer fallen kann, wies dies im Falle des Fibron-Mellert-Areals (vgl. Kap. 3.2.3) zu sehen ist. Solche Fälle lassen sich nicht als Flächenneuinanspruchnahme interpretieren, da faktisch ein Flächen-Nullsummenspiel vorliegt.

Von 1986 bis einschließlich 2014 wurden in Bretten rd. 145,7 ha Flächen für gewerbliche Zwecke veräußert (ohne Einzelhandel, Erschließungsflächen und ungenutzte Flächen). Hierbei handelt es sich ebenso um Flächenneuinanspruchnahmen, wie auch um Folgenutzungen bereits zuvor von Unternehmen und Betrieben gewerblich genutzten Flächen. Auch sind sowohl Streulagen, als auch Standorte innerhalb von definierten Gewerbe- und Industriegebieten inbegriffen. Werden diese Streulagen sowie die einmalige Verlagerung des Baubetriebshofes und der Stadtwerke im Zuge des sog. Industriekarussells subtrahiert, ebenso wie die bislang ungenutzte Fläche im Distrikt Rüdtwald, so verbleiben hiervon 124,1 ha.

Nimmt man eine Differenzierung der Langzeitdaten nach neu in Anspruch genommenen und wiedergenutzten Flächen vor, wobei u.a. auch einzelne Standorte auf ehem. Bahnflächen inbegriffen sind, so verbliebe eine gewerblich relevante Nachfrage von rd. 628.953 qm. Dies entspräche einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von 20.970 qm (netto). Multipliziert mit 15 Jahren (Zieljahr 2030), würde ein Bedarf von 31,45 ha resultieren.

Eine weitere differenzierte Aufstellung liefern die Verkaufsdaten für das Industriegebiet Gölshausen (incl. Langenmorgen) zwischen 1994 und 2014, d.h. nach Abschluss des Industriekarussells.

In diesem Zeitraum wurden der 3., 4., 5. und 6. Bauabschnitt des Industriegebietes Gölshausen (incl. Langenmorgen) realisiert.

Insgesamt konnten in diesem Zeitraum 575.738 qm verkauft werden. Diese Flächen können eindeutig als Flächenneuinanspruchnahme (Flächen ohne vorherige gewerbliche Nutzung) verzeichnet werden. Gleiches trifft auf mindestens 15.193 qm in den Standorten West/Brückle und Äußerer Kichberg zu, womit sich eine Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Zwecke von zusammen mindestens 590.931 qm innerhalb der letzten 20 Jahre ergibt. Dabei sind Streulagen nicht mit berücksichtigt.

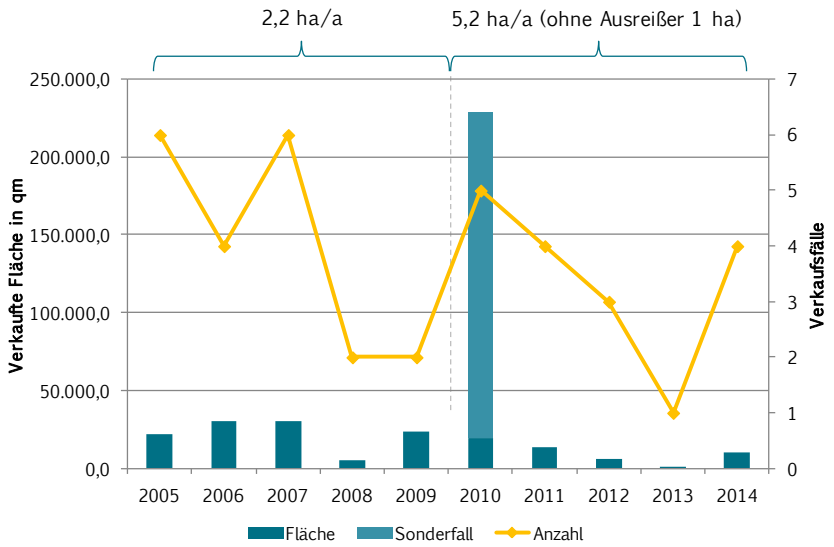
Da die insgesamt rd. 21 ha große Fläche im Distrikt Rüdtwald bislang nur teilweise genutzt wurde, sollten in jedem Fall 150.000 qm als nicht bebauter Bereich in Abzug gebracht werden. Es resultiert somit ein Verbrauch von 440.931 qm (590.931 qm - 150.000 qm) bzw. ein jährlicher Flächenverbrauch von rd. 22.047 qm. Wird der Ausreißer (Fa. Dauerer) aufgrund der Sondersituation ganz außer Acht gelassen, so resultiert ein **Flächenbedarf in den vergangenen Jahren von rd. 1,8 ha (netto)**. Auch hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass mehrere Einzelflächen bislang un- oder untergenutzt sind.

Da sich die zur Verfügung stehende gesamtstädtische Verkaufsstatistik in erforderlicher Tiefe lediglich für den 10-jährigen Betrachtungszeitraum 2005 bis 2014 auswerten lässt, werden in der nachfolgenden Abbildung (Abb. 54) die gewerblichen Flächenverkäufe in allen betrachteten Standorten dargestellt. Dabei handelt es sich weit überwiegend um Flächenneuinanspruchnahmen.

In diesem Zeitraum wurden in Bretten insgesamt 36,94 ha Gewerbeflächen veräußert, was über alle betrachteten Jahre einem Durchschnittswert von ca. 3,7 ha pro Jahr entspricht.

[45] In einzelnen Fällen wurden auch Flächen über Bedarf erworben.

Abb. 54 Gewerbeflächenverkäufe (Fläche und Verkaufsfälle) im Stadtgebiet Bretten zwischen 2005 und 2014



Quelle: Stadt Bretten, 2014 und 2015
Bearbeitung: cima GmbH, 2015

Insbesondere fällt der Ausreißer im Jahr 2010 auf, der in erster Linie durch den Einzelkauf einer rd. 21 ha großen Fläche im Distrikt Rüdtwald bedingt ist. Lässt man diesen Ausreißer unberücksichtigt, so resultiert ein jährlicher Durchschnittswert von 1,6 ha.

Allein zwischen 2005 und 2009 liegt der Wert bei 2,2 ha/ Jahr, im Zeitraum 2010 bis 2014 schließlich bei 1 ha/ Jahr (bzw. 5,2 ha incl. Ausreißer). Angesichts der insgesamt 28.600 Einwohner bzw. 12.400 Beschäftigten kann dieser Wert als vergleichsweise hoch angesehen werden, was die Bedeutung der Stadt als Gewerbestandort untermauert.

Aus den Gesamtverkäufen der letzten zehn Jahre lässt sich eine kontinuierliche, aber über den Zeitverlauf hinweg geringer werdende Flächennachfrage ablesen. Dies betrifft nicht nur die verkauften Flächen, sondern auch die Zahl der Verkaufsfälle. Da der Gewerbeflächenmarkt zunehmend angespannt ist, könnte dies auf Angebotsengpässe zurückzuführen sein).

Angesichts der Sondersituation der Stadt (Industriekarussell, Neuentwicklung eines großen Gewerbestandortes mit der Folge tendenziell größerer Betriebsflächen der Unternehmen, aktive Flächenpolitik der Stadt etc.), dem bundes- und landesweiten Bestreben, den Flächenverbrauch zukünftig weiter zu begrenzen (30-ha-Ziel) und des sich fortsetzenden Strukturwandels, **wird ein Wert von rd. 1,6 ha pro Jahr (netto) realistischer eingeschätzt** als der Langzeitdurchschnitt von ca. 1,8 ha (netto).

Abb. 55 Nachgefragte Flächengrößen

Mittelwert	Fläche (in qm)
Arithmetisches Mittel	9.985
Arithmetisches Mittel – ohne Ausreißer	4.428
Median	3.227

Quelle: Stadt Bretten, 2014 und 2015
Bearbeitung: cima GmbH, 2015

Nachgefragt werden in erster Linie Flächen in der Größe von rd. 3.200 qm, wobei es erhebliche Abweichungen gibt. So ist dieser Wert ebenso durch Neuansiedlungen, wie auch durch zahlreiche kleinere Erweiterungsflächen bestimmt und gibt damit nicht die Größenordnung der Neuerrichtungen von Betriebsstandorten wider.

Die räumliche Verortung dieser Flächennachfrage gibt weitere Aufschlüsse einerseits über die nachgefragten Qualitäten und andererseits, wenn hiermit der Zeitraum der Erschließung des jeweiligen Gewerbestandortes verglichen wird,[46] gewissermaßen auch über einen eventuell bestehenden Nachfragedruck.

In Bretten selbst konnten im Zeitraum 2005 bis 2014 an insgesamt fünf Standorten Flächenverkäufe getätigt werden, die nachfolgend einzeln dargestellt werden, um daraus Hinweise auf nachgefragte Qualitäten abzuleiten.

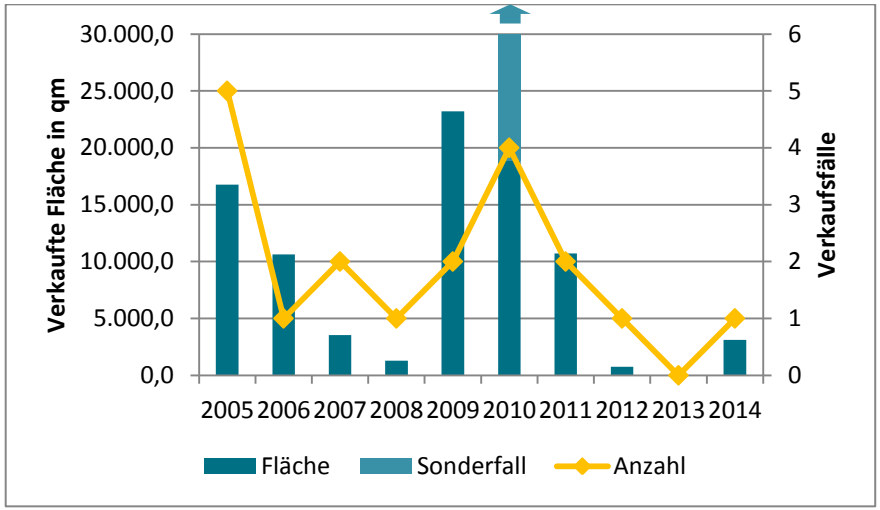
Industriegebiet Gölshausen

Mit insgesamt 88.884 qm fanden die größten und mit 19 Verkaufsfällen auch die meisten Flächenverkäufe im Industriegebiet Gölshausen statt. Diese beziehen sich auf den 3. bis 6. Bauabschnitt, die in der Folgezeit des Industriekarussells realisiert wurden. Damit ist das Industriegebiet der meist nachgefragte Standort, wobei es zwischen den Jahren deutliche Unterschiede gab, wie die nachstehende Abbildung (Abb. 56) verdeutlicht.

Angefangen bei rd. 16.750 qm (5 Verkäufe), sank diese Zahl bis 2008 auf ca. 1.300 qm (1 Verkauf). 2009 und v.a. 2010 gab es einzelne großflächige Ankäufe. Wie bereits dargestellt, wurde der Verkauf im Distrikt Rüdtwald durch die Erschließung des VI. Abschnitts im nordöstlichen Teil des Industriegebietes möglich (B-Plan Industriegebiet Gölshausen, VI. Abschnitt, Beschluss: 31. Juli 2006).

In den Jahren 2013 und 2014 gab es schließlich lässt sich insgesamt nur noch ein einzelner Verkauf zählen, da im Industriegebiet Gölshausen nur noch kleinere Restflächen zur Verfügung standen (vgl. Kap. 5.1.1). Bedingt durch den festgestellten nachfragedruck, wird seit Frühjahr 2012 die Erweiterung des Industriegebietes um einen VII. Abschnitt diskutiert, was schließlich zum Aufstellungsbeschluss des B-Plans führte.

Abb. 56 Flächenverkäufe im Industriegebiet Gölshausen

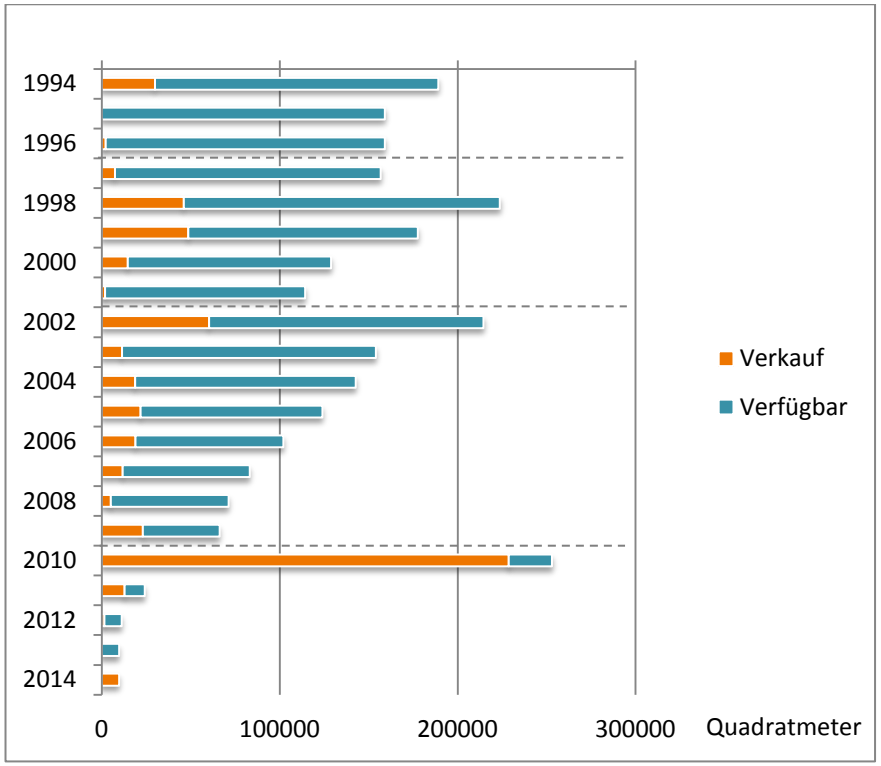


Quelle: Stadt Bretten, 2014 und 2015
Bearbeitung: CIMA. 2015

Die Entwicklung der Verkaufszahlen im Industriegebiet lässt sich im betrachteten Zeitraum durch die Angebotsbereitstellung (Entwicklung der Bauabschnitte) erklären. So bestehen die Bauabschnitte I und II bereits seit den frühen 1980er Jahren. Mitte der 1990er Jahre wurde die Erweiterung in Form des III. Abschnitts fertiggestellt, Ende der 1990er Jahre folge der IV. Bauabschnitt.

46 In Fällen, wo kurz nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen in einem neuen Gewerbegebiet bereits mehrere Verkäufe stattfinden, kann auf einen bestehenden Nachfragedruck geschlossen werden. Bleiben hingegen neue Standorte über einen längeren Zeitraum leer, wurde entweder der Bedarf quantitativ überschätzt, qualitativ falsch eingeschätzt, oder äußere Einflüsse, wie z.B. Rezessionsphasen, trüben die Investitionsbereitschaft.

Abb. 57 Gegenüberstellung von verfügbaren Flächen und Verkäufen



Anmerkung: Die Daten sind bezogen auf die Industriegebiete Gölshausen und Langenmorgen (IG Gölshausen, Bauabschnitte III.-VI.). Als „verfügbar" werden lediglich frei verfügbare Flächen aus kommunalem Eigentum bezeichnet. Potenziale aufgrund von Mindernutzungen oder Leerständen privater Flächen sind nicht Gegenstand hiesiger Darstellung. Der V. Bauabschnitt (IG Langenmorgen) kommt ab 2002 als Potenzial huinzu.
Quelle: Stadt Bretten, 2015
Bearbeitung: CIMA. 2015

Bereits vor 2003 wurden in der nordöstlichen Erweiterung des städtebaulich durchaus attraktiven III. Abschnitts (Satzungsbeschluss am 27.09.1993), der rd. 20 ha Nettofläche zur Verfügung stellte, rd. 10 ha Gewerbe- und Industriefläche verkauft.[47] Nach einer Vermarktungszeit von 10 Jahren standen noch rd. 9 ha zur Verfügung.

Die übrigen Flächen im III. Abschnitt wurden schließlich in Folge der 2003 realisierten nördliche Umgehung der Bundesstraße B 293 (nördlich des Industriegebietes) verkauft. Inwiefern jedoch die Nordumgehung der B 293 die Verkaufszahlen beeinflusste, ist auf dieser Grundlage kaum zu beantworten, da mit rd. 80% auch der IV. Bauabschnitt bereits vor 2001 weitgehend verkauft war (Restflächen waren in erster Linie noch im III. Bauabschnitt vorhanden).

Möglicherweise kann die Flächenverkaufsstatistik auch vor dem Hintergrund der deutschlandweiten konjunkturellen Entwicklung interpretiert werden. Angefangen mit dem Platzen der „Dotcom-Blase" im Jahr 2000,[48] einer Spekulationsblase, die insbesondere die sogenannten Dotcom-Unternehmen der New Economy betraf, wurde v.a. die deutsche Wirtschaft durch Schwächen im Export in Mitleidenschaft gezogen, die wiederum bedingt waren durch schwächelnde Auslandsmärkte und einen gestiegenen Wechselkurs des EURO (u.a. eine Folge der Terroranschläge vom 11. September 2001 mit folgender Ölpreisexplosion sowie von Bilanzfälschungen um Enron[49] u.a., die eine Vertrauenskrise nach sich zogen). Das geringe Wirt-

47 Quelle: Stadt Bretten, Amt Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, 2015

48 Die Eroberung des alltäglichen Lebens durch das Internet als revolutionäre Technologie führt zu einem regelrechten Kaufwahn an den Börsen, deren Höhepunkt die 173 Versteigerungsrunden für die UMTS-Lizenzen darstellte. Nachdem am 07. März 2000 der DAX mit 8.065 Punkten seinen bis dahin höchsten Stand erreichte, kippte die Stimmung, da die Firmen die an sie gestellten Erwartungen nicht erfüllen konnten und zugleich Zinserhöhungen die Kredite verteuerten. Auch die in den USA daraufhin getätigten Liquiditätsspritzen verfehlten ihre Wirkung.

49 Im Oktober 2001 gestand die lange Zeit als höchst innovatives Unternehmen gelobte Firma Enron ein, dass Gewinne in den Jahren zuvor um 1,2 Milliarden US-Dollar zu hoch ausgewiesen wurden. Es wurden Schulden in Höhe von 30 Milliarden US-Dollar offenbar. Am 02.12.2001 meldete das Unternehmen, das weltweit über 20.000 Mitarbeiter beschäftigte, Insolvenz an.

schaftswachstum in Deutschland (2002 gab es eine Stagnation) schlug im Jahr 2003 sogar in eine Rezession um (Wirtschaftswachstum: -0,2 %).[50]

Die Wirkungen der daraufhin 2003 bis 2005 umgesetzten Agenda 2010 zeigten sich bereits ab 2005. Neben der Stabilisierung des Arbeitsmarktes führte diese schließlich auch zu einer gestiegenen Bereitschaft der Unternehmen wieder zu investieren.

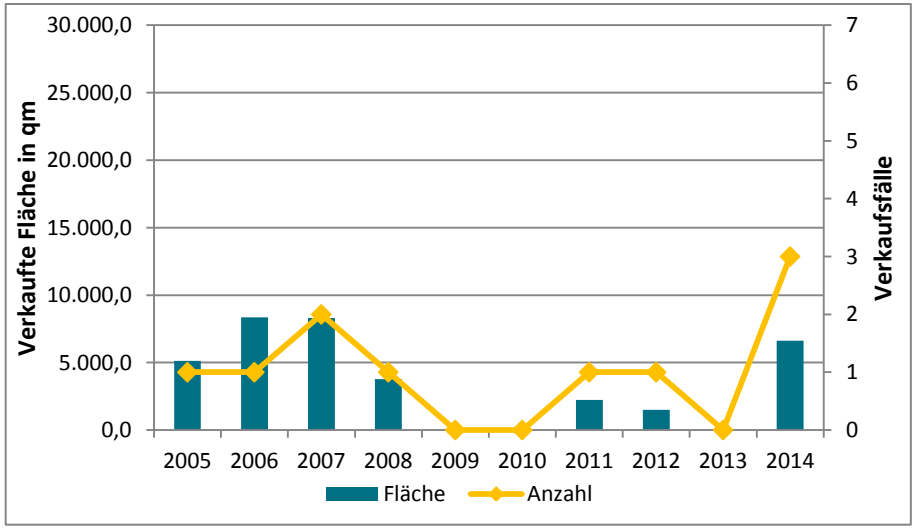
Schließlich folgte die Finanzkrise als Teil der 2007 einsetzenden Weltwirtschaftskrise, die im Sommer 2007 als US-Immobilienkrise (auch Subprimekrise) begann. Diese äußerte sich zunächst in Verlusten und Insolvenzen bei Unternehmen der Finanzbranche, führte über nachlassende Exporte u.a. in Deutschland aber auch zur größten Rezession seit der Wiedervereinigung.[51] Bis Anfang 2010 flaute die Finanzkrise ab. Die Auswirkungen der Krise auf den Gewerbeflächenmarkt in Bretten sind anhand der Verkaufsstatistik jedoch nur bedingt ablesbar. Immerhin gab es unmittelbar gegen Krisenende großflächige Verkäufe im Industriegebiet Gölshausen, wohingegen im Industriegebiet Langenmorgen die Verkäufe 2009 und 2010 gänzlich zum Erliegen kamen.

Insgesamt wird deutlich, dass die Verkaufszahlen im Industriegebiet Gölshausen (damit zusammenhängend auch von Langenmorgen) eng mit der Entwicklung der Bauabschnitte bzw. der Schaffung zentraler Standortvoraussetzungen zusammenhängen, wie sich allein aus dem Zeitvergleich von Angebotsentwicklung und Nachfrage ableiten lässt. Dabei ist jedoch ebenfalls zu bedenken, dass der teilweise enorme Nachfragedruck stark von einzelnen Großunternehmen ausging, wie die Jahre 2009 und 2010 zeigen. Im Zwischenergebnis lässt sich feststellen, dass sich das mit jedem Bauabschnitt aufsummierte Flächenangebot (verfügbare Flächen) erheblich schneller reduzierte als die Summe der Flächenverkäufe (vgl. Abb. 57).

Industriegebiet Langenmorgen

Das Industriegebiet Langenmorgen, das – begrenzt durch die Stadtbahnlinie – nördlich an das Industriegebiet Gölshausen anschließt, belegt ebenfalls den kontinuierlichen Nachfragedruck der Unternehmen, wie auch aus Abb. 57 hervorgeht (ab 2002).

Abb. 58 Flächenverkäufe im Industriegebiet Langenmorgen



Quelle: Stadt Bretten, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

[50] Siehe auch Räth, N.: Rezessionen in historischer Betrachtung. Statistisches Bundesamt (2009): Wirtschaft und Statistik 3/2009

[51] Ihren vorläufigen Höhepunkt erreichte die Finanzkrise im Zusammenbruch der US-amerikanischen Großbank Lehman Brothers im September 2008. Die Industrieproduktion in der Eurozone ging, Statistiken von Eurostat zufolge, zwischen 2008 und 2009 um über 20% zurück, was mit dem ersten Jahr der Weltwirtschaftskrise 1930 in Deutschland und den USA ist.

Mit Satzungsbeschluss zum B-Plan Gölshausen, V. Bauabschnitt, Teil 1, Mitte des Jahres 2001 (spätere Änderung mit Parzellenvergrößerung im Jahr 2002) konnte das Industriegebiet Langenmorgen erst zusammen mit der Realisierung der Umgehungsstraße B 293 im Jahr 2003 entwickelt werden.

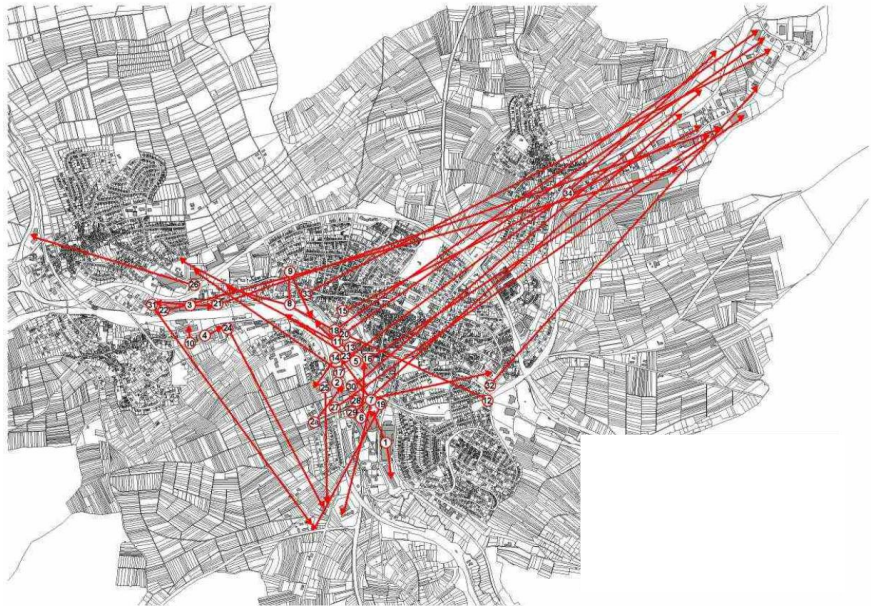
Die ersten Flächen wurden bereits 2002 (insgesamt rd. 5,4 ha) verkauft, bis 2004 waren rd. 6,6 ha veräußert. 2005 wurde eine Fläche über ca. 5.000 qm und 2006 über 8.000 qm verkauft, 2007 dann zwei Flächen mit zusammen rd. 8.300 qm (Abb. 58). Die Flächenumsätze ab 2005 entsprechen nicht den Größenordnungen im Jahr 2002 und lagen auch unterhalb von 2003, jedoch belegt die Statistik eine kontinuierliche Nachfrage, die nur in den Jahren 2009 und 2010 sowie 2013 zum Erliegen kam. Eventuell lassen sich die Zahlen von 2009 und 2010 teilweise durch die vorherige Finanzkrise erklären.

Mit einiger zeitlicher Verzögerung wurden ab 2011 wieder einzelne Flächen im Industriegebiet Langenmorgen verkauft, zuletzt im Jahr 2014 sogar insgesamt drei.

Betrachtet man die Flächenumsatzstatistiken beider Industriegebiete, Langenmorgen und Gölshausen, zusammen, so lässt sich jedoch auch erkennen, dass Verlagerungen größerer Unternehmen weniger durch gesamtwirtschaftliche Einflüsse tangiert zu sein scheinen, als solche mittelständischer Unternehmen (KmU), was auch an den längeren Vorlaufzeiten liegen mag, die eine großflächige Betriebsverlagerung erfordern. Denn weniger dringliche, strategische Flächenkäufe für eventuelle spätere Expansionen (Erweiterungsflächen) werden in wirtschaftlich schwächeren Zeiten eher zurückgestellt.

Eine besondere Bedeutung kommt diesen beiden Standorten auch im Rahmen des gesamten Industriekarussells (Verlagerungen im Zuge des Flächenmanagements, ermöglicht durch gewerbliche Sanierungs- und Entwicklungsprozesse) des Mittelzentrums Bretten zu. Denn erst die Entwicklung der Industriegebiete Gölshausen und Langenmorgen ab Anfang der 1980er Jahre ermöglichte zahlreiche Verlagerungen von produzierenden Unternehmen v.a. aus der Kernstadt und dort insbesondere des Bereichs um den Gewerbestandort West/ Im Brückle (vgl. Abb. 59).

Abb. 59 Betriebsverlagerungen zwischen 1984 und 2004



Quelle: Stadtplanungsamt Bretten

Gewiss ging es dabei in erster Linie um die Standortsicherung der Firma Neff,[52] die zum weiteren Werksaufbau zusätzliche Flächen am Standort benötigte, weshalb bspw. die Feuerwache, die Stadtwerke, ein Gasspeicher sowie ein Holzbaufachmarkt verlagert wurden (in diesem Zuge wurde auch die neue Kreisstraße mit Anbin-

[52] Das Brettener Neff-Werk wurde im Zuge der Vergrößerung auf rd. 9 ha auch neu strukturiert, wodurch ca. 1.300 Arbeitsplätze längerfristig gesichert werden konnten.

dung an die Bundesstraße geschaffen). Andererseits ergaben sich für verschiedene Betriebe, die durch Expansionsabsichten und/oder (emissionsbedingte) Nachbarschaftskonflikte ohnehin an ihre Grenzen stießen, durch das angestoßene „Karussell“ auch neue Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Neuerschließung von Gölshausen und Langenmorgen im Außenbereich ist aufgrund der so geschaffenen Flächenpotenziale weitaus bedeutsamer als die diversen bereinigten und neugeordneten Grundstücke im Innenbereich, wenngleich diese aus städtebaulichen Gesichtspunkten und in Anbetracht der geforderten Reduzierung von Flächenneuinanspruchnahmen von höherem Wert sein mögen.

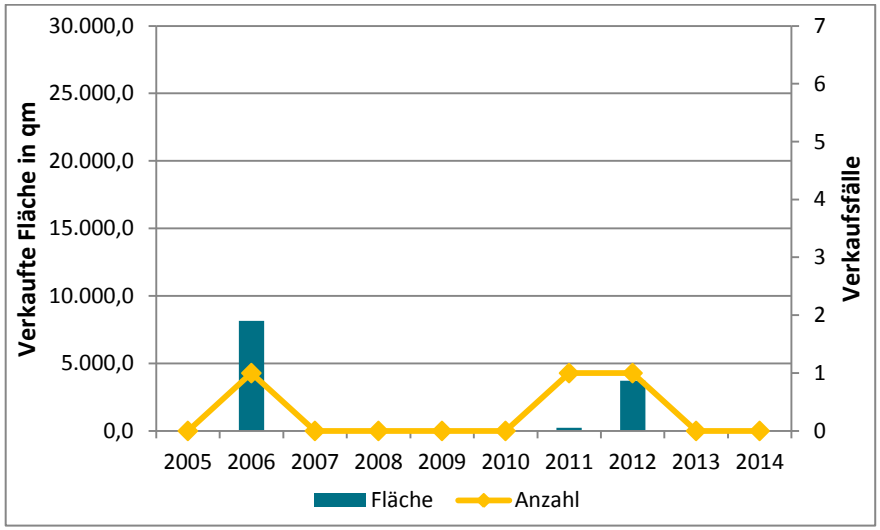
Gewerbestandort West/ Brückle

Die Einzelbetrachtung der Verkaufsstatistiken des Gewerbestandortes West/ Brückle muss vor dem Hintergrund der Standortbeschreibung (vgl. Kap.3.2) erfolgen, die eine starke städtebauliche Differenzierung dieses Standortes verdeutlicht.

Es gab lediglich drei Verkaufsfälle innerhalb des Betrachtungszeitraums, die zudem westlich der Pforzheimer Straße stattfanden; zwei davon westlich der Bahnlinie, also im äußeren Rand des Siedlungsbereichs. Darunter wiederum ist lediglich eine Ansiedlung von größerer Relevanz (Verlagerung in einen Neubau). Es handelt sich bei den drei Verkäufen zudem nicht ausschließlich um gewerbliche Bauflächen, was angesichts der betreffenden Branchen auch nicht erforderlich ist.

Aufgrund fehlender kurzfristiger Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen (vorhandene Potenzialflächen sind eher perspektivisch von Relevanz, wie in Kap. 3.2 dargestellt wurde), kann allein aus der Verkaufsstatistik kein Rückschluss auf einen besonderen Nachfragedruck gezogen werden. Dass bislang keine großflächigen Verkäufe möglich waren, mag sicherlich in erster Linie daran liegen, dass bislang, abgesehen von einem Exposé „Dienstleistungszentrum Bretten-Süd“, kein abschließendes Entwicklungskonzept für diesen Standort vorlag. Aktuell haben sich die Planungen aber dahingehend konkretisiert, dass eine Kombination aus Gesundheits-Dienstleistungen und Büronutzungen angestrebt wird. Eine Ansiedlung von produzierendem Gewerbe wird darin zwar ausgeschlossen. Aus gutachterlicher Sicht würde sich ein geringer Anteil verarbeitender Unternehmen jedoch anbieten, insofern eine hohe Wissensintensität der Arbeit gegeben, eine räumliche Kombination mit FuE sinnvoll ist und Emissionen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Abb. 60 Flächenverkäufe im Gewerbestandort West/ Brückle



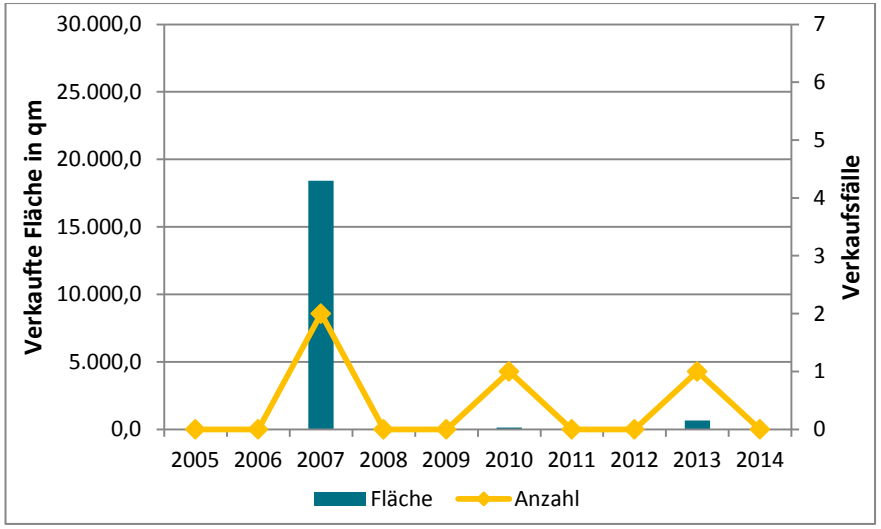
Quelle: Stadt Bretten, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

In jedem Fall müssen Einschätzungen zum Flächenbedarf an diesem Standort auf anderem Wege erfolgen, als über die bloße Betrachtung realer Verkäufe in der Vergangenheit.

Gewerbestandort Rinklingen

Ähnlich wie beim Gewerbestandort West/ Brückle, verhält es sich beim Gewerbestandort Rinklingen. Auch hier standen in den vergangenen Jahren kaum nennenswerte kurzfristig nutzbare Potenzialflächen zur Verfügung, als dass sich (allein) hieraus Rückschlüsse auf den Flächenbedarf ableiten ließen.

Abb. 61 Flächenverkäufe im Gewerbestandort Rinklingen



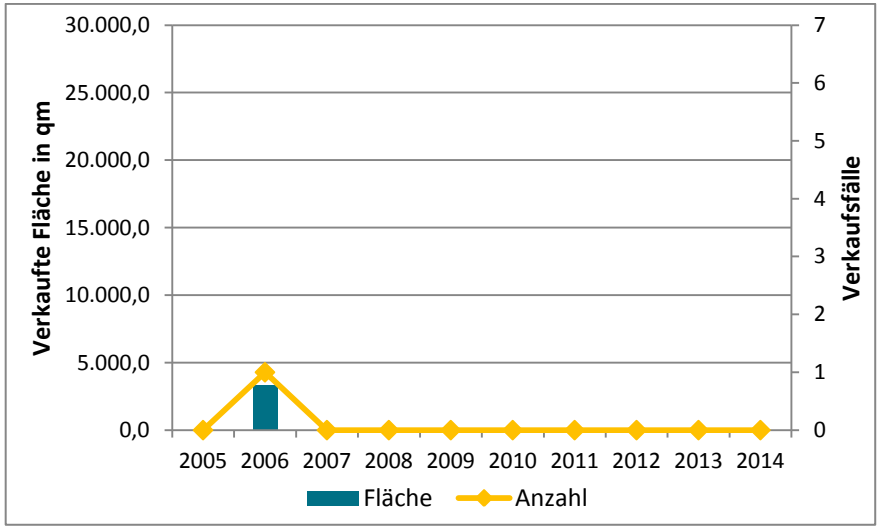
Quelle: Stadt Bretten, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Im Jahr 2007 wurden an der Rinklinger Straße zwei Flächen im Umfang von insgesamt ca. 18.400 qm verkauft. 2010 erfolgte eine geringfügige Grundstücksvergrößerung bei einem Bestandsunternehmen. 2013 wurde im nördlich der Bahnlinie gelegenen Gewerbegebiet Brückenfeld eine Kleinfläche über rd. 660 qm verkauft.

Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim

Das Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim basiert auf einer Satzung der seinerzeit noch eigenständigen Gemeinde Neibsheim vom 02. Dezember 1969[53], die einen 4,1 ha großen Gewerbestandort entlang der Straße „Im Tal“ vorsieht.

Abb. 62 Flächenverkäufe im Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim



Quelle: Stadt Bretten, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Im Zuge mehrerer Änderungen (mittlerweile liegt die dritte Änderung und Erweiterung vor; Stand: 28. Juni 2006) und der Eingemeindung von Neibsheim im Jahr 1972 wurde der Standort um Erweiterungsflächen für bereits angesiedelte Unternehmen in der Größenordnung von 3 ha ergänzt, die jedoch bislang erst teilweise in Anspruch genommen wurden. So konnte im selben Jahr der

53 Die Genehmigung durch das Landratsamt Bruchsal erfolgte am 24.09.1970.

Planänderung (2006) eine Fläche von rd. 3.300 qm verkauft werden. Weitere Verkäufe fanden seitdem nicht statt. Insofern kann zumindest für diesen ländlich geprägten Standort geschlussfolgert werden, dass die Flächenerweiterung zwar mit einer unmittelbaren Nachfrage einherging (was auch ausdrückliche Absicht der 3. Änderung war[54]), die Qualität dieses Standortes jedoch offenbar nur einzelne, ganz spezifische Bedürfnisse befriedigt.

Je nach verwendetem Zeitraum und Berücksichtigung von Sonderfällen, **lag die bisherige Neuinanspruchnahme von Flächen innerhalb relevanter Gewerbestandorte zwischen 1,8 ha/ Jahr (netto; langfristige Betrachtung) und 1,6 ha/ Jahr (10-Jahres-Betrachtung)**.

In den ersten Jahren des Betrachtungszeitraumes (ab 1987) sind vor allem die Effekte des durch die Neff-Erweiterung angestoßenen 1. Industriekarussells ablesbar; ab 2004 ist die Nachfrage stark durch Großverlagerungen von außerhalb sowie mitunter auch durch wirtschaftliche Rezessionsphasen tangiert. In jedem Fall ist die Nachfrage, wie sich gut am Beispiel des Industriegebietes Gölshausen/Langenmorgen nachweisen lässt, von der Angebotssituation tendiert. Es liegt also nahe, die Situation als „Angebotsmarkt“ zu bezeichnen. Dennoch ist aufgrund der Unwägbarkeiten eine alleinige Fortschreibung der realen Verkäufe in die Zukunft jedoch nicht zielführend. Daher werden im nachfolgenden Kapitel weitere Prognosen zum Wirtschaftsflächenbedarf bis zum Jahr 2030 angestellt, deren Ergebnisse mit denen der hiesigen Betrachtung schließlich zusammengeführt und um weitere Erkenntnisse ergänzt werden.

54 Siehe Begründung zur dritten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Äußerer Kirchberg“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bretten, Gemarkung Neibsheim in der Fassung vom 27. Juni 2006.

4.2 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose bis 2030

Die realen Verkäufe der vergangenen 10 bis 30 Jahre lassen wichtige Rückschlüsse auf Quantitäten und Qualitäten hinsichtlich nachgefragter Flächengrößen und Lagen, Erschließung/ Anbindung etc. zu. Jedoch ist die Aussagekraft einer rein auf die Vergangenheit gerichteten Betrachtung nur eingeschränkt, da die Nachfrage stets auch von der Angebotssituation abhängig ist, und würde daher kaum eine reine Fortschreibung der Flächenverkaufszahlen in die Zukunft rechtfertigen. Aus diesem Grund wird ergänzend hierzu eine trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose durchgeführt (vgl. Kap. 1.3.1.2). Hierzu werden zwei Szenarien gewählt. Die Ergebnisse dieser mathematischen Flächenbedarfsermittlung werden schließlich mit denen der Flächenumsatzstatistik verglichen.

Ein zentrales Ergebnis der Auswertung der realen Flächeninanspruchnahme in der Vergangenheit ist u.a. die Ableitung von Flächenkennziffern (FKZ).

Abb. 63 Verwendete Flächenkennziffern

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	250 qm je Beschäft.
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	250 qm je Beschäft.
Baugewerbe	150 qm je Beschäft.
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	250 qm je Beschäft.
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	100 qm je Beschäft.
Sonstige Dienstleistungen	100 qm je Beschäft.

Diese geben den durchschnittlichen Flächenverbrauch je Beschäftigtem (in Quadratmeter) an und wirken sich ebenso im Falle eines Beschäftigtenwachstums, wie auch im Falle von prognostizierten Beschäftigtenverlusten auf den zu erwartenden Flächenbedarf aus.

Das Modell unterstellt keinen unmittelbaren Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch, da im Falle von Beschäftigtenrückgängen und möglichen Betriebsschließungen nicht davon auszugehen ist, dass frei fallende Flächen im selben Maße wiedergenutzt werden (unterschiedliche Wiedernutzungsquoten).[55]

Die Flächenkennziffer bezieht sich auf ein gesamtes Betriebsgrundstück, d.h. nicht allein den bebauten Teil. Dabei spiegelt die FKZ nicht allein den bisherigen Flächenverbrauch der Unternehmen wider (so läge in Bretten die FKZ teilweise deutlich höher als hier angenommen), sondern hat auch einen normativen Charakter, der sich aus bundesweiten Vergleichswerten und diversen Studienergebnissen ergibt.

4.2.1 Szenario 1

Auf Grundlage der Beschäftigtenentwicklung der Stadt Bretten zwischen den Jahren 2000 und 2013 wird eine erste Trendprognose bis zum Jahr 2030 erstellt.

In diesem Szenario ist davon auszugehen, dass sich die Gesamtbeschäftigtenzahl in Branchen, welche (ganz oder teilweise) Gewerbeflächen gem. hiesiger Definition beanspruchen, bis zum Jahr 2030 um rd. 1.500 Personen erhöhen wird.

Abb. 64 Beschäftigtenprognose Szenario 1

	Beschäftigte 2013	Beschäftigte 2030	Zu-/Abnahme der SvB von 2013 bis 2030
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	322	341	~
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4.981	4.965	~
Baugewerbe	769	869	100
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	188	~	~
Forschung und Entwicklung	*	~	~
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	2.592	3.186	594
Sonstige Dienstleistungen	3.517	4.334	817
Beschäftigte Insgesamt	12.372	13.885	1.513

Anmerkung: Die Zahlen beziehen sich allein auf das Anfangs- und das Zieljahr der Prognose. Zwischenzeitlich anders gerichtete Entwicklungen sind also nicht ausgeschlossen; vielmehr wird es im gesamten Zeitraum zu konjunkturellen Schwankungen kommen.
Bei nur marginal zu erwartenden Veränderungen und geringen Ausgangswerten werden diese mit einem * gekennzeichnet.
Es sind Rundungsdifferenzen möglich.
Quelle: cima GmbH,. 2014

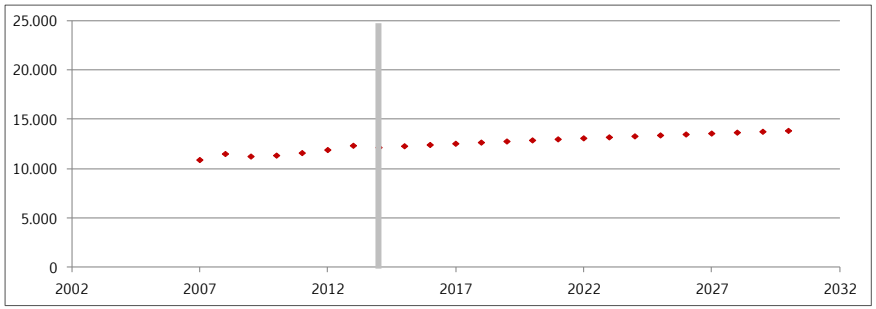
Insbesondere ist dabei ein Anstieg im Dienstleistungssektor (v.a. wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen) zu erwarten. Auch im Baugewerbe ist ein weiteres Wachstum zu erwarten. Hingegen ist anzunehmen, dass es im Verarbeitenden Gewerbe bis zum Ziel-

[55] Somit wird auch ein möglicherweise starkes Beschäftigtenwachstum in den ersten Jahren der Prognose, welches höher als der ermittelte Zielwert im Jahr 2030 liegt, keine Rückschlüsse auf die Genauigkeit der Prognose ermöglichen. Denn allein aufgrund des stetigen Freifallens von Flächen/ Immobilien im Zuge von Nutzerwechseln würde bereits eine über die Jahre konstante Beschäftigtenzahl einen wachsenden Flächenverbrauch nach sich ziehen. Dies zeigen auch die Flächennutzungsstatistiken.

jahr 2030 zu einer Angleichung an den Wert von 2013 kommen wird. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass es innerhalb der betrachteten Zeitspanne 2013 bis 2030 in einzelnen Branchen auch zu zeitweise gegenläufigen Entwicklungen kommen kann (so kann die Beschäftigtenzahl bereits in den ersten Jahren des Prognosezeitraums deutlich niedriger oder höher als im prognostizierten Zieljahr liegen).

In der Abb. 65 sind die einzelnen Prognoseergebnisse aufsummiert in eine Gesamtübersicht der Beschäftigtenentwicklung abgebildet.

Abb. 65 Prognose der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Bretten



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2014 (Werte bis 2013)
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Bei Übertragung der Beschäftigtenprognose entsprechend der beschriebenen Methodik, wird in diesem Szenario bis zum Jahr 2030 mit einem zusätzlichen Flächenbedarf von rd. 19,6 ha (Nettofläche) auszugehen sein, wobei der Flächenbedarf für Einzelhandelsflächen (außer von Kleinstflächen, die in Gewerbegebieten v.a. der Nahversorgung dienen) getrennt zu bewerten ist, also hinzuzurechnen wäre.

Dies entspricht einem durchschnittlichen **jährlichen Bedarf von ca. 1,15 ha (netto)** und liegt damit einerseits unterhalb der realen gewerblichen Flächenverkäufe (1,6 ha, netto), andererseits aber oberhalb der durchschnittlichen Verkäufe zwischen 2010 und 2014 (vgl. Kap. 4.1; Abb. 54). Angesichts der in den vergangenen Jahren bereits feststellbaren leicht rückläufigen Beschäftigtenzahl im Verarbeitenden Gewerbe, ließe sich dieser geringfügig reduzierte Wert teilweise hierdurch erklären. Ebenso ist zu bedenken, dass der Flächenbedarf je Beschäftigtem mit zunehmender Wissensintensität tendenziell rückläufig ist. Gleichwohl ist zu bedenken, dass es in den vergangenen Jahren mehrfach Flächenverkäufe in der Größenordnung von über 10.000 qm gab (zwischen 1994 und 2014 einschließlich des Ausreißers insgesamt 10 Fälle). So wird deutlich, dass ein einzelner Ankauf in der Größenordnung von 4 ha einem ermittelten Bedarf von mehr als 3 Jahren entspricht. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit einer entsprechenden Flächenvorratspolitik.

Differenziert nach Unternehmenstypen, werden diese Flächen in erster Linie von Unternehmen und Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes u.ä. (einschließlich Großhandel), [56] der Wirtschaftsnahen Dienstleistungen sowie des Baugewerbes nachgefragt.

Dabei werden, mit deutlichem Abstand, insbesondere „klassische“ Gewerbegebiete benötigt werden (über 11 ha), ebenso aber auch Standorte für verkehrsintensive Betriebe (ca. 2 ha), wobei eine Kombination beider Typen durchaus denkbar ist, wie das Industriegebiet Gölshausen zeigt.

Die Entwicklung „urbaner“ Standorte ist weniger aus der Nachfrage der Vergangenheit abzuleiten, als vielmehr aus der Notwendigkeit, Wirtschaftsflächen solchen Typs für Unternehmen vorzuhalten, die von „urbanen“ Qualitäten des Umfeldes profitieren.

[56] Dass trotz weitgehend konstanter Beschäftigtenzahlen im Verarbeitenden Gewerbe mit einem zusätzlichen Flächenbedarf zu rechnen sein wird, ist v.a. auf Verlagerungen von außerhalb, regelmäßige Anpassungen bei Bestandsbetrieben etc. zurückzuführen.

Abb. 66 Flächenbedarfsprognose Szenario 1

	"Klassische" Gewerbegebiete	Verhehrsintens. Gewerbe/ Logistikstandorte	"urbane" Standorte	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	0,5	0,5	0,0	1,0
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	5,3	4,6	0,5	10,4
Baugewerbe	1,9	0,2	0,0	2,1
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	0,1	0,2	0,0	0,3
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	3,7	0,6	0,6	5,0
Sonstige Dienstleistungen	0,5	0,0	0,2	0,7
SUMME in ha	12,9	6,1	1,4	19,6
Anteile an gewerblich geprägten Standorten in %	61,7%	31,3%	7,0%	100,0%

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima GmbH, 2015

Dies sind in erster Linie wirtschaftsnahe Dienstleistungen, jedoch deuten verschiedene Untersuchungen[57] darauf hin, dass zunehmend auch produzierende Unternehmen solch vielfältig geprägte Standorte schätzen, die sich vorrangig in urbanen Lagen befinden (Stichworte sind „Intelligente Fabriken" bzw. „Smart Factory", „Industrie 4.0", „Desktop Manufacturing", „Internet der Dinge", „urbane Produktion" etc.). Möglichkeiten der Realisierung finden sich in erster Linie auf dem Fibron-Mellert-Areal und/oder dem ehem. Steinzeugwerk (siehe hierzu Kap. 7.3).

Des Weiteren ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Ermittlung der zukünftigen Wirtschaftsflächenbedarfe als **Nettowerte** erfolgt. Das bedeutet, dass, insbesondere bei Neuerschließungen im bisherigen Außenbereich analog hierzu ein entsprechender Zuschlag zur Ausweisung als Bruttofläche erfolgen muss. Ein solcher Aufschlag liegt i.d.R. bei ca. 20 bis 30%, der für Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen etc. benötigt wird.

Nach Aussagen des Amtes für Stadtentwicklung und Baurecht Bretten wurden in der Vergangenheit tendenziell hohe Anteile für Verkehrs-, Gemeinbedarfs- und andere, nicht ausschließlich gewerblich genutzte Flächen verbraucht. Aus diesem Grund sollte ein Aufschlag von 30% angenommen werden. Somit entsprächen die ermittelten zusätzlichen 19,6 ha Nettofläche bis zum Jahr 2030 rd. 25,5 ha Bruttofläche (bei 30% Aufschlag) bzw. **ca. 1,5 ha pro Jahr (brutto)**.

4.2.2 Szenario 2

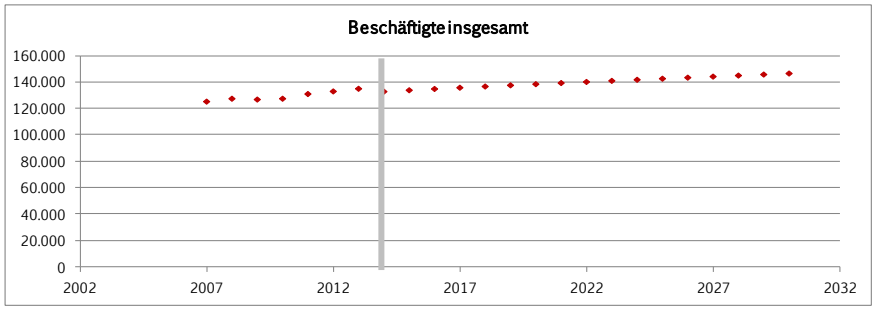
Dem zweiten Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass sich die Wirtschaft der Stadt Bretten relativ so entwickelt, wie es für den gesamten Landkreis Karlsruhe prognostiziert wird.

Grundlage ist daher eine Trendprognose der Beschäftigten für den Gesamtkreis Karlsruhe, deren Ergebnis nachfolgend dargestellt wird (vgl. Abb. 67), bevor diese Ergebnisse auf die Stadt Bretten übertragen werden.

[57] Z.B. Brandt, A. (2014): Intelligente Produktion: Die Reindustrialisierung der urbanen Wirtschaft; Petschow, U. et al. (2014): Dezentrale Produktion, 3D-Druck und Nachhaltigkeit. Trajektorien und Potenziale innovativer Wertschöpfungsmuster zwischen Maker-Bewegung und Industrie 4.0. Schriftenreihe des IÖW 206/14

Auch für den Landkreis Karlsruhe ist bis zum Jahr 2030 von einer weiterhin positiven Entwicklung der Gewerbeflächen-relevanten Beschäftigten auszugehen.

Abb. 67 Prognose der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten im Kreis Karlsruhe



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2014 (Werte bis 2013)
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Überträgt man die Ergebnisse (differenziert nach 18 Wirtschaftsgruppen) auf die Beschäftigtenzahlen in Bretten und nimmt damit an, dass die Standortvoraussetzungen, die Innovationskraft der Unternehmen etc. in Bretten in jeglicher Weise der durchschnittlichen Ausstattung des Landkreises Karlsruhe entsprächen, so resultieren folgende abweichenden Ergebnisse:

In erster Linie wird deutlich, dass im Szenario 2 eine geringere Zunahme der Gesamtzahl aller Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten zu erwarten wäre. Insbesondere ginge damit ein stärkerer Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe einher, der zugunsten einer weiteren deutlichen Zunahme des vergleichsweise nur gering Gewerbeflächen-relevanten Dienstleistungssektors, der Sonstigen Dienstleistungen, ausfiele.[58]

Abb. 68 Beschäftigtenprognose Szenario 2

	Beschäftigte 2030	Beschäftigte 2013	Zu-/Abnahme der SvB 2013 bis 2030
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	301	322	~
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4.600	4.981	-380
Baugewerbe	789	769	~
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	247	188	59
Forschung und Entwicklung	~	*	~
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	3.164	2.592	572
Sonstige Dienstleistungen	4.145	3.517	628
Beschäftigte Insgesamt	13.250	12.372	878

Anmerkung: Bei nur marginal zu erwartenden Veränderungen werden diese mit einem * gekennzeichnet; Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima GmbH, 2014

58 Zu dieser gebildeten Wirtschaftsgruppe zählen u.a. das Gesundheits- und Sozialwesen, Erziehung und Unterricht, Finanzdienstleistungen, Gastgewerbe. In vorliegendem Fall wird ebenfalls der Einzelhandel dazu gezählt.

Die Entwicklung der wirtschaftsnahen Dienstleistungen würde ähnlich wie im Szenario 1 verlaufen.

Im Grunde genommen untermauern diese Ergebnisse die hohe Industriedichte der Stadt Bretten, die deutlich über dem Kreisdurchschnitt liegt, ebenso wie die Relevanz als Handelsschwerpunkt innerhalb der Region.

Abb. 69 Flächenbedarfsprognose Szenario 2

	"Klassische" Gewerbegebiete	Verhehrsintens. Gewerbe/ Logistikstandorte	"urbane" Standorte	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	0,2	0,2	0,0	0,5
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3,5	3,0	0,3	6,9
Baugewerbe	0,9	0,1	0,0	1,0
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	0,5	0,8	0,0	1,3
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	3,6	0,6	0,6	4,8
Sonstige Dienstleistungen	0,4	0,0	0,2	0,6
SUMME in ha	9,1	4,8	1,2	15,1
Anteile an gewerblich geprägten Standorten in %	60,3%	31,7%	8,0%	100,0%

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima GmbH, 2015

Entsprechend kommt es im zweiten Szenario auch bei der Wirtschaftsflächenbedarfsprognose zu Abweichungen vom Szenario 1.

So würde unter den getroffenen Annahmen der zukünftige Wirtschaftsflächenbedarf in diesem Falle bei ca. 15,1 ha (netto) gegenüber 19,6 ha (netto) liegen, was einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 0,9 ha (netto) entspräche. Ein solcher Bedarf würde leicht unterhalb des Wertes der realen Verkäufe zwischen 2010 und 2014 (1 ha/ Jahr) liegen und signifikant unterhalb der Werte des Langzeitvergleichs.

Erneut würde der größte Bedarf auf „klassische“ Gewerbegebiete sowie Standorte für verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik entfallen; allein deshalb, weil die Beschäftigtenzahlen dieser Branchen im Ausgangswert sehr hoch sind.[59] Der Bedarf an „urbanen“ Standorten wird als ähnlich hoch eingeschätzt, wie im Szenario 1, auch zumal es solche Standorte in Bretten bislang nicht gibt und die Quoten entsprechend zurückhaltend angenommen werden. Der Erfolg eines solchen Standorttyps am Gewerbeflächenmarkt der Stadt Bretten müsste sich also auch im zweiten Szenario erst in der Realität beweisen.

Nimmt man auch in diesem Fall einen Aufschlag von 30% an, um aus dem Nettoflächenbedarf den Bruttobedarf zu ermitteln, so erhöht sich der zusätzliche gewerbliche Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 im zweiten Szenario auf rd. 19,6 ha (brutto) bzw. 1,2 ha pro Jahr (brutto).

59 Eine hohe Anzahl aktuell Beschäftigter im Produzierenden Gewerbe korreliert mit einer entsprechend hohen Zahl Beschäftigter, die durch Erweiterungen am Standort, Verlagerungen von außerhalb und Gründungen stets zusätzliche Gewerbeflächen in Anspruch nehmen.

4.2.3 Gewerbeflächenbedarf in Gondelsheim

Mit aktuell weniger als 400 Beschäftigten gegenüber 13.000 Beschäftigten in Bretten, ist die Gemeinde Gondelsheim als Arbeitsort von weitaus geringerer Bedeutung als ihre Nachbarstadt. Dennoch zeigt sich auch in Gondelsheim in den vergangenen Jahren eine hohe Dynamik am Gewerbeflächenmarkt, weshalb der zukünftig zu erwartende Flächenbedarf gleichsam einzuschätzen ist.

Anders als für die Stadt Bretten, wird der Flächenbedarf für die Gemeinde Gondelsheim aufgrund der geringen Ausgangsbasis der Beschäftigtenzahl jedoch nicht mittels trendbasierter Beschäftigtenprognose ermittelt, sondern anhand der Verkaufszahlen im Gewerbegebiet „Altenwingert/ Jostenbuckel-Sägemühle“ sowie durch Extrapolation der Flächennutzung der vergangenen 5 Jahre. Letztere wiederum lässt sich mit der Entwicklung der Flächennutzung in der Stadt Bretten ins Verhältnis setzen, um diese Werte auf Plausibilität zu prüfen.

Die Vermarktung des Gewerbegebietes „Altenwingert/ Jostenbuckel-Sägemühle“ mit insgesamt 4,77 ha startete im Jahr 2001. Mitte 2011 informierte der Bürgermeister, dass 10 Jahre nach Erschließung das letzte Grundstück kurz vor dem Verkauf stünde. Ungeachtet der erheblichen Schwankungen der Verkaufszahlen in diesem Zeitraum, resultiert allein hieraus eine mittlere jährliche Nachfrage von fast 4.800 qm. Dabei konnten bis Anfang 2007 lediglich rd. 1,5 ha veräußert werden, also im Durchschnitt rd. 0,25 ha pro Jahr. Der Großteil (ca. 3,3 ha) wurde zwischen 2008 und 2011 verkauft, was die jährlichen Verkaufszahlen im Durchschnitt auf über 8.000 qm anhob. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Nutzung teilweise erst mit einer deutlichen zeitlichen Verzögerung erfolgte.

Angesichts der klar nachvollziehbaren Raumentwicklung von Gondelsheim, liefert die Statistik der Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung und dort wiederum des AdV-Merkmals[60] „SuV Gewerbe und Industrie“[61] einen weiteren geeigneten Indikator zur Einschätzung des Flächenbedarfs.

So ist zwischen 2008 und 2013[62] in Gondelsheim die Siedlungs- und Verkehrsfläche für Gewerbe und Industrie von rd. 14 auf rd. 16 ha angewachsen, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs um ca. 0,4 ha bzw. 4.000 qm entspricht. Im Vergleich hierzu resultiert aus der Betrachtung der SuV Gewerbe und Industrie für die Stadt Bretten im selben Zeitraum eine Zunahme um jährlich rd. 1,8 ha[63] bzw. 18.000 qm.

Verlängert man den Betrachtungszeitraum auf 9 Jahre (2004-2013), so resultiert für Gondelsheim eine Zunahme der SuV Gewerbe und Industrie von immerhin noch rd. 3.300 qm pro Jahr.

Trotz der Dynamik der vergangenen Jahre, wird der Wert von 4.000 qm angesichts der Größe von Gondelsheim und v.a. der raumordnerischen Funktionszuschreibung als Maximalwert eingeschätzt. Schließlich entspricht die Beschäftigtenzahl von ca. 400

---

60 AdV steht für Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland. Die AdV gibt ein Verzeichnis der flächenbezogenen Nutzungsarten im Liegenschaftskataster heraus. Das amtliche Liegenschaftskataster, in dem alle Flurstücke des Landes lückenlos registriert sind, liefert die Datengrundlage für die Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung. Aus der Statistik lassen sich mit Einschränkungen Rückschlüsse auf den tatsächlichen Flächenverbrauch für gewerbliche Zwecke ziehen.

61 SuV steht für Siedlungs- und Verkehrsfläche.

62 Die Daten beziehen sich jeweils auf den 31. Dezember des Vorjahres.

63 Dieser Wert liegt zugleich sehr nah an den Flächenverkäufen der Vergangenheit, wobei die methodischen Einschränkungen des Indikators „SuV Gewerbe und Industrie“ zu berücksichtigen sind. I.d.R. werden im Kataster keine nachträglichen Nutzungsänderungen von Bauland erfasst, wenn keine Bauanträge gestellt werden. Insbesondere werden demnach entstehende Leerstände oder Unternutzungen nicht erfasst. Ebenfalls kommt es zu zeitlichen Verzögerungen in der Statistik.

SvB einerseits lediglich rd. 3 Prozent der Beschäftigten des Mittelzentrums Bretten, wobei Gondelsheim gemäß Ziffer 2.4.2 Abs. 4 des Regionalplans in erster Linie die Aufgabe hat, Eigenbedarfe zu decken. Andererseits ist die Dynamik v.a. auch durch die erst ab 2007 zunehmenden Verkaufszahlen im Gewerbegebiet „Altenwingert/ Jostenbuckel-Sägemühle“ bedingt.[64]

Eine solche Entwicklung fortzuschreiben würde also nicht nur die eher schleppenden Verkaufszahlen zwischen 2001 und 2007 ausblenden, sondern wäre ebenfalls nicht mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung konform, da Gondelsheim keine zentralörtliche Funktionsstufe hat.

Entsprechend der ermittelten Werte, angesichts der Berücksichtigung geringer realisierter Baudichten im Gewerbegebiet und einer zugleich normativen, durch Planungsvorgaben gestützten Herangehensweise, wird für die Gemeinde Gondelsheim ein Flächenbedarf in der Größenordnung von maximal 0,2 bis 0,25 ha pro Jahr (netto) angenommen, wobei eher zum unteren Wert tendiert wird.

64 2001 wurden 4,77 ha erschlossen, von denen bis 2005 lediglich 0,85 ha veräußert werden konnten. Bis Anfang 2007 wurden weitere 0,6 ha verkauft. Da ab 2001 lediglich im Gewerbegebiet Altenwingert/Jostenbuckel-Sägemühle Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt wurden, können die Verkäufe ohne weitere Anpassung als reale nachfrage interpretiert werden.

4.3 Der Flächenbedarf bis 2030

Die in den Szenarien 1 und 2 für die **Stadt Bretten** ermittelten Flächenbedarfe bis zum Jahr 2030 liegen mit rd. 19,6 ha, netto (1. Szenario) bzw. 15,1 ha, netto (2. Szenario) um immerhin 4,5 ha (jährlich rd. 0,3 ha) auseinander. Je nach Betrachtungszeitraum ist die Abweichung von den realen Verkäufen der Vergangenheit (1,8 ha/Jahr bzw. 1,6 ha/Jahr (Langzeitbetrachtung); 1,0 ha/Jahr (5-Jahres-Betrachtung ohne Ausreißer) unterschiedlich hoch. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass es, auch abgesehen vom Ausreißer im Jahr 2010, in den vergangenen 20 Jahren regelmäßig Verkaufsfälle in der Größenordnung von mehr als 10.000 qm (teilweise deutlich darüber) gab. Wenngleich nicht davon auszugehen ist, dass sich solche Verkaufsfälle in der Zukunft häufen werden, sollte der zu erwartende Flächenbedarf stärker an der Langzeitbetrachtung orientiert werden.

Es ist also ein Ansatz erforderlich, solche eventuellen sprunghaften Bedarfssteigerungen auch in der Zukunft befriedigen zu können, ohne dabei aus den Augen zu verlieren, dass die Deckung jeglicher gewerblicher Flächenbedarfe nicht Aufgabe eines Mittelzentrums sein kann. Andererseits wäre auch aus Sicht der nachhaltigen Raumentwicklung ein ungebremster Flächenverbrauch nicht zu befürworten, weshalb die Bedarfsprognose immer auch einen normativen Charakter haben sollte. Entsprechend heißt es in § 5 Abs. 1 BauGB, dass „[i]m Flächennutzungsplan [..] für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen [ist]“, womit den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an den Raum Genüge getan werden soll.

Die für 18 Wirtschaftsgruppen erstellten Trendprognosen lassen annehmen, dass der Bedarf an Wirtschaftsflächen in den ersten

Prognosejahren tendenziell höher ausfallen wird als in den späteren Jahren, was allein durch den weiter fortschreitenden Strukturwandel (wachsender Dienstleistungsanteil) zu erklären ist. Ein zum Ende des Prognosezeitraums hin anziehender Flächenbedarf ließe sich hingegen nur dann erwarten, wenn entweder unvorhergesehene Änderungen in den Produktionsabläufen innerhalb der Unternehmen stattfinden sollten, die zu mehr Flächenbedarf führen, Bodenpreise in den nahegelegenen Oberzentren, bei gleichzeitiger Verbilligung der Mobilität, stark anziehen würden oder aber – und dies wäre durchaus vorstellbar – es im Rahmen einer Reindustrialisierung zu Rückverlagerungen in nennenswertem Ausmaß käme, wie sie bereits in den vergangenen Jahren feststellbar waren. Treibende Kraft hierbei ist die zunehmende Automation.[65]

Im Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Karlsruhe und den Nachbarschaftsverband Karlsruhe[66] bspw. wurde aus ähnlichem Hintergrund ein Aufschlag auf den prognostizierten Flächenbedarf in der Größenordnung eines 8-fachen jährlichen durchschnittlichen Jahresverbrauchs angenommen, der als planerische Flexibilitätsreserve zu bezeichnen ist. In anderen bundesweiten Untersuchungen wird ein Flexibilitätszuschlag von 30% des Netto-Gesamtbedarfs als sinnvoll erachtet, um auf unvorhersehbare Entwicklungen reagieren zu können.

Da die in der trendbasierten Flächenbedarfsprognose ermittelten durchschnittlichen Jahresbedarfe in Bretten teilweise deutlich unterhalb der Flächengrößen von Einzelverkäufen in der Vergangenheit liegen, bietet sich ein solcher Ansatz insbesondere auch im vorliegenden Fall an, wobei ein 30%-Aufschlag als ausreichend erachtet wird.

Ein solcher städtebaulicher Flexibilitätszuschlag wurde bereits in einem frühen GIFPRO-Modell des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (MURL) für notwendig erachtet, um

- auf Prognose-Unsicherheiten zu reagieren (einzelne Großansiedlungen sind i.d.R. nicht absehbar),
- auch in den letzten Jahren des Planungszeitraums (im vorliegenden Fall das Jahr 2030) noch Flächenpotenziale zur Verfügung zu haben, da ansonsten die Gefahr einer Handlungsunfähigkeit besteht,
- den Unternehmen und Betrieben Auswahlmöglichkeiten offen zu halten (unauflösbare Intransparenz des Marktes) und
- auch mögliche Verlagerungen aus den nahe gelegenen Kernstädten auffangen zu können[67] und somit entsprechende Unternehmen in der Region zu binden.

Je nach gewähltem Szenario, erhöht sich der Flächenbedarf durch den 30-Prozent-Aufschlag auf rd. **25,5 ha, netto** (1. Szenario) bzw. **19,6 ha, netto** (2. Szenario), also auf einen Bruttoflächenbedarf von 33,1 ha bzw. 25,5 ha bis zum Jahr 2030.[68]

65 Siehe hierzu z.B. Ramsauer, C.: Industrie 4.0 – Die Produktion der Zukunft, in: WINGbusiness 3/2013, S. 6- 12; Heuer, S.: Eine Stadt will nach oben, in: brandeins 12/2014; Kinkel, S./ Maloca, S. (2009): Produktionsverlagerung und Rückverlagerung in Zeiten der Krise: Entwicklungen und Treiber von Produktionsverlagerungen und Rückverlagerungen im deutschen Verarbeitenden Gewerbe. Mitteilungen aus der ISI-Erhebung zur "Modernisierung der Produktion"

66 Vgl. CIMA (2012):

67 Beispielsweise wird vom Land Baden-Württemberg auch die zukünftige Einbindung der Region Karlsruhe/ Mittlerer Oberrhein in die Metropolregion Rhein-Neckar angestrebt. Somit würde auch die Melanchthonstadt Bretten dieser Metropolregion angehören und entsprechende Funktionen wahrzunehmen haben, die sich durch die bestehenden wirtschaftlichen Verflechtungen und Pendlerströme zwischen den Oberzentren und dem Stadtumland ergeben.

68 Diese Werte entsprächen durchschnittlichen jährlichen Nettobedarfen von 1,3 ha (Szenario 1) bzw. 1 ha (Szenario 2), oder Bruttoflächenbedarfen von 1,6 ha (Szenario 1) und 1,3 ha (Szenario 2).

Der zu erwartende Netto-Jahresbedarf liegt somit zwischen 1,5 ha/Jahr und 1,15 ha/Jahr.

Um auf die besondere örtliche Situation der Stadt Bretten einzugehen, wird empfohlen, den oberen Wert von 1,5 ha netto pro Jahr (1. Szenario mit Flexibilitätszuschlag) anzunehmen. Ohne Flexibilitätszuschlag läge dieser Wert bei rd. 1,2 ha netto pro Jahr (1. Szenario ohne Flexibilitätszuschlag).

Folglich ist in der Stadt Bretten bis zum Zieljahr 2030 mit einem Bruttoflächen-Bedarf von jährlich 1,95 ha zu rechnen.

Für die **Gemeinde Gondelsheim** wiederum wird angesichts der relativ hohen Verkaufszahlen in der Vergangenheit, zugleich aber auch vor dem Hintergrund einer notwendigerweise eher restriktiven Siedlungsflächenentwicklung, von einem Flächenbedarf in der Größenordnung von 0,2 bis maximal 0,25 ha pro Jahr (netto) ausgegangen. Dabei wird empfohlen, den unteren Wert für weitere Planungen heranzuziehen. Ein Flexibilitätszuschlag wird aus regionalplanerischer Sicht für nicht zweckmäßig erachtet. Die Entwicklung einer Fläche von rd. 3,4 ha (netto) bzw. 4,4 ha brutto wird aller Voraussicht nach genügend Potenzial für die zukünftige Entwicklung bereitstellen können. Im Maximalfall wären es hingegen rd. 4,3 ha, netto, bzw. 5,5 ha, brutto. [69]

Trotz Festlegung von Bedarfswerten für die Stadt Bretten und die Gemeinde Gondelsheim, wird für die weiteren Berechnungen (Flächenbilanz) wird empfohlen, in regelmäßigen Zeiträumen ein Monitoring der realen Flächennachfrage durchzuführen und hierdurch die Bedarfsprognosen ständig zu überprüfen und ggf. anzupassen. Ein solcher revolvierender Ansatz vermag es, kurzfristig auf Nachfrageschwankungen zu reagieren, was insbesondere die Baurechtschaffung (Bebauungsplan) betrifft. Sinnvoll ist dabei ein Turnus von ca. 5 bis 6 Jahren, der eine mittelfristige Anpassung gewährleisten kann, sodass es am Gewerbeflächenmarkt einerseits zu keinen Engpässen kommt und andererseits keine unnötigen Flächenentwicklungen vorgenommen werden.

Dennoch sollte der Flächennutzungsplan (FNP) als Entwicklungsinstrument gesehen werden, was bedeutet, dass hierüber – und mittels Regionalplan – mit einem langfristigen Zeithorizont die beabsichtigte Raumentwicklung vorbereitet wird, also der ermittelte Flächenbedarf über entsprechende Darstellungen möglichst gesichert wird, wenngleich dieser noch keine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber Dritten bzw. Privaten entfaltet.

Vor allem aber ist zu bedenken, dass sich der Flächenbedarf auf unterschiedliche Qualitäten (Standorttypen) bezieht, die es zu schaffen gilt. In Kap. 4.1 konnte gezeigt werden, dass v.a. einheitlich geprägte Standorte und solche mit guter verkehrlicher Anbindung in räumlichem Zusammenhang mit der Kernstadt nachgefragt werden. Dabei ist das Vorhandensein entsprechender Flächengrößen und -zuschnitte wichtig, wie auch von Erweiterungsflächen, die teilweise früh angekauft und zwischengenutzt (z.B. durch Parkplätze oder als Lagerflächen) werden. Kleinere Stadtteillagen waren bislang kaum nachgefragt und sollten auch aus städtebaulicher Sicht nicht überbewertet werden. Ein hohes Maß an städtebaulicher Ordnung (Baulinien, Gebäudehöhen, Sauberkeit etc.), Durchgrünung sowie eine qualitätsbewusste Architektur sind gleichfalls von Bedeutung (auch von (geschlossenen) Immobilienfonds werden zunehmend Objekt- und Standortqualitäten erwartet).

69 Ungeachtet dessen wäre auch angesichts der lediglich eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten am nördlichen und südlichen Siedlungsrand kaum anzunehmen, dass eine weitere gewerbliche Entwicklung von Gondelsheim in ähnlichem Ausmaß erfolgen könnte und sollte wie bisher. Schließlich umfasst die Fläche des Gewerbegebietes „Altenwingert/ Jostenbuckel-Sägemühle“ insgesamt 4,77 ha, die innerhalb von 10 Jahren vermarktet wurden. Auf 17 Jahre hochgerechnet entspräche dies einem Verbrauch von rd. 8,1 ha (netto).

5 Erhebung und Bewertung des Gewerbeflächenangebotes

In Kap. 3.2.2 wurden die relevanten Gewerbegebiete und -standorte typisiert und bereits teilweise auf das Vorhandensein von Potenzialflächen eingegangen. In diesem Abschnitt werden ausschließlich die erfassten Flächenpotenziale beschrieben und zum Zwecke der späteren Bilanzierung quantifiziert.

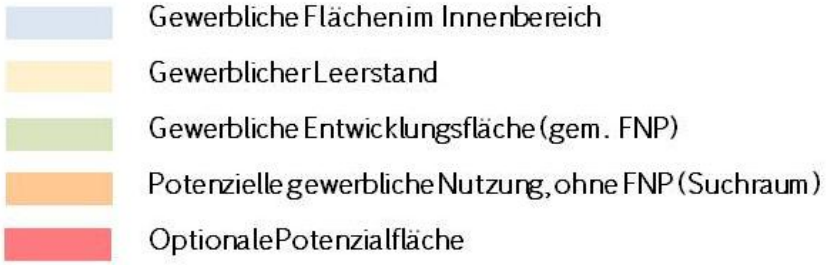
Hierfür wird eine Differenzierung nach Potenzialflächen im Bestand (incl. optionalen Potenzialflächen), FNP-Potenzialflächen sowie Suchräumen vorgenommen. Denn vorrangig gilt es, nicht nur im Sinne des Flächenschutzes und der Schonung von Ressourcen, den bis 2030 prognostizierten Wirtschaftsflächenbedarf durch **Potenzialflächen im Bestand** zu decken, bevor bislang nicht erschlossene Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden („Innen- vor Außenentwicklung“) bzw. Baurecht geschaffen wird.

Erst dann, wenn eine Deckung des Bedarfs, entweder aufgrund fehlender quantitativer Verfügbarkeit, unzureichender Qualitäten oder bspw. stark eingeschränktem Zugriffsrecht nicht gegeben ist, sollte sich der Blick den im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten, **geplanten gewerblichen Bauflächen** zuwenden, und erst im dritten Schritt wären sonstige Flächen (**Suchräume**) in die Betrachtung mit einzubeziehen, welche bei grundsätzlicher gewerblicher Eignung in das Aufstellungsverfahren der Flächennutzungsplanung mit eingebacht werden können.

Die Analyse basiert auf einer Vollerhebung der Gewerbegebiete und -standorte in Bretten und Gondelsheim im Sommer und Herbst 2014 sowie einer anschließenden Abstimmung mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten, worüber vertiefte Informationen zu den einzelnen Flächen gewonnen werden konnten.

Entsprechend dieser Entwicklungspräferenzen wird eine Differenzierung der Flächenpotenziale nach folgenden fünf Klassen gewählt:

Abb. 70 Systematik zur Differenzierung der Flächenpotenziale



Besonderes Augenmerk wird dabei den Gewerblichen Leerständen zuteil sowie auch den sog. „optionalen Potenzialflächen“. Beide Typen befinden sich im vorliegenden Fall in privater Hand und unterliegen damit ausschließlich innerbetrieblichen oder anderweitigen privatwirtschaftlichen Entscheidungen, die nicht unbedingt mit stadtplanerischen Zielvorgaben übereinstimmen.

Insbesondere bei den Optionalen Potenzialflächen, also bebauten und aktuell auch wirtschaftlich genutzten Standorten, ist ungewiss, ob und wann diese dem Flächenmarkt zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund können sie nicht uneingeschränkt in der Bilanz aus Flächenbedarf und -angebot gegenübergestellt werden.

Auch bei den Leerständen gibt es Einschränkungen hinsichtlich der Verwertbarkeit, z.B. bedingt durch die Größe/ Skalierung oder die Preisvorstellungen des jeweiligen Eigentümers.

5.1 Potenzialflächen im Bestand

Analog zur Darstellung in Kap. 3.2.2 werden nachfolgend diejenigen Standorte dargestellt, in denen noch einzelne Potenzialflächen (i.d.R. Innenentwicklungspotenziale) verfügbar sind.

Diese Flächen werden je nach Bebauung und Eigentumsrecht bewertet, um ein möglichst realitätsnahes Potenzial zu erhalten. Detaillierte Informationen zu den einzelnen Standorten/ Gebieten können den Flächensteckbriefen im Kapitel 8 entnommen werden, weshalb an dieser Stelle eine zusammenfassende Darstellungsform gewählt wird.

Die Potenzialflächen im Bestand sind fortlaufend nummeriert.

5.1.1 Gewerbegebiete und -standorte

Gewerbestandort West/ Brückle

Am Gewerbestandort gilt das vorrangige Interesse dem Fibron-Mellert-Areal (Nr. 2; siehe dazu auch Kap. 3.2.2), dessen Potenzial bei insgesamt 35.581 qm (netto) eingeschätzt wird.[70] Aufgrund der Größe ist dieses gewerbliche Sanierungsgebiet an der Pforzheimer Straße generell als Bruttofläche zu betrachten, da für eine eventuelle gewerbliche Nutzung zusätzliche Erschließungs-, Grünflächen etc. notwendig werden.

Aufgrund der bevorzugten Lage dieses Standortes und der allein dort gegebenen Möglichkeit, innenstadtnah umfeldverträgliche Dienstleistungs- und Produktionsflächen in einem solchen Umfang zu realisieren, sollte ein nennenswerter Teil für wirtschaftsnahe Dienstleistungen sowie kleinmaßstäbige, vor allem wissensintensive Produktion mit geringen Emissionen in Form eines „urbanen" Standortes reserviert werden (siehe hierzu auch die Empfehlungen in Kap. 7).

Schließlich wird das absehbare Nachfragepotenzial nach solchen Standorten, die sich für eine urbane Produktion anbieten, auf über 10.000 qm, also rd. 1/3 des hier zur Verfügung stehenden Potenzials geschätzt (vgl. Kap. 4.2.2).

Abb. 71 Flächenpotenziale Gewerbestandort West/ Brückle

Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
1	5.500 (4.000 qm netto)	öffentlich	MI	„klassisches" GE	0 %
2	43.388 (30.372 qm netto)	öffentlich	MI	„urbanes" GE	100 %
	„klassisches" Gewerbegebiet				-
	verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort				-
	„urbaner" Standort				30.372
	optionale Potenzialfläche				-
	SUMME (ohne optionale Flächen)				**30.372**

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima zusammen mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten vorgenommen
Quelle: cima GmbH, 2015

[70] Aufgrund der Größe des Gesamtareals muss die Potenzialfläche als Bruttofläche betrachtet werden, von der pauschal 30 % für Erschließung, Abstandsflächen etc. abgezogen werden, woraus ein Nettowert von 30.372 qm resultiert.

Für klassische gewerbliche Nutzungen (Industrie) mit deutlichen Lärm-, Geruchs- und Verkehrsemissionen wiederum, wäre diese Fläche hingegen wenig geeignet, auch, weil eben diese Nutzungen im Zuge des „Industriekarussells“ an den Stadtrand verlagert wurden. Ebenso stehen Gründe der Städtebauförderung dagegen.

Weiter nördlich, zwischen den Bahngleisen und der Hermann-Beuttenmüller-Straße gelegen, befindet sich rückwärtig des neuen Behördenzentrums Stadtmitte die Potenzialfläche Nr. 1. Die Erschließung dieser Fläche ist umständlich und würde somit eine Vermarktung erschweren. An der breitesten Stelle misst dieser Standort rd. 60 Meter und weist, wenngleich die Fläche insgesamt 5.500 qm umfasst, einen ungünstigen Zuschnitt für gewerbliche Nutzungen auf. (eine Nutzbarkeit wäre vermutlich lediglich auf rd. 4.000 qm möglich). Diese Fläche würde sich eher für andere als gewerbliche Zwecke eignen, insbesondere als Parkplatz.

Im Ergebnis sollte damit lediglich die Fläche Nr. 2 als marktgängige gewerblich relevante Potenzialfläche in die Bilanz eingestellt werden.

Gewerbestandort Rinklingen

Der in verschiedene Standorttypen zu differenzierende Gewerbestandort Rinklingen weist ebenfalls zwei Potenzialflächen auf, von denen eine (Nr. 3, aktuelles Deuerer-Firmengelände) jedoch nur als optionale Potenzialfläche zu betrachten ist. Schließlich ist kaum absehbar, ob die Verlagerung des Unternehmens in das Industriegebiet Gölshausen (Distrikt Rüdtwald) mit einem vollständigen Umzug aller Betriebsstätten im Stadtgebiet einherginge. Da hierzu keine verbindlichen Aussagen getroffen werden können, fließt diese Fläche nicht unmittelbar in die Bilanz mit ein, sollte aber in der strategischen Stadtplanung unbedingt berücksichtigt und weiter beobachtet werden.

Abb. 72 Flächenpotenziale Gewerbestandort Rinklingen

Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
3	56.900	privat (bebaut)	GE GRZ: 0,7 GFZ: 1,0	„klassisches“ GE	optional
4	24.000	privat (bebaut)	GE GRZ: 0,7 GFZ: 1,0	„urbanes“ GE	50 %
	„klassisches“ Gewerbegebiet				
	verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort				
	„urbaner“ Standort				12.000
	optionale Potenzialfläche				56.900
	SUMME (ohne optionale Flächen)				**12.000**

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima zusammen mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten vorgenommen
Quelle: cima GmbH, 2015

Des Weiteren ist das ehemalige Steinzeugwerk der Firma Harsch von Interesse (Nr. 4), das 1996[71] geschlossen wurde (der Ofen wurde erst 1997 abgeschaltet.[72]

71 Ursache war ein empfindlicher Absatzrückgang (Vgl. Firma Harsch GmbH (Hrsg.) (1999): Harsch 1919- 1999. Ein Familienunternehmen in den ersten 80 Jahren).

72 Nach 1997 wurde das Lager vorerst mit 4 Mitarbeitern weitergeführt.
Die Verlagerung der Zentrale an die Rinklinger Straße fand bereits im Jahr 1983 statt und war von der späteren Schließung des Steinzeugwerkes am Mutterhaus der Steinzeugbetriebe unabhängig. Ebenfalls in der Rinklinger Straße sitzen die

Aktuellen Planungen zur Nachnutzung des Standortes zufolge soll eine Kombination von Gewerbe- und Wohnnutzung realisiert werden, nachdem eine Nutzung als Lebensmittelmarkt nicht genehmigungsfähig war. Da noch keine weiteren Informationen hierüber zur Verfügung stehen, angesichts der angestrebten Wohnnutzung jedoch auch Nutzungskonflikte denkbar sind, werden die Potenzialflächen auf maximal 50% beziffert, also auf rd. 12.000 qm.

Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker

Der im Stadtteil Diedelsheim gelegene Gewerbestandort besteht aus zwei Gewerbegebieten im Norden und Süden sowie dazwischen liegenden Mischgebieten.

Die größte Potenzialfläche innerhalb dieses Standortes (Nr. 5) befindet sich innerhalb des Mischgebietes, das unmittelbar an die dortige Wohnbebauung angrenzt, was die gewerbliche Entwicklung generell auf sog. „stilles Gewerbe“ einschränken würde, also Tätigkeiten, die bezogen auf Produktionsprozesse sowie entstehende Verkehre kaum emittierend sind. Auch der durch Bäume bepflanzte Abstandsstreifen untermauert die Absicht der funktional deutlichen Trennung zum nördlichen Gewerbegebiet. Da eine Kategorisierung aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation kaum möglich ist, wird die Nutzungswahrscheinlichkeit jedoch auf 0% eingeschätzt.

Die weiteren Standorte Nr. 6 und Nr. 7 wiederum können aufgrund ihrer Lage, der Umfeldnutzung und Ausstattung eindeutig als „klassisches“ Gewerbegebiet bezeichnet werden, wobei es sich hierbei teilweise um bestehende Erweiterungsflächen der anliegenden Unternehmen handelt. Die Reaktivierungswahrscheinlichkeit wird mit jeweils 60% angenommen.

zur Gesellschaft gehörende Kraichgau Beton GmbH sowie weitere Gesellschaften der Fa. Harsch (z.B. Immobilien, Holzbau).

Abb. 73 Flächenpotenziale Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker

Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
5	3.183	privat	MI GRZ: 0,6 GFZ: 0,8		0 %
6	500	privat	GE	„klassisches“ GE	60 %
7	1.850	privat	GE	„klassisches“ GE	60%
	„klassisches“ Gewerbegebiet				1.410
	verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort				-
	„urbaner“ Standort				-
	optionale Potenzialfläche				-
	SUMME (ohne optionale Flächen)				**1.410**

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima zusammen mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten vorgenommen
Quelle: cima GmbH, 2015

Industriegebiet Gölshausen

Der mit weitem Abstand größte Gewerbestandort in Bretten ist das Industriegebiet Gölshausen. In Folge des durch die Neff-Expansion angestoßenen „Industriekarussells“ und der nachfolgenden Ansiedlungen von außerhalb sind nahezu alle Flächen bereits verkauft oder reserviert, wenngleich diverse in privatem Eigentum befindliche Parzellen und auch einige kommunale Flächen bislang unbebaut sind.

Wie auch beim Gewerbestandort Rinklingen, befinden sich des Weiteren mehrere (bebaute) Flächen im Eigentum der Firma Deuerer. Angesichts des aktuellen Neubaus des Produktions-, Kommissionierungs- und Lagerstandortes im VI. Bauabschnitt von Gölshausen, (Distr. Rüdtwald) wäre auch hier ein mittelfristiger Freizug möglich, was aber noch zu ungewiss ist, um diese Flächen auch gleichzeitig in die Bilanz einstellen zu können. Insofern werden auch diese Grundstücke als „Optionale Potenzialflächen“ bewertet.

Abb. 74 Flächenpotenziale Industriegebiet Gölshausen

Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
8	1.447	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
9	4.878	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
10	7.681	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
11	992	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
12	3.051	privat	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	60%
13	3.006	öffentlich	GI GRZ: 0,8	(verkehrsintensives GE)	20%
14	2.236	öffentlich	GI GRZ: 0,8	(verkehrsintensives GE)	20%
15	6.450	privat/ öffentlich	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	20%
16	46.151	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	verkehrsintensives GE	20%
17	1.562	privat	MI GRZ: 0,4 GFZ: 0,7	„klassisches“ GE	20%
18	7.020	privat	GI GRZ: 0,8	(verkehrsintensives GE)	0%
	„klassisches“ Gewerbegebiet				3.433
	verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort				10.2794
	„urbaner“ Standort				-
	optionale Potenzialfläche				14.998
	SUMME (ohne optionale Flächen)				**13.712**

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima zusammen mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten vorgenommen
Quelle: Angaben der Stadt Bretten; cima GmbH, 2015

Lediglich 2 Potenzialflächen befinden sich ausschließlich im kommunalen Eigentum, sind aber nur jeweils zu jeweils 20% angesetzt, da einem Unternehmen ein notarielles Kaufangebot hierfür unterbreitet wurde.

Für einen Standort (Nr. 12) hat der Privateigentümer ein vertragliches Verkaufsrecht. Trotz verschiedener Anfragen in der Vergangenheit kam es bislang jedoch noch nicht zu einem Verkauf.

Einzelne Flächen weisen eine generelle Eignung (auch) als Standort für verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik auf; dies sind die Standorte Nr. 13 und 14 (nur in Kombination) sowie 16. Letztere ist ein sehr großer Hallen-Leerstand der ehem. Firma Kingspan/ Unidek (Baujahr 1999) im Süden des Industriegebietes, der sich bereits

seit längerer Zeit in privater Vermarktung befindet[73] und mit einer Hallenfläche von über 2 ha eindeutig für verkehrsintensive Betriebe ausgelegt ist. Eine Teilung ist nicht angestrebt, sodass die Vermarktungswahrscheinlichkeit als sehr gering angesehen wird.

Eine weitere erfasste Fläche, die ebenfalls für verkehrsintensives Gewerbe geeignet ist, befindet sich im Privateigentum, ohne dass Verkaufsabsichten bestünden.

Industriegebiet Langenmorgen

Die letzte freie Fläche im Industriegebiet Langenmorgen wird im laufenden Jahr 2015 bebaut; ein benachbartes Unternehmen hatte sein Optionsrecht ausgeübt.

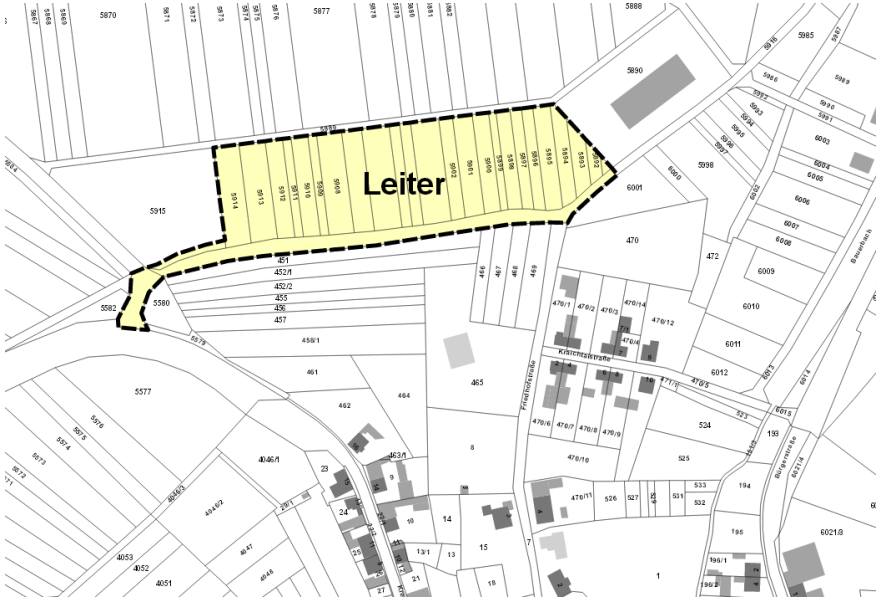
Somit gilt die V. Erweiterung IG Gölshausen 13 Jahre nach Erschließung als vollständig verkauft. Einzeln vorhandene Erweiterungsflächen im Privateigentum stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

Gewerbegebiet Bauerbach-Nord/ Leiter

Im nördlich von Gölshausen gelegenen Stadtteil Bauerbach, nahe der Kreisstraße 3506 und unmittelbar an einer landwirtschaftlichen Gerätehalle, befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Leiter“ eine Potenzialfläche, für die zwar seit 2006 ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Andererseits wurde bislang keine Entwicklung vorgenommen und die Grundstücke befinden sich in privater Hand. Eine Umlegung wurde bislang nicht durchgeführt.

Vom Umgriff werden rd. 11.300 qm grundsätzlich als gewerblich nutzbar eingestuft. Eine gewerbliche Entwicklung an diesem Standort kann jedoch als schwierig bewertet werden Einerseits handelt es sich bei der Straße Leiter um eine nur einseitig anbaubare Erschließungsstraße.

Abb. 75 Verortung der Potenzialfläche „Leiter“, Bauerbach-Nord



Quelle: Stadt Bretten, 2014

Andererseits besteht kein direkter Siedlungszusammenhang, der eine Vermarktung begünstigen würde (auch aufgrund bestehender Infrastrukturen). So würden ebenfalls sehr hohe Kanalbaukosten anfallen. Dieser Standort würde sich am ehesten für das produzierende Handwerk eignen, da die Stadt ebenfalls von einer Umlegung und Erschließung abgesehen hat, wird das Vermarktungspotenzial als äußerst gering eingeschätzt (10 %)

73 Vom Anbieter werden 21.725 qm Lager-/ Produktionsfläche angegeben

Abb. 76 Potenzialflächen Bauerbach-Nord/ Leiter

Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
26	11.300	privat	GE	(„klassisches“ GE)	10%
	„klassisches“ Gewerbegebiet				1.130
	verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort				-
	„urbaner“ Standort				-
	SUMME (ohne Suchraum)				**1.300**

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima zusammen mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten vorgenommen
Quelle: cima GmbH, 2015

5.1.2 Zwischenbilanz der Potenzialflächen im Bestand

Nachdem die einzelnen **Potenzialflächen im Bestand** dargestellt wurden, können diese nun in einer ersten Bilanz zusammengefasst werden.

Von den insgesamt erfassten 216.579 qm Nettoflächen (incl. Optionsflächen) würde nach Bewertung der Marktgängigkeit bzw. Anrechnung der Reaktivierungsquoten ein Gesamtpotenzial im Bestand von lediglich 58.624 qm[74] bzw. 5,9 ha übrig bleiben, das sich, wie in nachstehender Übersicht, auf die drei für Bretten relevanten Standorttypen aufteilt.

74 Die lediglich optional zur Verfügung stehenden Flächen sind hiervon ausgenommen. Diese umfassen insgesamt 71.898 qm, wobei im Falle einer Vermarktung auch dort entsprechende Reaktivierungsquoten anzusetzen wären.

Abb. 77 Gesamtüberblick über die Potenzialflächen im Bestand bei Einschätzung der Marktgängigkeit (in qm, netto)

	"Klassische" Gewerbegebiete	Verkehrsintensiv. Gewerbe	"urbane" Standorte	SUMME
Gewerbestandort West/ Brückle			30.372	30.372
Gewerbestandort Rinklingen	(56.900)		12.000	12.000 (+ 56.900)
Gewerbestandort Diedelsheim/ Malschäcker	1.410			1.410
Industriegebiet Gölshausen	3.433 (+ 14.998)	10.279		13.712 (+ 14.998)
Gewerbegebiet Bauerbach Nord/ Leiter	1..130			1.130
SUMME in qm (ohne optionale Flächen)	**5.973**	**10.279**	**42.372**	**58.624**
Optionale Potenzialflächen	71.898	-	-	71.898

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima zusammen mit den Ämtern für Stadtentwicklung und Baurecht sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Bretten vorgenommen
Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima GmbH, 2015

Dabei ist anzumerken, dass die Stadt Bretten aus eigentumsrechtlichen Gründen lediglich über rd. 42.064 qm Nettofläche (davon entfallen allein 30.732 qm auf das strategisch wichtige Fibron-Mellert-Areal) verfügen kann, von denen jedoch wiederum lediglich 32.710 qm als marktgängig eingeschätzt werden.

Der Großteil der erfassten Potenziale befindet sich in privatem Besitz oder ist bereits durch Optionsrechte gebunden.

Bei der Bilanzierung wird vorausgesetzt, dass sich die betrachteten Potenzialflächen entsprechend der Annahmen entwickeln lassen bzw. – vor allem bezogen auf das Entwicklungsgebiet des ehem. Fibron-Mellert-Areals – entwickelt werden. So wird in der Bilanz z.B. die Gesamtfläche dieses Areals (rd. 3 ha) als „urbaner" Standort angerechnet, wenngleich ein solcher Umfang zumindest mittelfristig voraussichtlich nicht erforderlich sein wird (langfristig könnte sich hingegen durchaus eine Sicherung des gesamten Areals für die Entwicklung solcher Standorttypen anbieten).

Ergebnis des Kap. 4.3 ist ein **Flächenbedarf zwischen 25,5 ha (netto) und 19,6 ha (netto)** bis zum Jahr 2030 bzw. 1,5 ha/Jahr (netto) bis 1,15 ha/Jahr (netto).

Wird der Bedarf relativ zu den Ergebnissen der trendbasierten Flächenbedarfsprognose auf die drei relevanten Standorttypen verteilt, so resultiert bei einem aktuellen Flächenangebot von rd. 5,9 ha im **ersten Szenario** folgendes Bild: In diesem Maximalszenario würde voraussichtlich ein **Flächendefizit von insgesamt 19,6 ha (netto)** verbleiben, das nicht über Bestandsentwicklungen zu decken sein wird.

Auch unter der Annahme einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der es gelingt, die optionalen Potenzialflächen (falls diese zur Verfügung stehen sollten) über zusammen rd. 7,2 ha zu aktivieren, wäre im ersten Szenario ein Defizit von ca. 12,4 ha zu erwarten. Vor allem aber wäre dabei zu berücksichtigen, dass diese optionalen Potenzialflächen bereits bebaut sind, was eine Vermarktung stets erschwert (z.B. entsprechen die Flächengrößen nicht den Anforderungen eines neuen Betriebs, die Raumaufteilungen erschweren spezialisierte Produktionsabläufe, die Preisvorstellungen des Eigentümers liegen oberhalb örtlicher Verkaufs- oder Mietpreise etc.). Auch in dem Fall, dass diese Flächen dem freien Gewerbeflächenmarkt zur Verfügung stehen werden, müssten demnach ebenfalls Einschätzungen zur Marktgängigkeit in Form von Reaktivierungsquoten angesetzt werden.

Abb. 78 Flächenbilanz Szenario 1

	"Klassische" Gewerbegebiete	Verhehrsintens. Gewerbe/ Logistikstandorte	"urbane" Standorte	SUMME
Flächenbedarf bis 2030 in ha (netto)	15,7	8,0	1,8	25,5
Flächenangebot aktuell (netto)	0,6	1,0	4,2	5,9
Bilanz (- = Flächendefizit; + = Flächenüberschuss)	**- 15,1**	**- 7,0**	**+ 2,4**	**- 19,6**

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima GmbH, 2015

Der rechnerische Überschuss an „urbanen" Standorten geht allein darauf zurück, dass das gesamte Fibron-Mellert-Areal als „urban" typisiert wurde. Kurzfristig sollte aus diesem Grund der ermittelte Bedarf vollständig durch die Entwicklung entsprechender Angebote für unternehmensnahe Dienstleister und kleinteilige gewerblich-industrielle Nutzungen (urbanes Gewerbe) gedeckt werden, d.h. in der Größenordnung von ca. 1,8 ha. Die restlichen Flächen sollten für innenstadttypische Dienstleistungen reserviert bleiben, deren Flächenbedarf im Rahmen dieser Prognose nicht ermittelt wurde.

Auch im **zweiten Szenario** würde bei dem ermittelten Flächenbedarf von ca. 19,6 ha (netto) und dem aktuellen Flächenangebot über rd. 5,9 ha (netto) weiterhin ein **Flächendefizit über rd. 13,7 ha (netto)** bis zum Jahr 2030 bestehen bleiben, das über die Entwicklung geeigneter FNP-Potenzialflächen (Gewerbliche Entwicklungsflächen) und/oder weiterer Potenzialflächen (Suchräume) zu decken wäre.

Abb. 79 Flächenbilanz Szenario 2

	"Klassische" Gewerbegebiete	Verhehrsintens. Gewerbe/ Logistikstandorte	"urbane" Standorte	SUMME
Flächenbedarf bis 2030 in ha (netto)	12,1	6,1	1,4	19,6
Flächenangebot aktuell (netto)	0,6	1,0	4,2	5,9
Bilanz (- = Flächendefizit; + = Flächenüberschuss)	**- 11,5**	**- 5,1**	**+ 2,8**	**- 13,7**

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima GmbH, 2015

Im ersten wie im zweiten Szenario ist dabei zu berücksichtigen, dass die Grenzen zwischen „klassischem“ Gewerbe und verkehrsintensivem Gewerbe nicht eindeutig sind. Die Bestandsanalyse zeigt, dass die meisten der erfassten Potenzialflächen generell für beide Standorttypen geeignet sind (der große Hallen-Leerstand jedoch nur eingeschränkt). Ebenso sind die prognostizierten Flächenbedarfe zwischen diesen beiden Kategorien eher fließend

Zwar wurde über die Reaktivierungsquoten die Marktgängigkeit der einzelnen Potenzialflächen im Bestand bereits berücksichtigt, um die reale Verfügbarkeit einzuschätzen. Dennoch sollte berücksichtigt werden, dass in der Vergangenheit verhältnismäßig wenige Flächen in Lagen nachgefragt wurden, die nicht über besonders günstige Verkehrsanbindungen, einen räumlichen Zusammenhang mit der Kernstadt oder eine entsprechende Standortgröße verfügen. Somit kann daraus geschlussfolgert werden, dass ein nennenswerter Anteil der heute erfassten Potenzialflächen nur sehr bedingt dem durchschnittlichen Bedarf entsprechen wird.

Auf der anderen Seite sind einige Flächen erfasst worden, die von Unternehmen als Erweiterungsfläche reserviert werden. Auch diese Flächen stellen grundsätzlich ein wichtiges Flächenpotenzial dar, wenngleich die Marktgängigkeit mit 0% eingeschätzt wurde. Denn im Falle einer geplanten Erweiterung eines Betriebs werden zuerst vorhandene Potenzialflächen in Anspruch genommen, bevor das Unternehmen neue Flächen erwirbt. Folglich würde in solchen Fällen ein Betriebswachstum keinen zusätzlichen Flächenbedarf nach sich ziehen. Da eine Quantifizierung der zukünftigen Wachstumseffekte lediglich derjenigen Unternehmen, die über freie Erweiterungsflächen verfügen, nicht möglich ist, fließen diese Reserveflächen nicht in die Bilanz mit ein. Dennoch sollten diese berücksichtigt werden.

Da die Potenzialflächen im Bestand bis zum Jahr 2030 demnach nicht ausreichen werden, um den ermittelten Bedarf zu decken, richtet sich der Blick im zweiten Schritt auf die im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gewerblichen Bauflächen und Suchräume.

5.2 Gewerbliche Entwicklungsflächen

Im Stadtgebiet sind an mehreren Stellen FNP-Potenzialflächen, d.h. bislang unerschlossene gewerbliche Entwicklungsflächen vorhanden, wobei deren Eignung als sehr unterschiedlich einzuschätzen ist.

5.2.1 FNP-Potenzialflächen

Analog zu den Potenzialflächen im Bestand, werden nachfolgend die FNP-Potenzialflächen betrachtet und auf ihre grundsätzliche Eignung zur Deckung der ermittelten Flächendefizite bewertet.

Da es sich dabei, anders als bei den Potenzialflächen im Bestand, um Bruttoflächen handelt, d.h. noch die Anteile für Erschließung etc. abzuziehen sind, wird von einem nutzbaren Anteil über 75% ausgegangen.

Gewerbestandort Büchig

Im Gewerbestandort Büchig ist – über die im B-Plan Fingeräcker festgesetzte Erweiterungsfläche für die örtliche Schreinerei hinausgehend – im aktuellen Flächennutzungsplan eine Gewerbliche Potenzialfläche dargestellt.

Die unmittelbare Lage zur Schreinerei (Mischgebiet) stellt u.a. aus Immissionsschutzgründen eine Limitierung möglicher Nutzungen dar. Insbesondere die geringe Flächengröße von rd. 3.300 qm (brutto) ermöglicht dabei lediglich eine kleinteilige gewerbliche Nutzung, was die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Vermarktung reduziert.

Ebenso weist diese FNP-Potenzialfläche eine nur umständliche Erschließung über den Feldweg auf und ist von der Hügellandstraße aus nur schwer einsehbar.

Unter Zugrundelegung auch der qualitativen Anforderungen an einen modernen Gewerbestandort, kann diese Fläche vermutlich nicht zur Deckung des ermittelten Flächendefizits beitragen.

Abb. 80 FNP-Potenzialfläche Büchig

Lfd. Nr.	Größe in qm (brutto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
2.1	3.300	-	GE	„klassisches“ GE	75%
	„klassisches“ Gewerbegebiet				2.475
	verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort				-
	„urbaner“ Standort				-
	SUMME (ohne Suchraum)				**2.475**

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima vorgenommen

Quelle: cima GmbH, 2014

Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim

Das nahe der Nachbargemeinde Gondelsheim gelegene Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg im Brettener Stadtteil Neibsheim kann insofern als ein Sonderfall betrachtet werden, dass bereits ein beschlossener Bebauungsplan vorliegt.

Insbesondere diente die III. Änderung und Erweiterung des B-Plans „Äußerer Kirchberg“ der Bereitstellung von Erweiterungsflächen für bereits angesiedelte Unternehmen, die jedoch bislang kaum in Anspruch genommen wurden (ein einziger Verkauf fand im Jahr 2006 statt).

Da eine weitere Erschließung jedoch (noch) nicht erfolgte, soll der Standort vorerst als Gewerbliche Entwicklungsfläche klassifiziert werden.

An dem Standort stehen südlich und nördlich der geplanten Erschließungsstraße insgesamt noch 23.100 qm zur Verfügung. Da die

Erschließung über einen Stich vorgesehen ist, und das Gebiet nicht direkt an die Kreisstraße 3506 angebunden werden soll, werden zwar in erster Linie örtliche Handwerker die Zielgruppe sein.

Die Standortqualität wird aus Sicht solcher Unternehmen jedoch vergleichsweise gering sein, die eine leichte Erreichbarkeit und/ oder aufgrund eines notwendigen Kundenverkehrs eine gute Einsehbarkeit hoch bewerten.

Abb. 81 FNP-Potenzialflächen Äußerer Kirchberg/ Neibsheim

Lfd. Nr.	Größe in qm (brutto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*
2.2	23.100	privat	GE GRZ: 0,8 GFZ: 2,0	(„klassisches“ GE)	60%
	„klassisches“ Gewerbegebiet				13.860
	verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandort				-
	„urbaner“ Standort				-
	SUMME				**13.860**

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit wird von der cima vorgenommen
Quelle: cima GmbH, 2014

Unter anderem ist dieser Standort für Erweiterungsflächen der gegenüberliegenden Frankmühle vorgesehen, die sich in den vergangenen Jahren als Großlieferant der Teigwarenindustrie etablieren konnte.

Als Potenzial sollten, da eine baldige Nutzung wahrscheinlich wird, mindestens 60% dieser Flächen angesetzt werden.

Dürrenbüchig

Im südlichen Stadtteil Dürrenbüchig befindet sich eine weitere Gewerbliche Entwicklungsfläche über rd. 12.000 qm (brutto), die bislang nicht erschlossen ist und sich noch im Privateigentum befindet.

Die unmittelbare Lage an der B 293 kann generell als günstig bewertet werden, ebenso wie die angrenzende Stadtbahn-Haltestelle Dürrenbüchig. Andererseits kann der Standort in diesem Zuschnitt (u.a. ist die Anbauverbotszone an der Bundesstraße zu beachten) kaum genügend Baufläche für mehr als zwei Unternehmen bieten, wodurch die Erschließung verhältnismäßig aufwendig wird.

Zudem verläuft eine Starkstromleitung quer über dem Areal, was die Bauhöhe und Vermarktbarkeit weiter einschränkt.

Abb. 82 FNP-Potenzialfläche Dürrenbüchig



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Bretten, 2005

Eine kurzfristige Bedarfsdeckung wird aus diesem Grund und wegen dem Erfordernis der Neuschaffung eines Standortes als nicht sehr wahrscheinlich angesehen, wenngleich dieser Standort aufgrund der verkehrlichen Anbindung weiterhin planerisch gesichert werden sollte.

Gewerbegebiet Ruit

Das Gewerbegebiet Ruit stellt einen Sonderfall dar. Der im geltenden FNP noch als Gewerbliche Baufläche dargestellte Standort wurde bereits vor Jahren mit einer Wohnunterkunft bebaut. Bis Anfang 2014 wurde die an der Bauschlotter Straße liegende Immobilie auch für Wohnzwecke (Leiharbeiter der Fa. deuerer) genutzt.

Zukünftig steht dieser Standort für eine gewerbliche Entwicklung nicht mehr zur Verfügung. Auch ist zu berücksichtigen, dass sich in dieser Lage und Größe kaum ein marktfähiger Gewerbestandort herausbilden kann. Zugleich liegt ein wertvoller Baumbestand vor, der einer möglichen Erweiterung grundsätzlich entgegensteht.

Abb. 83 Immobilie an der Bauschlotter Straße, FNP-Ruit



Quellen: CIMA. 2014; Flächennutzungsplan der Stadt Bretten, 2005

5.2.2 Zwischenbilanz

Nur wenige der dargestellten Gewerblichen Entwicklungsflächen weisen eine solch hohe Eignung zur gewerblichen Nutzung auf, wie es bei den Potenzialflächen im Bestand der Fall ist.

In erster Linie ist die Erweiterung im Gewerbegebiet Äußerer Kichberg im Stadtteil Neibsheim (13.860 qm, netto) zu nennen, wenngleich die dort vorgesehene Erschließung (Stichstraße mit Wendekreis) bei der Vermarktung nachteilig wirken kann.

Zählt man auch den Standort Büchig mit 2.475 qm (netto) hinzu, würden diese Gewerblichen Entwicklungsflächen mit zusammen 16.335 qm (netto) das zu erwartende Flächendefizit (13,7 ha bis 19,6 ha, netto) auch rein rechnerisch nicht decken können. Unabhängig vom Standorttyp **verbliebe ein Defizit von weiterhin ca. 12 ha (netto) bis 18 ha (netto)**.[75]

Insofern wird über die Reaktivierung von Potenzialflächen im Bestand und Bemühungen zur Entwicklung der wenigen geeigneten Gewerblichen Entwicklungsflächen (bei den Stadtteillagen wäre auch an die Realisierung über Vorhaben- und Erschließungspläne zu denken) hinaus mittelfristig eine hochwertige Entwicklung weiterer Flächen erforderlich, wenngleich in geringerer Dimension als in bisherigen Erweiterungen.

Vor diesem Hintergrund ist in erster Linie die aktuell im Aufstellungsverfahren befindliche VII. Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen von Relevanz. Ebenso sind diejenigen Gebiete einer erneuten Einschätzung zu unterziehen, die bereits im Zuge der Fortschreibung des FNP und des Regionalplans Gegenstand der planerischen Abwägung waren. Hinzu kommen weitere Standortalternativen, die allesamt Gegenstand des nachfolgenden Kapitels 5.3 sind.

75 Hierbei wird das mögliche Potenzial aus den perspektivischen Potenzialflächen (maximal 7,2 ha) außen vor gelassen.

5.3 Suchräume

Im Mittelpunkt dieser Untersuchung steht die Frage, wie hoch der zukünftige Flächenbedarf im Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim ausfallen wird und ob sich im Falle eines bilanzierten Flächendefizits eine VII. Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen anbietet und darüber hinaus auch weitere Flächen erforderlich sein werden, um den zukünftigen Bedarf an gewerblich strukturierten Flächen zu decken.

Bereits mit der am 20.03.2006 genehmigten 2. Änderung des Regionalplans „Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen, Bretten-Gölshausen“ wurde im Distrikt Rüdtwald eine rd. 21 ha große Fläche zur Verfügung gestellt. Da diese Flächen durch das Unternehmen Deuerer (geplante Verlagerung und Zusammenlegung) gebunden ist, im gleichen Zuge aber keine kurzfristige gewerbliche Folgenutzung der bisherigen Betriebsflächen im Rinklinger Tal sowie im Industriegebiet Gölshausen angenommen werden kann, beantragte die Stadt Bretten 2013 eine weitere Änderung des Regionalplans in Form einer Erweiterung des Gewanns Herrgottsäcker (geplanter VII. BA Industriegebiet Gölshausen).[76] Anlass ist die Erweiterung um 7 ha in südwestliche Richtung.

Bereits 2011 führte die Stadt Bretten eine Analyse geeigneter Flächen für eine industrielle und gewerbliche Nutzung durch, da sich die Engpässe bereits kurze Zeit nach der 5. (Deuerer erwarb die Flächen im Distrikt Rüdtwald im Jahr 2008) und 6. Erweiterung (Langenmorgen) des Industriegebietes Gölshausen abzeichneten. Betrachtet wurden hierbei die Standorte Schwarzerdhof (Gemarkung Bretten), Diedelsheimer Dreieck (Gemarkung Diedlesheim), Kautzengrund (Gemarkung Rinklingen) und das Gewann Herrgottsäcker (Gemarkung Gölshausen). Dabei war das Gewann Herrgottsäcker bereits im Rahmen der 2. Änderung des Regionalplans (2006) eine von drei Standortalternativen im direkten Umfeld des Industriegebiets Gölshausen, die einer Umweltprüfung unterzogen wurden, womit sich dieser Standort schon seit längerer Zeit in der Diskussion um eine Erweiterung befindet.

Bereits in dieser 2005 erfolgten Umweltprüfung zur 2. Regionalplan-Änderung stellte sich der Bereich Herrgottsäcker (Standortalternative 3) als umweltverträglichste der drei Varianten dar, womit für den 7. Bauabschnitt eine erneute Umweltprüfung zusätzlicher Standortalternativen im direkten Umfeld des Industriegebiets nicht erforderlich wäre. Auch wurde dieser Bereich bereits von der Ausweisung als Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft ausgenommen.

Dennoch ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der ab 2003 durchgeführten Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) „Gewerbeentwicklung in Bretten“ neben dem Rüdtwald auch gänzlich neue Standortalternativen untersucht wurden, namentlich die Standorte Schwarzerdhof und Diedelsheimer Dreieck.[77] Dass diese – und weitere – Standorte auch nach 2006 noch einerseits Alternativen zur Erweiterung von Gölshausen und andererseits langfristig relevante Suchräume darstellen, zeigt ebenso die von der Stadt Bretten 2011 durchgeführte Analyse, die dem Antrag auf erneute Änderung des Regionalplans vorausging.

Im Ergebnis mag dem Standort Herrgottsäcker Vorrang vor den anderen Alternativen eingeräumt worden sein, was 2013 zum Antrag auf entsprechende Änderung des Regionalplans führte. Da der

76 Vgl. Regionalverband Mittlerer Oberrhein (12.06.2013): Beschlussvorlage 8. Änderung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003: Erweiterung des Industriegebiets Gölshausen im Bereich „Hergottsäcker“, Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen. Scoping zur Festlegung des Untersuchungsrahmens der Strategischen Umweltprüfung

77 Regionalverband Mittlerer Oberrhein (29.06.2005): Umweltbericht zur 2. Änderung des Regionalplans: Erweiterung des Industriegebiets Gölshausen

zukünftige Flächenbedarf jedoch auch durch diese rd. 7 ha (brutto). umfassende Erweiterung im Gewann Herrgottsäcker langfristig nicht decken lassen wird, spielen diese Alternativstandorte jedoch nach wie vor eine gewichtige Rolle bei der Deckung des zukünftigen Flächenbedarfs. Aus diesem Grund werden als Suchräume nachfolgend folgende Standorte auf ihre grundsätzliche Eignung aus Unternehmenssicht bewertet:

- 7. Bauabschnitt Industriegebiet Gölshausen (Herrgottsäcker)
- Schwarzerdenhof (Gemarkung Bretten)
- Diedelsheimer Dreieck (Gemarkung Diedlesheim)
- Kautzengrund (Gemarkung Rinklingen)

sowie auch die bislang nicht näher betrachteten Standorte

- In der Riß und
- Schmalzhälde.

5.3.1 7. Bauabschnitt Industriegebiet Gölshausen

In Kapitel 4.1 konnte deutlich gemacht werden, dass in der Vergangenheit eine konstant hohe Nachfrage nach Flächen im Industriegebiet Gölshausen bestand. Dies trifft ebenso auf das hiermit in Zusammenhang stehende Industriegebiet Langenmorgen zu.

Die Nachfrage nach diesem Standort lässt sich u.a. durch die Bereitstellung von Flächen in günstigen Zuschnitten, eine für die Stadt Bretten optimale Verkehrsanbindung und die erfolgreiche Positionierung des größten Gewerbestandortes der Stadt erklären.

Insofern liegt es auf den ersten Blick nahe, das trotz Anrechnung der FNP-Potenzialflächen verbleibende Flächendefizit von 12,0 ha (netto) bis 18,0 ha (netto) in erster Linie durch einen weiteren, siebten Bauabschnitt im Industriegebiet Gölshausen zu decken.

Der bereits im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan zur VII. Erweiterung des Industriegebietes liegt südlich der Unidekstraße und rückwärtig des Leerstandes der ehem. Firma Kingspan/ Unidek im Bereich Herrgottsäcker. Grundsätzlich verfügbar wären rd. 5,94 ha (netto), die sich aufgrund der Lage ebenso als „klassisches“ Gewerbegebiet, wie auch als Standort für verkehrsintensive Betriebe entwickeln ließen.

Abb. 84 Vorentwurf B-Plan Gölshausen, VII. Erweiterung

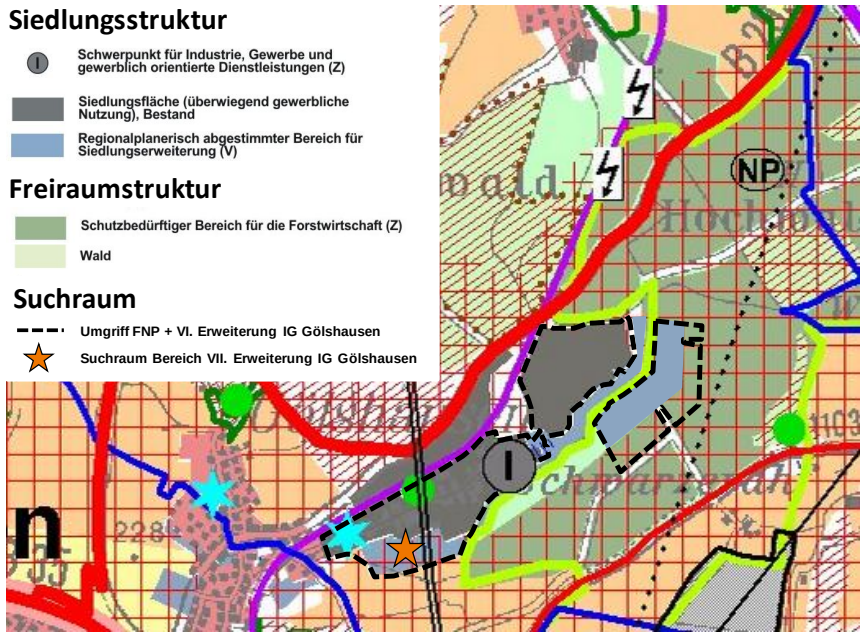


Quelle: Stadt Bretten, 2015

Positiv ist generell zu bewerten, dass kein neuer Siedlungsansatz erforderlich ist. So wurde mit der Südlichen Gewerbestraße bereits vor Jahren ein Ansatz zur Erschließung geschaffen. Die Herstellung der erforderlichen technischen Infrastrukturen (Energie, Wasser/ Abwasser, Telekommunikation u.a.) ist damit vergleichsweise einfach zu realisieren. Innerhalb von rd. 200 Metern ist zudem die Gewer-

bestraße, die zentrale Sammelstraße des Industriegebietes Gölshausen, erreichbar, über die der entstehende Verkehr gut abgewickelt werden kann. Die Kapazität der Südlichen Gewerbestraße ist aller Voraussicht nach ausreichend.

Abb. 85 Räumliche Einordnung VII. BA Gölshausen in den Regionalplan



Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (20.03.2006): 2. Änderung "Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen", Gemarkung Bretten

Bearbeitung: cima GmbH, 2015

Insofern wäre auch eine Harmonisierung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gegeben, denn gem. Ziffer 2.5.1, Abs. 2 des Regionalplans sollen zusätzliche Bauflächen in den Schwerpunkten für Industrie und von Dienstleistungseinrichtungen nur im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen ausgewiesen werden, wo unter Berücksichtigung infrastruktureller Gegebenheiten und unter Beachtung ökologischer Belange[78] günstige Ansiedlungsbedingungen vorhanden sind.

Dennoch ist dieser Standort aus Nachfragegesichtspunkten auch mit einigen Nachteilen verbunden, weshalb eine hiesige Erweiterung auch im Zuge der Abwägung zur VI. Erweiterung gegenüber einem Ausbau am Rüdtwald zurückgestellt wurde[79]. So ließe sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wenn sich die Erweiterung längs an das bestehende Industriegebiet anschmiegen soll, aufgrund der Distanz zur L 1103 lediglich eine Erschließung als Stich realisieren, was Durchgangsverkehre vermeidet, die mitunter auch wünschenswert sein können.[80] Des Weiteren entfaltet die rückwärtige Lage zum massiven Baukörper der (aktuell leer stehenden) Gewerbehalle eine zusätzliche Trennwirkung zum Industriegebiet. Weiterhin ist der Verlauf zweier Freileitungen (Bahnstromleitung und EnBw-Leitung) quer über das Areal relevant. Dies führt dazu, dass in dem betreffenden Teilabschnitt eine Vermarktung an empfindliche Nutzungen nur eingeschränkt möglich sein wird.[81]

78 Auch ist der betreffende Bereich von einer Ausweisung als schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft ausgenommen

79 Neben einer besseren Ausnutzbarkeit des Geländes bestimmten insbesondere auch die günstigeren topografischen Bedingungen und Untergrundverhältnisse im Bereich des Rüdtwaldes die Entscheidung zur dortigen Erweiterung.

80 Grundsätzlich gibt es bereits Vermarktungserfahrungen mit solchen Lösungen, da auch nordöstlich ein Abschnitt der Gewerbestraße als Stich angelegt ist. Die dortigen Nutzungen sind jedoch überwiegend nicht auf einen unmittelbaren Kundenkontakt ausgerichtet. Unter Umständen ist ein solcher Standort zu manchen Tageszeiten nur wenig belebt.

81 Die elektrischen und magnetischen Felder, die eine Hochspannungs-Freileitung umgeben, sind ganz unterschiedlich zu bewerten. Insbesondere sind Beeinträchtigungen des Funkempfangs möglich, v.a. beim Empfang von Signalen mit Frequenzen unter 10 MHz. In den Wintermonaten können zudem die masten und

Aus stadt- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist zu bedenken, dass sich die Rückseite anzusiedelnder Betriebe zur freien Landschaft hin orientiert; eine möglicherweise dadurch bedingte negative Wirkung auf das Raumbild sollte durch entsprechende Bepflanzungen jedoch zu vermeiden sein, da keine Verschlechterung gegenüber der aktuellen Situation (massive Halle) zu erwarten ist.

Trotz überwiegender Vorteile einer Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche des Industriegebietes Gölshausen, sollen nachfolgend weitere Alternativen betrachtet werden.

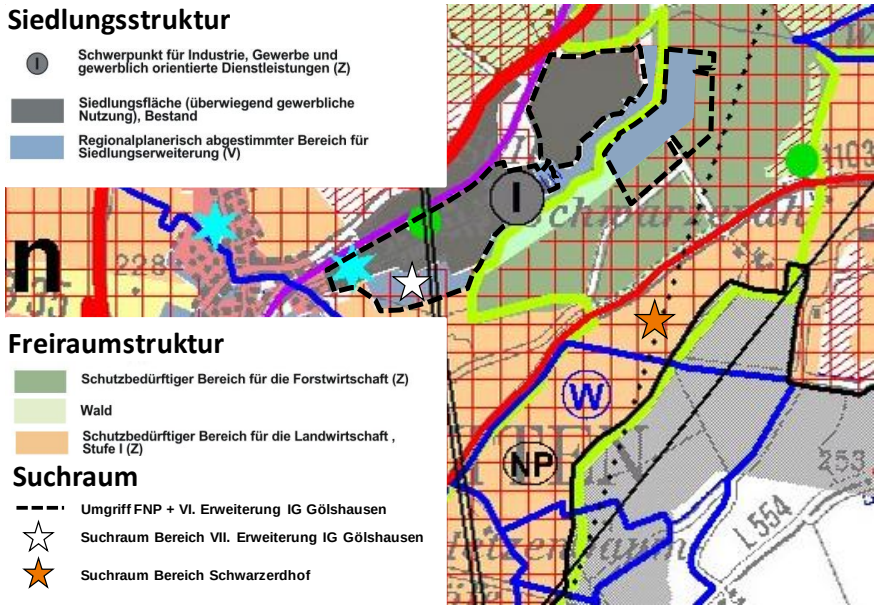
5.3.2 Schwarzerdhof

Der Standort Schwarzerdhof liegt südlich der Landstraße L 1103, südwestlich des Suchraumes VII. BA Gölshausen. Ein dortiger Gewerbestandort ermöglicht somit prinzipiell eine unmittelbare Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, wenngleich sich eine Anbindung an die B 293 – im Unterschied zu einem VII. Bauabschnitt Gölshausen – nur umständlich realisieren ließe. Positiv hingegen ist anzumerken, dass ein hiesiger Neustandort eine günstige innere Erschließung ermöglichen würde, da keine städtebauliche Anpassung an bestehende Siedlungsbereiche erforderlich wäre.

Hinsichtlich der regionalplanerischen Vorgaben ist ferner anzumerken, dass an dieser Stelle keine Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Vielmehr befindet sich der Suchraum inmitten eines schutzwürdigen Bereichs für die Landwirtschaft.

Im Rahmen der 2006 durchgeführten Umweltverträglichkeitsstudie,[82] wurden die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt an diesem Standort als vergleichsweise gering bewertet, wenngleich sich der Verlust landwirtschaftlicher Vorrangflächen und die Lage innerhalb des Naturparks nachteilig auswirken würden.

Abb. 86 Räumliche Einordnung Schwarzerdhof in den Regionalplan



Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (20.03.2006): 2. Änderung "Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen", Gemarkung Bretten

Bearbeitung: cima GmbH, 2015

Insbesondere ist auch der erforderliche Aufwand zur Schaffung einer entsprechenden, über die Verkehrsanbindung und innere Erschließung hinausgehenden, technischen Infrastruktur (v.a. Ver- und

Leiterseile Eis ansetzen, das herunterfallen und u.U. Gebäudeschäden verursachen kann. Andererseits sind auch gesundheitliche Auswirkungen und biologische Effekte nicht gänzlich auszuschließen.

82 Eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) bei bestimmten Vorhaben durchzuführen. Sie dient dazu, die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens und aller in Frage kommenden Alternativen auf die Schutzgüter des UVPG zu ermitteln.

Entsorgung, Telekommunikation) anzumerken, der außerhalb des bestehenden Siedlungsraumes weitaus höher bzw. auch kapazitätsseitig schwer einzuschätzen ist. Dies gilt insbesondere deshalb, weil – anders als es im Zuge der Prüfung zur VI. Erweiterung der Fall war – ein dortiger Standort weitaus kleiner ausfallen sollte bzw. im Falle einer größerflächigen Ausweisung vorzugsweise in Abschnitten zu entwickeln wäre.

Da auch die Auswertung der Verkaufsstatistiken nahelegt, dass kleinere (Neu-)Standorte v.a. dann nur gering nachgefragt werden, wenn diese außerhalb der Kernstadt liegen (vgl. Kap. 4.1), ist anzunehmen, dass ein solcher Gewerbestandort auch bei Herstellung aller technischen Voraussetzungen nur eingeschränkt den Bedarf decken kann.

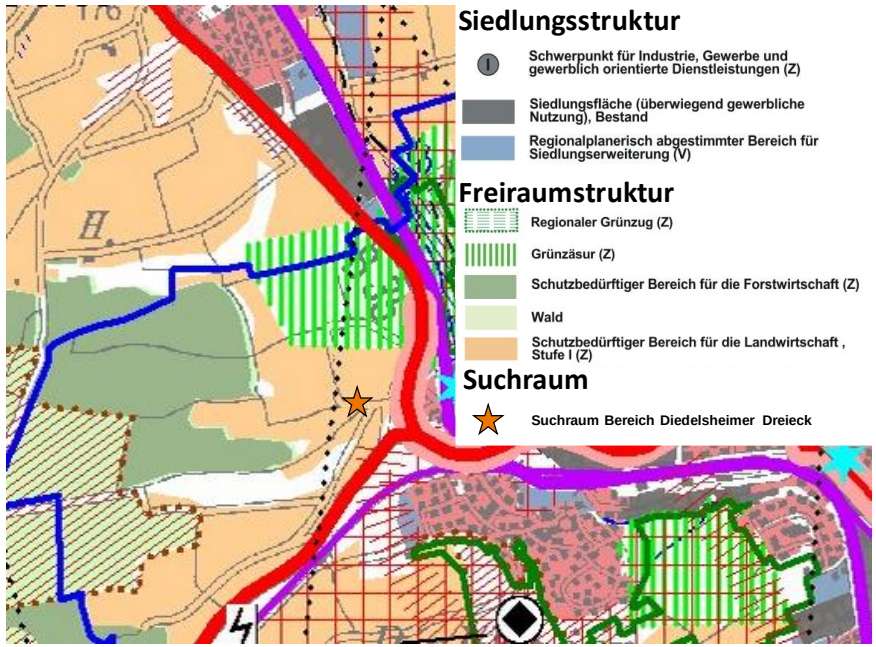
5.3.3 Diedelsheimer Dreieck

Ebenfalls in die Variantenprüfung im Zuge der VI. Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen eingestellt, wurde eine Neuentwicklung am Diedelsheimer Dreieck.

Gegenüber den Suchstandorten VII. BA Gölshausen und Schwarzerdhof ist in erster Linie die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr als deutlich günstiger zu bewerten. Schließlich ist die Entfernung von der Kreuzung B 35/ B 293 nach Karlsruhe (32 km), ebenso wie nach Pforzheim (21 km) oder bspw. auch nach Heidelberg (48 km) signifikant kürzer und zeitlich weniger intensiv als von den Alternativstandorten.

Die möglichen Beeinträchtigungen beziehen sich einerseits auf die landwirtschaftlichen Vorrangflächen, zumal diese südlich an den Bereich einer schutzwürdigen Grünzäsur anschließen. Insofern werden wichtige Freiraumfunktionen wahrgenommen, wenngleich im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) der Wert des Landschaftsbildes als gering eingestuft wird. Andererseits wird darauf hingewiesen, dass dieser Standort aufgrund der topographischen Gegebenheiten gut einsehbar ist und somit im Falle einer Bebauung zu möglicherweise negativen visuellen Fernwirkungen führt.

Abb. 87 Räumliche Einordnung Diedelsheimer Dreieck in den Regionalplan



Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (20.03.2006): 2. Änderung "Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen", Gemarkung Bretten

Bearbeitung: cima GmbH, 2015

Wie auch im Falle einer möglichen Gewerbenutzung im Bereich Schwarzerdhof, entstünde ein neuer Siedlungsansatz, der aufgrund der Lage jenseits beider Bundesstraßen eine sehr exponierte Lage zur Folge hätte. Überdies wäre eine regionalplanerische Grundsatzentscheidung darüber zu fällen, ob jenseits der B 35 eine weitere

Siedlungsentwicklung wünschenswert ist. Denn auch auf Gondelsheimer Stadtgebiet fungiert die Bundesstraße bislang eindeutig als westliche Begrenzung der Siedlungsentwicklung.

5.3.4 Kautzengrund

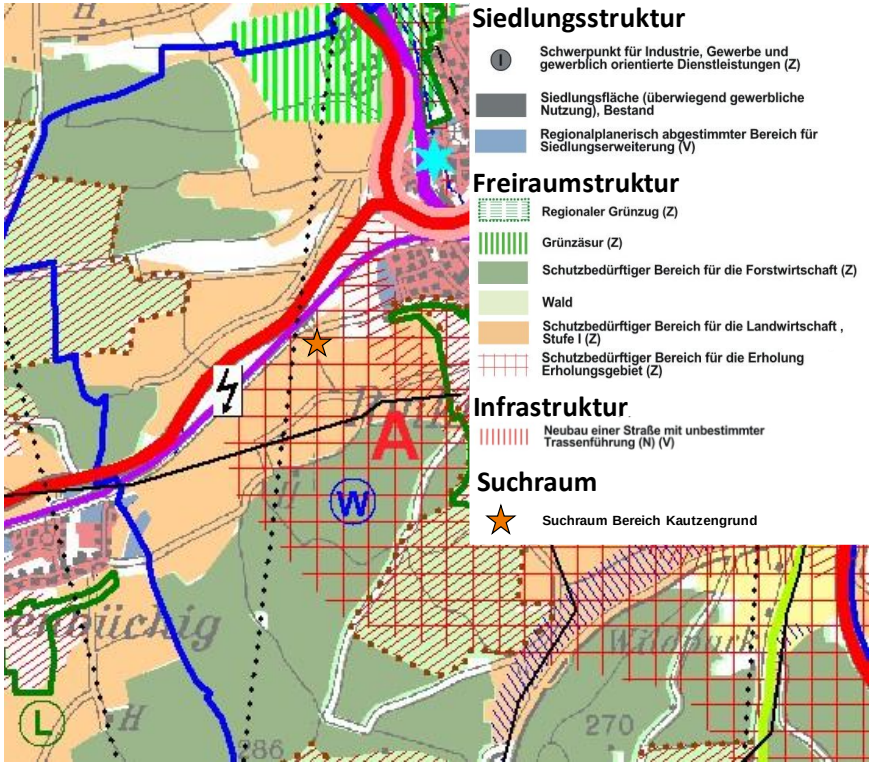
Der Standort Kautzengrund wurde bereits 2011 im Rahmen der Analyse geeigneter Flächen für eine industrielle und gewerbliche Nutzung betrachtet, wobei in der Abwägung aller Belange dem Standort Herrgottsäcker schließlich Vorrang eingeräumt wurde.[83]

Der Standort stellt also keine Option zur 7. Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen dar, sondern gewinnt aus Sicht der mittel- bis langfristigen Stadtentwicklungsplanung Relevanz. Er ist also generell als mögliche Potenzialfläche zu betrachten, um das weitere Flächendefizit zu decken. Daher wird eine Abwägung zwischen der gewerblichen Ausweisung und Entwicklung dieses Standortes und der gewerblichen Nutzung der Standorte Schwarzerdhof und Diedelsheimer Dreieck erforderlich sein.

Wie in Abb. 88 dargestellt, befindet sich die Flur „Kautzengrund“ im Stadtteil Rinklingen und liegt, mit einigem Abstand, westlich des Wohngebietes. Aktuell ist dieser Standort landwirtschaftlich genutzt; es grenzen einzelne Streuobstwiesen an. Im Norden verlaufen die Bundesstraße B 293 sowie die Bahnlinie Richtung Pfinztal und Karlsruhe.

Gemäß geltendem Regionalplan handelt es sich bei den betreffenden Flächen um einen schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft, Stufe 1. Ebenso liegt ein schutzbedürftiger Bereichs für die Erholung (Erholungsgebiete) vor, was für den gesamten Siedlungsrandbereich zutrifft. Insofern sind bereits auf übergeordneter Ebene Konflikte mit anderen Ansprüchen an den Raum zu erwarten.

Abb. 88 Räumliche Einordnung Kautzengrund in den Regionalplan



Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (20.03.2006): 2. Änderung “Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen”, Gemarkung Bretten

Bearbeitung: cima GmbH, 2015

Östlich des Standortes sehen die die überregionalen und regionalen Bedarfspläne eine Straßenbaumaßnahme vor, wodurch die B

83 Vgl. Regionalverband Mittlerer Oberrhein: 8. Änderung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003: Erweiterung des Industriegebiets Gölshausen im Bereich „Hergottsäcker“, Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen. Scoping zur Festlegung des Untersuchungsrahmens der Strategischen Umweltprüfung

293 (am Knoten zur B 35) mit der B 294 verbunden werden könnte, um so eine Ortsumgehung zu realisieren. Eine Realisierung dieser Trasse würde eine verkehrsseitig günstige Ausgangssituation für diesen Standort schaffen. In der Priorität weist dieses Projekt jedoch keinen vordringlichen Bedarf auf. Auch würden ein FFH-Gebiet sowie ein Landschaftsschutzgebiet durchschnitten.

Somit würde die Realisierung vorerst lediglich einen nicht-integrierten Standort produzieren, der aller Voraussicht nach nur gering nachgefragt würde. Vor allem aber entstünde auch in diesem Fall ein neuer Siedlungsansatz, der einen entsprechenden Erschließungsaufwand mit sich brächte. Zur Bewertung eines solchen Standortes unter Gesichtspunkten des Umweltschutzes wäre zudem eine Umweltprüfung erforderlich. Im Vergleich hierzu waren die Standorte Schwarzerdhof und Diedelsheimer Dreieck bereits Gegenstand einer solchen.

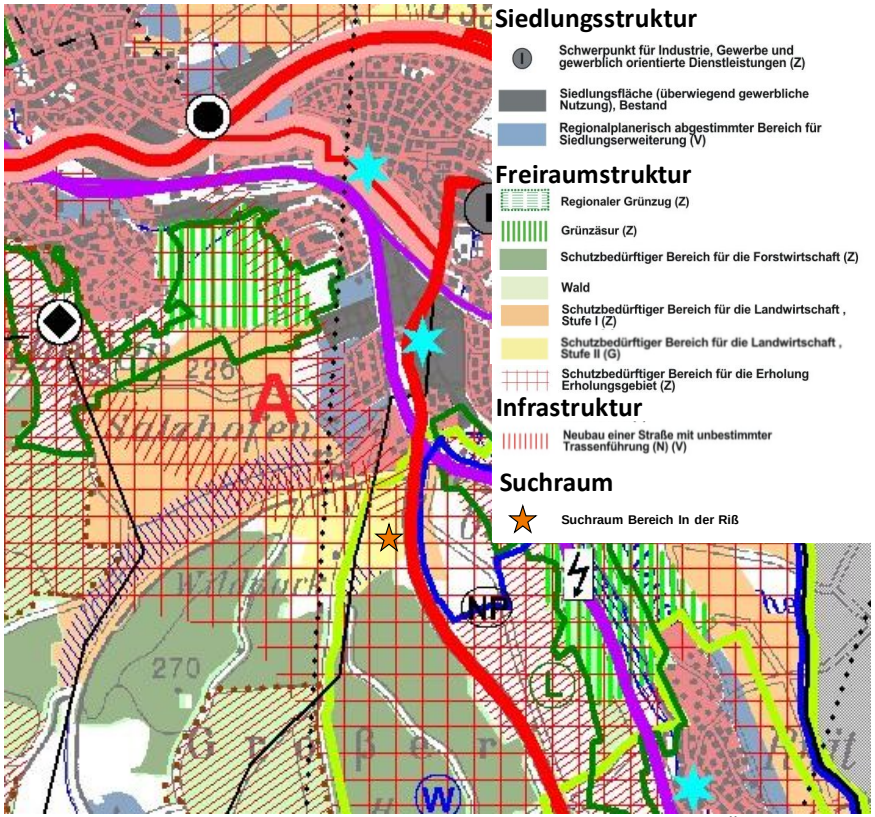
5.3.5 In der Riß

Ein weiterer Standort befindet sich auf der Flur „In der Riß“, unmittelbar an der Pforzheimer Straße (Bundesstraße B 294), auf der dem Gewerbegebiet Salzhofen gegenüberliegenden Seite.

Das Areal, das zugleich Teil des Naturparks Stromberg-Heuchelberg ist, wird im Regionalplan als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe II ausgewiesen und hat damit keinen Ziel-, sondern Grundsatzcharakter.[84] Im gültigen FNP ist dieser Bereich als Erholungsgebiet dargestellt, welches aktuell landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Lage unmittelbar angrenzend an einen bereits gewerblich genutzten Bereich (Gewerbegebiet Salzhofen) bei gleichzeitiger Nähe zum Gewerbestandort West/ Brückle im Norden, lässt diesen Standort als vergleichsweise gut geeignet erscheinen, um dort eine gewerbliche Entwicklung voranzutreiben.

Abb. 89 Räumliche Einordnung In der Riß in den Regionalplan



Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (20.03.2006): 2. Änderung “Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen”, Gemarkung Bretten

Bearbeitung: cima GmbH, 2015

84 Vorgaben für nachfolgende Abwägungsentscheidungen; keine abschlie0ßend abgewogene, verbindliche Vorgabe.

Dennoch ist zu bedenken, dass auch hierbei keine Lage geschaffen würde, die einen unmittelbaren Zusammenhang zur bestehenden Siedlungsstruktur aufweist. Dabei ist mit Blick auf das benachbarte Gewerbegebiet Salzhofen festzustellen, dass eine notwendige Frequentierung erst durch die Ansiedlung einer entsprechend hohen Zahl an Betrieben bzw. Beschäftigter zu gewährleisten ist.

Insofern wird nur eine entsprechend großflächige Ausweisung und Entwicklung einen Standort schaffen können, der sich eindeutig im Stadtgebiet positionieren kann, um – wenngleich in deutlich kleinerem Maßstab – eine ähnlich erfolgreiche Entwicklung zu gewährleisten, wie sie auch bspw. das Industriegebiet Gölshausen erfahren hat.

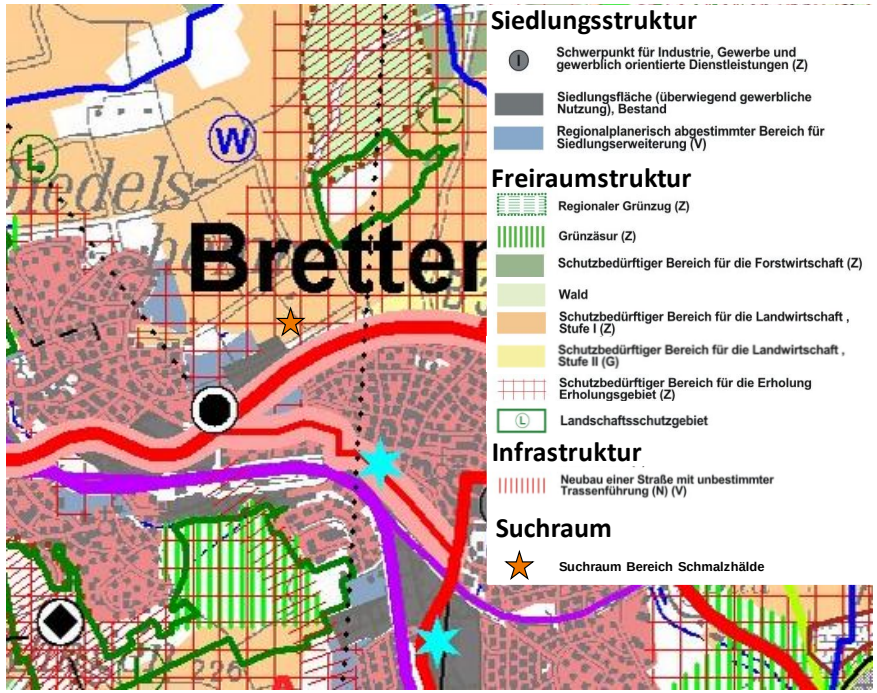
5.3.6 Vordere Schmalzhälde

Eine weitere Option, das bis 2030 zu erwartende Flächendefizit zu decken, bestünde in der östlichen Erweiterung des Standortes „Diedelsheimer Höhe“ (Gewerbestandort Rinklingen).

Das Areal liegt unmittelbar an der Bundestraße B 35 auf der Flur „Vordere Schmalzhälde“ und ermöglicht eine optimale Anbindung an den (über)regionalen Verkehr. Eine Erschließung wäre sowohl über Diedelsheimer Höhe denkbar, als auch über eine neue Abzweigung von der B 35. Zugleich ist eine unmittelbare räumliche Beziehung zum Siedlungskern der Stadt Bretten gewährleistet, wobei eine zusätzliche Belastung von Wohngebieten unwahrscheinlich ist; zumindest dann, wenn geruchsemittierende Betriebe und Anlagen ausgeschlossen würden.

Nachteilig kann sich die topographische Ausgangslage auswirken, da in nordöstliche Richtung ein Höhenanstieg vorliegt (Hangrücken). Dies wiederum ist vor dem Hintergrund der auch aktuell diskutierten Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen zu bewerten, denn über eine zusätzliche Versiegelung würde sich – zumindest bei Bebauung der Südlage[85]) der Wasserabfluss in südliche Richtung, also zur Bundesstraße hin, erhöhen und müsste entsprechend abgeführt werden. Mögliche Umweltwirkungen können in diesem Rahmen jedoch nicht tiefergehend behandelt werden, weshalb weitere Untersuchungen notwendig würden.

Abb. 90 Räumliche Einordnung Schmalzhälde in den Regionalplan



Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein (20.03.2006): 2. Änderung “Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen”, Gemarkung Bretten

Bearbeitung: cima GmbH, 2015

85 Eine Bebauung der nördlichen Hanglage würde mit dem planerischen Anspruch kollidieren, die Siedlungsfläche des Ortsteils Diedelsheim nach Osten zu vergrößern.

Auf überörtlicher Planungsebene wäre von einer Erweiterung in erster Linie ein schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft tangiert, ebenso ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist die Schmalzhälde als Gartenhausgebiet (Sondergebiet) dargestellt, wobei die Parzellen nur teilweise entsprechend genutzt werden.

Im Ergebnis würde eine hiesige Entwicklung zwar kein erhebliches Flächenpotenzial für gewerbliche Zwecke schaffen. Dennoch besteht aus städtebaulicher Sicht kein Grund, die zukünftige Gewerbeentwicklung auf wenige sehr große Gewerbegebiete zu konzentrieren. So wäre im westlichen Bereich der Vorderen Schmalzhälde eine gewerbliche Entwicklungsfläche von durchaus rd. 4,7 ha (brutto) denkbar und würde nicht nur eine logische Fortsetzung der gewerblichen Entwicklung der Diedelsheimer Höhe darstellen. Ebenso ließen sich in dieser verkehrsgünstigen Lage Flächen darstellen, die hinsichtlich ihrer Qualität nachweislich der Nachfrage entsprechen.

Wie dargestellt werden konnte, ist eine Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen um einen VII. Abschnitt im benannten Bereich der Realisierung gänzlich neuer Standorte eindeutig vorzuziehen.

Denn eine solche Erweiterung trägt in erster Linie dem Entwicklungsziel gem. Ziffer 2.4.2, Abs. 8 des Regionalplans Rechnung, die Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen außerhalb des Siedlungsbestandes vorrangig innerhalb der in der Raumnutzungskarte dargestellten, regionalplanerisch abgestimmten Bereiche für Siedlungserweiterungen vorzunehmen. Unterstrichen wird die Relevanz des Industriegebietes Gölshausen dadurch, dass der Standort bereits als Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungen festgesetzt und der für einen VII. Bauabschnitt relevante Teil bereits als Bereich für Siedlungserweiterungen dargestellt ist. Somit bietet sich eine dortige Flächenausweisung ausdrücklich an. Dennoch sind auch die benannten Standortnachteile einer dortigen Erweiterung nicht von der Hand zu weisen. Insbesondere wird sich ein wünschenswerter zweiter Verkehrsknoten kaum realisieren lassen.

Angesichts einer realisierbaren Nettofläche des VII. Bauabschnitts in der Größe von rd. 6 ha, wird das ermittelte Defizit über 12,0 ha (netto) bis 18,0 ha (netto) bis zum Jahr jedoch auch durch die VII. Erweiterung von Gölshausen nicht zu decken sein. Vielmehr **sollten weitere 6 ha, netto (Szenario 2) bis 18 ha, netto (Szenario 1) gewerblicher Entwicklungsfläche in den Flächennutzungsplan eingestellt werden**. Aus diesem Grund sind zugleich weitere potenziell für eine gewerbliche Entwicklung geeignete Standorte im Außenbereich in die Diskussionen zur weiteren Gewerbeentwicklung mit einzubeziehen.

Aufgrund seiner Lagequalitäten wird dabei zum einen der Standort „In der Riß“ als geeignet bewertet. Insbesondere ist dabei auf die räumliche Nähe zu bestehenden, bereits etablierten Gewerbestandorten hinzuweisen sowie auf die vergleichsweise günstige Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr (Bundesstraße B 294). Zum anderen wird der Standort „Vordere Schmalzhälde“ als grundsätzlich geeignet angesehen, wobei insbesondere die mögliche Problematik im Falle von Starkregen-Ereignissen zu berücksichtigen ist.

Sollte eine dort verlaufende Ortsumgehung realisiert werden, so wäre generell auch der Standort Kautzengrund geeignet, da in einem solchen Falle kein gänzlich neuer Siedlungsansatz geschaffen würde. Jedoch bestehen ebenso deutliche Konflikte mit den Zielen der Raumordnung, wie auch hinsichtlich des Umweltschutzes. Somit empfiehlt die cima, diesen Standort, wie auch die Standorte Schwarzerdhof und Diedelsheimer Dreieck, gegenüber einer Ausweisung und Entwicklung des VII. Bauabschnitts Gölshausen sowie einer entsprechenden Darstellung des Standortes „In der Riß“ im FNP vorerst zurückzustellen.

6 Abschließende Flächenbilanz

Je nach gewähltem Szenario, ist bis zum Zieljahr 2030 ein Flächenbedarf von rd. **25,5 ha, netto** (1. Szenario) bzw. **19,6 ha, netto** (2. Szenario) anzunehmen (einschließlich 30% Flexibilitätszuschlag).

Es ist leicht ersichtlich, dass sich durch eine Aktivierung der Flächenpotenziale im Bestand[86] dieser Bedarf nicht annähernd decken ließe. Vielmehr verbleibt nach Anrechnung der verfügbaren Flächenpotenziale ein **Defizit zwischen insgesamt 19,6 ha (netto) im ersten Szenario und 13,7 ha (netto) im zweiten Szenario**. Zudem weisen die betrachteten Potenzialflächen im Bestand teilweise sehr unterschiedliche Qualitäten auf. Vor allem ist zu bedenken, dass die Stadt Bretten von den insgesamt anrechenbaren 5,9 ha lediglich über rd. 4,2 ha (davon entfallen wiederum allein ca. 3,0 ha auf das Fibron-Mellert-Areal) eigene Flächen verfügen kann. Ein Großteil der relevanten gewerblichen Potenzialflächen im Bestand befindet sich also in privatem Eigentum.

Zukünftig werden zwar in erster Linie weitere „klassische" Gewerbegebiete in entsprechend höherer Qualität benötigt werden, jedoch zeichnet sich ein steigender Bedarf insbesondere an solchen Standorten ab, die auch für die Unterbringung verkehrsintensiver Betriebe geeignet sind. Ebenfalls lässt sich ein nicht zu vernachlässigender Bedarf an „urbanen" Standorten ableiten.

Das nach Anrechnung der Potenzialflächen im Bestand verbleibende Flächendefizit zwischen 19,6 ha (netto) und 13,7 ha (netto), wird in erster Linie über die Realisierung Gewerblicher Entwicklungsflächen („FNP-Potenziale") zu decken sein, sofern diese den Anforderungen an zukunftsfähige Standorte entsprechen.

Als gewerblich relevant können insgesamt lediglich 16.335 qm (netto) betrachtet werden, womit, unabhängig vom Standorttyp, weiterhin ein Flächendefizit **von insgesamt ca. 12 bis 18 ha (netto)**[87] bis zum Jahr 2030 verbleibt.

Dabei spricht gegen eine pauschale Bilanzierung der im FNP dargestellten Flächen allein die Tatsache, dass einerseits verschiedene Standorttypen nachgefragt werden. Andererseits zeigt sich anhand der bisherigen realen Verkäufe, dass v.a. Lagen in den ländlicher geprägten Stadtteilen und ohne engeren Bezug zur Kernstadt kaum oder gar nicht nachgefragt werden. Falls es nicht gelingen sollte, die Gewerblichen Entwicklungsflächen entsprechend der Annahmen marktkonform zu entwickeln bzw. zu vermarkten, wird das zu erwartende Flächendefizit also womöglich auch höher ausfallen.

Um das weitere Defizit über rd. 12 bis 18 ha (netto) zu decken, ist eine Entwicklung zusätzlicher Flächen („Suchräume") erforderlich, wobei in erster Linie das eingeleitete Bebauungsplanverfahren zur VII. Erweiterung des IG Gölshausen im Fokus steht, wodurch rd. 6 ha (netto) auf den Markt gebracht werden können.

Die VII. Erweiterung gewährleistet einerseits den erforderlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsraum, ermöglicht günstige Flächenzuschnitte und eine konfliktfreie Ansiedlung (z.B. hins. des entstehenden Verkehrslärms). Andererseits ist eine Entwicklung v.a. mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen

86 Die Bestandsflächen belaufen sich auf insgesamt 5,9 ha. Die lediglich optional zur Verfügung stehenden Flächen sind hiervon ausgenommen. Diese umfassen insgesamt 71.898 qm, wobei im Falle einer Vermarktung auch dort entsprechende Reaktivierungsquoten anzusetzen wären.

87 Hierbei wird das mögliche Potenzial aus den perspektivischen Potenzialflächen (maximal 7,2 ha) außen vor gelassen, da diese Flächen womöglich weiterhin genutzt werden.

vereinbar, weshalb die Realisierung der **VII. Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen ausdrücklich empfohlen wird.**

Dennoch lassen sich dadurch lediglich rd. 6 ha (netto) verfügbar machen, weshalb, je nach Szenario, ein weiteres Defizit in der Größenordnung zwischen 6 ha, netto (Szenario 2) und 12 ha, netto (Szenario 1) zu erwarten ist. **Unter Ansatz des Brutto-Aufschlags verbliebe somit ein Ausweisungsbedarf von zusätzlich ca. 7,8 ha bzw. 15,6 ha Bruttofläche.**

Entsprechend sollten über die VII. Erweiterung des IG Gölshausen hinaus weitere Gewerbliche Bauflächen im genannten Umfang planerisch gesichert und mittel- bis langfristig in Abschnitten entwickelt werden (ein begleitendes Monitoring wird ausdrücklich empfohlen). Aufgrund des aktuellen Kenntnisstandes bieten sich hierfür insbesondere zwei Standortbereiche an, für die weitergehende Eignungsprüfungen empfohlen werden:

- Suchstandort „In der Riß“
- Suchstandort „Vordere Schmalzhälde“

Wenngleich auf Ebene der Landes- und Regionalplanung eine dortige gewerbliche Entwicklung nicht explizit vorgesehen ist, lassen sich an diesen Standorten dennoch wesentliche Qualitäten bzw. Entwicklungspotenziale erkennen, die eine nachfragegerechte Angebotsentwicklung gewährleisten können.

Wohlgemerkt kann die hiesige Gewerbeflächenpotenzialanalyse eine solche Bewertung lediglich unter Nachfragegesichtspunkten und auf aggregierter räumlicher Ebene vornehmen, ohne dabei auf die spezifischen Gegebenheiten vor Ort einzugehen. Folglich sollten auf Ebene der Bauleitplanung vertiefte Untersuchungen angestellt werden, inwieweit eine Realisierung mit den anderen, teils konkurrierenden Ansprüchen an den Raum vereinbar ist und welche Restriktionen im konkreten Fall zum Tragen kommen.

7 Strategien und Handlungsempfehlungen

Der Untersuchungsaufbau der Gewerbeflächenpotenzialanalyse folgt dem Postulat der verstärkten Innen- vor der Außenentwicklung. Aus diesem Grund galt es, dem ermittelten Flächenbedarf die mittels B-Plänen bereits gesicherten Flächen gegenüberzustellen, bevor die FNP-Potenzialflächen und schließlich darüber hinausgehende Suchräume mit in die Betrachtung einbezogen wurden.

Im Kap. 5.1.1 konnte dargestellt werden, dass ein erheblicher Anteil dieser sog. Innenentwicklungspotenziale in privater Hand ist. So sind von den ermittelten 5,9 ha[88] lediglich rd. 4,2 ha in öffentlicher Hand, wovon wiederum 3,0 ha allein auf das Fibron-Mellert-Areal entfallen.

Vorrangig gilt es also, neben den kommunalen Potenzialen diese privaten Flächen zu aktivieren und dem Markt zuzuführen. Hierzu bieten sich verschiedene kooperative Instrumente und Strategien an, aber ebenso auch hoheitliche Instrumente, wie v.a. planerische und bodenordnerische Instrumente, bodenrechtliche Eigentumseingriffe und evtl. auch fiskalische Maßnahmen.

Viele der nachfolgend dargestellten Ansätze zur Mobilisierung von Flächenpotenzialen können ebenso im Zuge von Flächenneuausweisungen Anwendung finden, um bereits im Vorfeld der Vermarktung wichtige Weichen für eine Flächenkreislaufwirtschaft zu stellen.

An diese Darstellung schließen einzelne standortbezogene Empfehlungen an, wie etwa zum Umgang mit einer Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen und zur Entwicklung des innerstädtischen Fibron-Mellert-Areals an der Pforzheimer Straße.

88 Hierbei sind die Reaktivierungsquoten bereits berücksichtigt. Ohne diese Quoten sind 216.579 qm als Potenzialfläche erfasst. Die lediglich optional zur Verfügung stehenden Flächen (insgesamt 71.898 qm, ohne Reaktivierungsquoten) sind hiervon ausgenommen.

7.1 Übergeordnete Strategien zur Mobilisierung von Flächenpotenzialen

7.1.1 Maßnahmenfeld „Innenentwicklung“

Die Innenentwicklung kann über verschiedene Wege gefördert werden, über hoheitliche Instrumente und Strategien ebenso, wie über die Bereitstellung von Informationen für private Boden-/ Immobilieneigentümer.

Flächensparendes Bauen

In erster Linie ist bei der Innenentwicklung an das flächensparende, v.a. mehrgeschossige Bauen zu denken. Dies bezieht sich ebenso auf Produktionsgebäude, wie auch auf Parkplätze und die anderweitige Verkehrserschließung.

Im Dienstleistungssektor ist die mehrgeschossige Nutzung typisch. Mehrgeschossiges Bauen im Verarbeitenden Gewerbe ist vor allem bei der Produktion hochwertiger Güter mit niedriger Transportintensität, geringem Gewicht und langen Arbeitsprozessen möglich, wie etwa in der optischen, feinmechanischen und elektronische Industrie, aber auch in der Lebens- und Genussmittelindustrie.[89] Bei Immobilien im Bestand ist neben den Belastungsparametern immer auch auf weitere Faktoren der Fabrikplattform, wie etwa die

89 Im Allgemeinen nicht für mehrgeschossige Nutzungen in Frage kommen hingegen bspw. die metallverarbeitende Industrie, Montage, Maschinen- und Anlagenbau (vgl. auch Stadt Karlsruhe (Hrsg.): Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln. Flächenpotenziale gewinnen – nachhaltig bauen – Synergien nutzen. Difu (2014)).

Nutzhöhe, Rasterbreite und -länge[90] oder Störwirkungsparameter (Beleuchtung, Brandgefahr etc.) zu achten.

Nachverdichtung

Mehrgeschossige Lösungen im Zuge einer Nachverdichtung sind u.a. auch bei Handwerksunternehmen und Kleingewerbe denkbar. Passende Angebote können z.B. über Gewerbehöfe, Handwerkerzentren und auch Gewerbeparks geschaffen werden.

Eine Nachverdichtung im Bestand bietet sich ebenfalls an, um eine Standortverlagerung zu vermeiden, denn i.d.R. suchen Unternehmen im Falle zusätzlicher Flächenbedarfe oder Modernisierungserfordernisse vorrangig nach Möglichkeiten am aktuellen Betriebsstandort. So können im Falle einer Selbstnutzung auch die Aufstockung vorhandener Gebäude, An- und Erweiterungsbauten, ein Dachgeschossausbau oder zuletzt auch ein Abriss und Neubau größerer Gebäude sinnvoll sein.

Möglichkeiten zur Verdichtung können vor allem dadurch direkte Eigentümergespräche in Erfahrung gebracht werden. Insofern lässt sich nur in Kombination von kooperativen Stragegien, Informations- und Beratungsangeboten sowie rechtlichen Vorgaben eine effektive Nachverdichtung erzielen. Zu bedenken ist dabei auch, dass möglicherweise auch die Festsetzungen des B-Plans anzupassen sind (ggf. Vorhabenbezogener B-Plan). Des Weiteren darf der Bestandsschutz nicht gefährdet werden, etwa dann, wenn der Gewerbebetrieb bereits im Mischgebiet liegt und durch eine bauliche Änderung keine Zulässigkeit mehr gegeben wäre.

90 Rasterbreite und Rasterlänge bestimmen das Rastermaß, das als Skelettstruktur der Fabrik die Fertigungs-, Montage- und Lagerprozesse, ebenso wie die Integration der innerbetrieblichen Logistik wesentlich bestimmt.

Bestandsschutz

Oftmals übersehen wird die Bedeutung des Bestanddschutzes, wenngleich die Bestandspflege bei einer erfolgreichen Wirtschaftsförderung stets an vorderster Stelle stehen sollte. So gilt es in zunehmend mehr Fällen, bestehende Wirtschaftsstandorte vor einer Überführung in augenscheinlich hochwertigere Standorte (z.B. Upgrading von Gewerbe- in Wohnflächen) zu bewahren. In nicht wenigen Fällen entstehen durch das Heranrücken von Wohnnutzungen Konflikte mit produzierenden Unternehmen, die bei der Erstinanspruchnahme noch nicht existierten.

Gleichzeitig zählt zum Bestandsschutz auch die Gewährleistung von Möglichkeiten der Existenzsicherung durch neue Standorte, wozu auch die Arrondierung[91] oder Erweiterung bestehender Gewerbestandorte zählen kann

Nachnutzung

Im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft ist die Nachnutzung von Immobilien (Leerstand von Gebäuden oder Gebäudeteilen) und Grundstücken (z.B. Brachflächen[92]) zentraler Bestandteil der Innen-

91 Die Arrondierung beschreibt den Einbezug an ein bestimmtes Grundstück angrenzender Flächen zu diesem Grundstück/ Standort (Abrundung); die Erweiterung stellt dagegen eine Angliederung an einen bestimmten Strandort dar.

92 Zyklen wechselnder Nutzungen und zwischenzeitliches Fehlen von Nutzungen sind ein integraler Bestandteil städtischer Entwicklung und somit erst einmal ein wertneutraler Prozess. Vor allem dann, wenn die Entwicklung bestimmter, meist flächenintensiver (oft industrieller) Branchen jedoch nicht mehr auf Expansion ausgelegt ist, häuft sich die Zahl langfristig nicht genutzter Flächen. Dies ist v.a. der Fall in Montanregionen und Zentren der Textilindustrie, zunehmend aber auch bei Militärliegenschaften, Verkehrsflächen, Flächen deregulierter, ehem. Staatlicher Monopole (z.B. Post), teilweise auch Büro- und Wohngebäude, öffentliche Infrastruktureinrichtungen oder „Investitionsruinen“ (vgl. BBR: Brachflächen in der Flächenkreislaufwirtschaft (Expertise). Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfelds Kreislaufwirtschaft in der städtischen/ stadtregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis).

entwicklung. Dabei ist zu bedenken, dass die Ursachen auch eines Leerstandes vielfältig sein können, wie in nachfolgender Abbildung verdeutlicht wird:

Abb. 91 Mögliche Ursachen für gewerbliche Leerstände

Themenfeld	Ursachen und Symptome (Beispiele)
Mängel am Gewerbestandort	
	- (multipler) Funktionsverlust des Umfeldes - Z.B. Zunahme von Leerständen/ „Schrottimmobilien“
Veränderte Standortfaktoren	
	- Fehlende Erweiterungsflächen - Mangelnde infrastrukturelle Ausstattung - Veränderte Anforderungen an Nähe zu Zulieferern, Abnehmern, Fühlungsvorteile
Lebenszyklus der Immobilie	
	- (altersbedingte) Abnutzung der Immobilie und fehlende Anpassungsfähigkeit
Wirtschaftlicher Strukturwandel	
	- Verdrängungswettbewerb, Lebenszyklen von Produkten/ Leistungen - Konzentrationsprozesse und Wandel der Betriebsform
Immobilienwirtschaft	
↕ Überschneidungen	- Wandel der Immobilie von Gegenstand mit Gebrauchswert (objektive/subjektive Verwendbarkeit) zu Gegenstand mit Tauschwert (Preis in Transaktion) - Erwartungen an politische Unterstützung (Abwartungshaltung)
Eigentümerinteressen	
	- Geringes Interesse an (kurzfristiger) Nutzung - Überforderung des Eigentümers - Mangelnde Kompromissbereitschaft - Überhöhte Preisvorstellungen - Erbstreitigkeiten
Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	
	- Flächenüberangebot durch „Beggar-my-Neighbour“-Strategie, kommunales Kirchturmdenken, Eigenfinanzierung von Entwicklungsgesellschaften etc.

Quelle: cima GmbH, 2015

Insbesondere „angespannte“ Flächenmärkte bewirken dabei oftmals eine erschwerte Wiedernutzung, da bei vielschichtigen Interessen viele Kompromisse gefunden werden müssen und damit die Konsensfindung umso schwieriger wird.

Mögliche gebäudebezogene Hindernisse sind v.a. darin zu sehen, dass vorhandene Gewerbebauten meistens für die speziellen Bedürfnisse des vorherigen Betriebes gebaut wurden, was nicht nur An- und Umbauten erschwert (z.B. zu kleine oder zu große Gebäude, ungeeignete Rastermaße etc.). Oftmals ist auch die technische Infrastruktur veraltet oder unzureichend, oder die Gebäude entsprechen nicht den neuesten energetischen/ gebäudeklimatischen Anforderungen. Hierdurch werden anderweitige Nutzungen deutlich erschwert. Bei Bestandsimmobilien können gute Praxisleitfäden, aber auch Förderinstrumente incl. entsprechender Informationen hierüber hilfreich sein. Bei Neubauvorhaben sollten Informationsangebote bspw. zu flexiblem Bauen bereitgestellt und auf die wirtschaftlichen Vorteile hingewiesen werden. In jedem Fall wir eine enge Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Eigentümern notwendig. Wichtige Ansätze im Leerstandsmanagement liegen in Bretten in Form der Leerstandsdatenbank vor, mittels derer über Erfassungsbögen für Anbieter und Nachfrager (Vermittlungsdatei) ein kostenfreier Beitrag zu mehr Markttransparenz geschaffen wird.[93]

7.1.2 Maßnahmenfeld „Liegenschaftspolitik“

Nur durch eine Kombination aus Flächenvorhaltung, Bodenordnung, Zwischenerwerb von Grundstücken und verbesserter Erschließung (ggf. auch Abriss) kann eine erfolgreiche Liegenschaftspolitik betrieben werden. Dies ist erforderlich, um die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung nicht vom individuellen Kalkül einer unüberschaubaren Zahl privater Eigentümer abhängig zu machen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich auch die Flächennutzer/-Eigentümer wiederum in mehrere Gruppen differenzieren lassen, deren Handlung jeweils unterschiedlich motiviert und teilweise auch durch die Intransparenz des Marktes bedingt ist:[94]

- Professionelle Immobilienbesitzer:

  Vordergründiges Ziel dieser Gruppe ist die mit dem Immobiliengeschäft erzielbare Rendite. Durch es werden alle Register gezogen und „Sitzfleisch“ bewiesen

93 Zum Leerstandsmanagement siehe http://www.bretten.de/cms/node/438

94 Vgl. auch Bonny, H. W. (2013): Leerstände, Brachen und ungenutzte Gebäude in Gewerbegebiete. Status, Nutzungswandel und Entwicklung von „Schrott-Immobilien“

- Spezialisierte Immobilienbesitzer:

  Auch von dieser Gruppe wird die Immobilie oftmals als Renditeobjekt erworben. Nicht selten führen äußere Umstände aber auch dazu, dass das Objekt leer fällt und eine rentable Vermietung sich als langwierig erweist. Zur Verlustminimierung werden auch Zwischen- und Unternutzungen in Kauf genommen.

- Selbstnutzer:

  In dem Fall, dass Nutzer und Eigentümer gleich sind, werden Investitionen nach zumeist engen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten getätigt und sind dabei nicht in jedem Falle langfristig orientiert (was auch den hohen Bedarf an Erweiterungsflächen erklärt). Wenn oftmals altersbedingt das Unternehmen aufgrund fehlender Unternehmernachfolge aufgegeben wird, steigt die Gefahr des Immobilienleerstands mit unbestimmtem Wert. Weil ein großer Teil der Gewerbetreibenden die Immobilie lediglich mieten will, kann sich eine längst überfällige Sanierung lange herauszögen.

Im Sinne einer langfristig ausgerichteten Liegenschaftspolitik können sich bei Verkäufen aus öffentlicher Hand in den Kaufverträgen auch ergänzende Regelungen (z.B. zur Planrealisierung) anbieten, um späteren Leerständen vorzubeugen.

7.1.3 Maßnahmenfeld „Flächen-/ Immobiliendatenbank“

Internetbasierte Vermittlungsdatei

Mit dem von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Ulm betreuten Standort-Informations-System Baden-Württemberg (bw-sis.ihk.de) liegt eine funktionsfähige Datenbank vor, die auch von der Stadt Bretten und der Gemeinde Gondelsheim genutzt wird.

Jedoch werden lediglich eine Fläche im Industriegebiet Gölshausen (Bretten) und im Gewerbegebiet Altenwingert (Gondelsheim), die sich in kommunalem Eigentum befinden, vermarktet. Über private Flächen liegt keine Information vor.

Über die Leerstands-Datenbank (Leerstandsmanagement) unter dem Punkt „Gewerbliche Bestandsimmobilien“ auf der Homepage der Stadt Bretten, werden hingegen auch private Flächenangebote aktiv vermarktet; andererseits sind Potenzialflächen nicht zu finden. An dieser Stelle bietet sich Optimierungsbedarf, auch dahingehend, dass die Angebote der IHK-Datenbank denen aus der Homepage entsprechen.

7.1.4 Maßnahmenfeld „Qualitative Aufwertung“

Maßnahmen zur qualitativen Aufwertung beziehen sich in erster Linie auf den öffentlichen Raum. Hierzu zählen bspw. die Entwicklung von Grünzügen, eine verbesserte Erschließung (auch Leitsysteme), heile Fahrbahnbeläge, die sonstige infrastrukturelle Ausstattung (z.B. flächendeckendes Glasfasernetz), kurze und attraktive Rad- und Wegeverbindungen, Erholungs-/ Ruhezonen im Gewerbegebiet und nicht zuletzt die Optimierung bestehender Grünflächen und des Straßenbaumbestandes (bioklimatische Situation im Gewerbegebiet).

Aufwertungen im privaten Raum lassen sich teilweise über Förderprogramme (z.B. zur Fassadensanierung) Infomaterial u.a. anschieben.

7.1.5 Maßnahmenfeld „Vergabekriterien“

Das Produzierende Gewerbe ist ein zentrales Standbein der Stadt und muss weiterhin entsprechend gefördert werden. Dies umfasst die Bestandspflege, die Ansiedlungspolitik, die Förderung von Existenzgründungen sowie die Erleichterung von Betriebsnachfolgen.

Nicht nur die beschränkte Flächenverfügbarkeit, sondern auch die Lagegunst der Verwaltungsgemeinschaft Brett/ Gondelsheim machen dabei jedoch einen Zielgruppenbezug sinnvoll, bei dem das Hauptaugenmerk auf Unternehmen liegen sollte, die ein hohes Verhältnis von Arbeitsplätzen je ha und/oder starkes Wachstum gewährleisten. Mitunter bietet sich hierzu die Formulierung von Verga-

bekriterien an (Absicherung durch Städtebaul. Vertrag), wobei jedoch darauf zu achten ist, dass im unmittelbaren Umfeld (z.B. Gemeinde Knittlingen) viele Flächenpotenziale zur Verfügung, die eine Verlagerung nach außerhalb begünstigen können.

7.1.6 Maßnahmenfeld „Zwischenbetriebliche Kooperation“

Nicht nur im Falle einer gewerblichen Entwicklung des „Fibron-Mellert-Areals“ bietet sich das Hinwirken auf Flächenangebote an, die einen vergleichsweise einfachen Ausgleich schwankender Flächenbedarfe ermöglichen, v.a. durch Mehrfachnutzung und Nutzungsmischung. Das mögliche Spektrum umfasst:

- Tagungs- und Veranstaltungsräume
- Stellplätze
- Einkaufsgemeinschaften
- Kantine
- Gemeinsame Laborräume
- Standortinitiativen

Im Industriegebiet Gölshausen wäre aufgrund der Größe z.B. an einen Gewerbeverein zu denken, in dem Unternehmen und Immobilieneigentümer zusammenarbeiten. Mögliche Handlungsfelder eines solchen Zusammenschlusses liegen in den Bereichen „Immobilien“, „Energie“, „Soziale Infrastruktur“ oder „Verkehr“.

Ohne Personen, die die Initiative zu solchen Projekten ergreifen, wird eine solche zwischenbetriebliche Kooperation jedoch kaum erfolgen können, weshalb die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune in diesem Handlungsfeld sehr begrenzt sind.

7.2 Strategien zur Entwicklung neuer Flächenpotenziale

7.2.1 Nachhaltige Angebotsplanung

Abgesehen von den Möglichkeiten zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale, erfordert das bis zum Zieljahr 2030 prognostizierte Flächendefizit in jedem Falle eine klassische Angebotsplanung im Bereich der Außenentwicklung (Bauleitplanung, Bodenordnung und Erschließung).

Insbesondere können neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung auch Mindestvorgaben formuliert werden. Das Spektrum möglicher Ansätze zum haushälterischen Umgang mit Grund und Boden umfasst damit u.a.:

- Baudichte
- Grundstückszuschnitte
- Flächensparende Erschließung
- GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse
- Einrichtung von Sammelparkplätzen
- Gestaltung der baulichen Anlagen

Dabei ist es naheliegend, die o.g. übergeordneten Strategien zu berücksichtigen, um bereits frühzeitig Weichen für eine nachhaltige Entwicklung zu stellen.

7.2.2 Zwischenerwerb oder Erwerb von Verfügungsrechten und Entwicklung

Im Bereich der Außenentwicklung sind der kommunale Zwischenerwerb bzw. Erwerb von Verfügungsrechten sowie die Entwicklung von Bauflächen mit anschließender Vermarktung aus einer Hand der günstigste Weg, um die Stadtentwicklung zu steuern. Auch bietet

sich – z.B. im Falle einer lokalen Wirtschaftsförderung – der Rückgriff auf einen externen Projektentwickler oftmals an (z.B. im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages[95]).

7.2.3 Nachhaltiges und flexibles Bauen

Auch bei Gewerbegebieten ist eine zunehmende Bedeutung des nachhaltigen Bauens (v.a. Nachhaltigkeitszertifikate) erkennbar. Insbesondere geht dies auf ein reduziertes Leerstandsrisiko wegen geringerer Bewirtschaftungskosten sowie auf (erhoffte) Imagevorteile zurück. So gesehen trägt das nachhaltige Bauen zur Kreislaufwirtschaft bei. Darüber hinaus führen Möglichkeiten der Prozessoptimierung auch unmittelbar zu einem reduzierten Flächenbedarf.

Dabei bedeutet „nachhaltiges Bauen“ zugleich auch „flexibles Bauen“.[96]

Vermarktungsvorteile flexible Gebäude können sein:

- Leichte Umwandlung in Großraumbüros
- Gewährleistung einer späteren Aufteilung der Immobilie für verschiedene Nutzer
- Reduziertes Erfordernis von Änderungen im Produktionsablauf (Drittverwertbarkeit)
- Belebung des Standortes durch Möglichkeiten der Mehrfachnutzung (auch über den Tagesverlauf betrachtet)

Die Förderung ist in erster Linie über Informationsangebote der Stadt, zusammen mit IHK, Handwerkskammer (HWK), Architektenkammer u.a. möglich.

7.2.4 Baugebote und Arbeitsplatzgarantien

Insbesondere für die empfohlene Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen kann sich eine Prüfung dahingehend empfehlen (Konsensfähigkeit erforderlich), ob Flächenverkäufe zukünftig nur in Zusammenhang mit einem Städtebaulichen Vertrag, einem Baugebot (§ 176 BauGB) und/oder Arbeitsplatzgarantien am Betriebsstandort (gem. § 11 BauGB) erfolgen sollten. Dies ist jedoch nur in solchen Fällen zu empfehlen, wenn zu befürchten ist, dass bestimmte Käufer (meistens nicht Eigennutzer) ein Interesse daran haben, Flächen über einen längeren Zeitraum hinweg „aufzubewahren“.

---

95 Durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und einem Projektentwickler bzw. kommunalen Unternehmen (z.B. zum Zwischenerwerb und Erschließung) kann die Bereitstellung, Erschließung und Bebaubarkeit beschleunigt werden, zumal die Stadt die Erschließungskosten auf den Projektentwickler auslagern kann (vgl. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Wenn die Erschließungsmaßnahmen durch einen Erschließungsvertrag übertragen werden, entfallen die Vorfinanzierung durch die Kommune, ebenso wie die Nachfinanzierung durch Beitragserhebung, da kein Erschließungsaufwand entsteht. Auch können nur Teile der Erschließung per Vertrag übertragen werden; eine Eigenbeteiligung Kommune ist nicht erforderlich. Während dieses Modell für Flächenentwicklungen im Außenbereich oftmals gewählt wird, liegen im Innenbereich vergleichsweise weniger Erfahrungen vor, auch, weil ein Projektentwickler die Risiken einer Vermarktung bei Neuentwicklungen oftmals minimieren bzw. die Gewinnspanne maximieren kann. Andererseits sind i.d.R. höhere Erlöse möglich, wenn die Kommune selbst erschließt und vermarktet. Eine Übertragung auf ganz oder teilweise von der Kommune beherrschte Unternehmen ist durch die Novellierung des BauGB im Jahr 2013 möglich (§ 11 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

96 Vgl. Stadt Karlsruhe (Hrsg.): Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln. Flächenpotenziale gewinnen – nachhaltig bauen – Synergien nutzen. Difu (2014)

7.3 Standortbezogene Empfehlungen

7.3.1 Industriegebiet Gölshausen

Das vorrangige Interesse am größten Gewerbestandort der Stadt Bretten, gilt in dieser Analyse der geplanten Erweiterung im VII. Bauabschnitt. Insbesondere ist positiv zu bewerten, dass sich dieser Standort bereits überregional positioniert hat und zudem kein neuer Siedlungsansatz erforderlich würde (vgl. Kap. 5.3.1).

Vor allem entspricht eine dortige Erweiterung auch den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, denn gem. Ziffer 2.5.1, Abs. 2 des Regionalplans sollen zusätzliche Bauflächen in den Schwerpunkten für Industrie und von Dienstleistungseinrichtungen nur im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen ausgewiesen werden – und zwar unter Berücksichtigung infrastruktureller Gegebenheiten und unter Beachtung ökologischer Belange.

Neben den Standortvorteilen sind jedoch auch einzelne nachteilig wirkende Faktoren nicht von der Hand zu weisen, wie etwa die Lage im hinteren Bereich der ehemals von Kingspan/ Unidek genutzten Hallenfläche oder das Vorhandensein einer Freileitungstrasse. Es wird empfohlen, städtebauliche Ideen zu entwickeln, um einer eventuell entstehenden Randlage vorzubeugen. Die Freileitung kann möglicherweise die Nutzung einer Teilfläche einschränken, was frühzeitig im Rahmen der Bauleitplanung und der späteren Vermarktung bedacht werden sollte (z.B. können sich solche Bereiche für die Einrichtung zentraler Abstellflächen eignen).

Je nach Dauer des Leerstandes der ehem. Kingspan/ Unidek-Halle, sollte die Stadt Bretten die Vermarktung ggf. verstärkt unterstützen, oder sich gar um einen Erwerb bemühen.

Abgesehen von der VII. Erweiterung lassen sich insbesondere in der unteren Gewerbestraße Anpassungen der Straßenbegrünung vornehmen.

Zweckfremde Nutzungen wie eine Reitkoppel sind ferner zu überdenken. Aus Gründen des Bestandsschutzes bieten sich mitunter kooperative Lösungen an.

7.3.2 Industriegebiet Langenmorgen

Als Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen stellt das Industriegebiet Langenmorgen einen ebenso attraktiven Standort dar, wie sich anhand der Verkaufsstatistik nachweisen lässt. Eine letzte optionale Potenzialfläche wurde 2014 vermarktet, womit keine weiteren Potenziale mehr zur Verfügung stehen. Aktivitäten sollten sich daher auf die Bestandspflege konzentrieren. Dies kann ebenso die aktive Begleitung im Falle eventuell zukünftiger struktureller Veränderungen im Unternehmensbestand umfassen.

7.3.3 Gewerbestandort West/ Brückle

Die bevorzugte Lage der Brachfläche an der Pforzheimer Straße (Fibron-Mellert-Areal) ist für die Entwicklung innenstadtnaher, hochwertiger Dienstleistungs- und Produktionsflächen prädestiniert.

Dabei ist zugleich zu bedenken, dass die Lage nördlich der B 294 und entlang der Bahnlinie die Eingangssituation in die Stadt maßgeblich bestimmt.

Im Juli 2015, also zum Zeitpunkt der Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens, wurde eine Beschlussvorlage zur Gewerblichen Konversionsfläche "Mellert-Fibron-Areal" veröffentlicht. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Gliederung des Areals in folgende 3 Nutzungsarten vor:

- Hotel
- Dienstleistungszentrum
- Gartencenter

Für das im zentralen (mittleren) Bereich vorgesehene Dienstleistungszentrum liegen dabei bereits detaillierte Planungen vor, die im

Grunde genommen auf zeitlich zurückliegenden Planungen basieren und eine Unterbringung von Diakonie, Ärztehaus, Büros und. kleinteiliger Gastronomie (z.B. Eiscafé) vorsehen.

Abb. 92 Übersichtsplan Städtebauliche Konzeption Mellert-Fibron-Areal



Quelle: Stadt Bretten, 2015

Die Planungen für die anderen Teilbereiche sind nach Kenntnis der cima noch nicht abschließend, wenngleich der Stadt konkrete Interessensbekundungen vorliegen.

Aufgrund der herausragenden Rolle dieses Areals für die zukünftige Stadtentwicklung von Bretten wird ausdrücklich empfohlen, im südlichen Bereich ein städtebauliches Leuchtturmprojekt mit hohem architektonischem Anspruch zu realisieren. Wohlgemerkt beeinflusst der Kreuzungsbereich von B 294 und Pforzheimer Straße die Eingangssituation zur Innenstadt. Zugleich kann auch die Entwicklung aufgegriffen werden, welche die easySoft GmbH durch den Neubau des Kundenzentrums angestoßen hat. Funktional sollte sich die Standortentwicklung des gesamten Fibron-Mellert-Areals – neben der kurzen Distanz zur historischen Altstadt und der ausgezeichneten Versorgungssituation - v.a. an der Nähe zu den Unternehmen Neff, Seeburger und msgGillardon, der Gründerinitiative an der Carl-Benz-Straße sowie ggf. auch zur Rechbergklinik orientieren.

Zu berücksichtigen ist dabei ebenfalls die geringe Distanz zu den berufsbildenden Schulen oder auch zum angrenzenden Jobcenter Landkreis Karlsruhe, wodurch kooperative Nutzungsansätze denkbar werden.

Die cima hält an der Empfehlung fest, im südlichen Teil dieses Areals einen fließenden Übergang zwischen Dienstleistung und Gewerbe (Neff-Standort auf der gegenüberliegenden Straßenseite) zu gewährleisten. Von einer weiteren Stärkung des bestehenden Einzelhandelsschwerpunktes (Kraichgau-Center) wird auch dann ausdrücklich abgeraten, wenn eine entsprechende Entwicklung einen längeren Atem erfordern sollte. Ansatzpunkte können sich bspw. aus der aktuellen Diskussion um sog. Industrie 4.0-Unternehmen ableiten lassen, zumal mit den umliegenden Unternehmen bereits ein entsprechender Branchenschwerpunkt in der Softwareentwicklung vorhanden ist. Für eine entsprechende Nutzung sollte sich die Stadt mitunter darum bemühen, frühzeitig einen Projektentwickler in

diesen Prozess mit einzubeziehen, der zugleich Interesse an einer Realisierung entsprechender Immobilien hat (v.a. Trade per[97]), oder eine Vermarktung an große Investor-Developer vorantreiben.

Da bis 2014, außer eines Exposés „Dienstleistungszentrum Bretten-Süd", keine eindeutigen Entwicklungslinien für das Areal öffentlich kommuniziert wurden und das Fibron-Mellert-Gelände stattdessen durch die Zwischennutzung „Parken" belegt war, ist davon auszugehen, dass einem professionellen Standortmarketing eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung des Areals zugeschrieben werden kann. Bislang jedenfalls lag vermutlich ein hohes Maß an Marktintransparenz vor.[98]

Anzustrebende Qualitäten an diesem Standort sind u.a. ein hohes Maß an Flexibilität gegenüber verschiedenen Nutzeransprüchen und eine dadurch bezweckte gewerblich orientierte Nutzungsmischung. Um ein Beispiel zu nennen, wäre es durchaus denkbar, Unternehmen der Branche „Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen" anzusiedeln.

Die Herstellung besonderer Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum kann der aktuellen Planung des Dienstleistungszentrums bereits entnommen werden. Von den Qualitäten profitieren auch die anderen Bauabschnitte.

Ferner sind die Engpässe im ruhenden Verkehr der Firma Neff zu berücksichtigen. So wird der südliche Teil des Sanierungsgebietes regelmäßig von Zulieferern (Lkw) genutzt. Möglicherweise bietet sich daher auch eine kooperative Flächenentwicklung zusammen mit Neff an, wobei eine Sonderimmobilie als kombinierte Produktions- und Dienstleistungsfläche mit Lkw-Parkdeck im straßenabgewandten Bereich realisiert wird.

7.3.4 Gewerbestandort Rinklingen

Perspektivisch relevant kann an diesem Standort das aktuelle Firmengelände von Deuerer werden. Falle es im Zuge der Verlagerung in das Industriegebiet Gölshausen zu einem Freizug kommt, sollte sich die Stadt Bretten um Erwerb und Bodenordnung bemühen. Schließlich bietet das Areal aufgrund der Größe auch Potenzial für eventuelle Erweiterungen anliegender Unternehmen. Andererseits kann so gestalterisch auf einen sehr attraktiven Standort Einfluss genommen werden. Schließlich liegt das Areal vergleichsweise zentrennah und weist überdies einen unmittelbaren Anschluss an den Bahnhof Bretten auf.

Gegenüber den Bahngleisen ist v.a. das ehemalige Steinzeugwerk der Firma Harsch von Interesse, das 1996 geschlossen wurde. Eine Kombination aus Gewerbe- und Wohnnutzung bietet sich ebenso an, wie eine vollständige gewerbliche Nutzung. Vorab wäre zu klären, in welchem baulichen Zustand sich die Immobilien befinden und ob eine Anpassung des Rastermaßes möglich ist. Die unmittelbare Lage an der B 293, B 35 und B 293 bietet günstige Voraussetzungen für eine Vermarktung dieser Fläche.

7.3.5 Gewerbestandort Büchig

Im Rahmen der Standortbeschreibung und -typisierung in Kap. 3.2.2 wurde auf die besondere Situation der ländlich strukturierten nördlichen Stadtteile von Bretten eingegangen. Die Analyse der realen Verkäufe (Kap. 4.1) untermauert diese Sondersituation insofern, als kaum eine nennenswerte Nachfrage hiernach registriert werden kann.

Durch den B-Plan „Fingeräcker" wurden für die angrenzende Schreinerei die erforderlichen Erweiterungsflächen geschaffen. Eine

97 Der Trade Developer übernimmt die Konzeption bis zur Vermarktung auf eigene Rechnung und verkauft kurz nach Fertigstellung (ist i.d.R. auch Bauträger).

98 So wurde zwischenzeitlich bspw. auch über die Ansiedlung einer kulturellen Nutzung diskutiert, da keine Entwicklungsrichtung kommuniziert wurde und von einer langfristigen Brache auszugehen war.

darüber hinausgehende gewerbliche Erweiterung der FNP-Potenzialfläche bietet sich mittelfristig nicht an, jedoch sollte der Bestandsstandort unbedingt geschützt bleiben.

7.3.6 Gewerbegebiet Äußerer Kirchberg/ Neibsheim

Die III. Änderung und Erweiterung des B-Plans „Äußerer Kirchberg" dient insbesondere der Bereitstellung von Erweiterungsflächen für bereits angesiedelte Unternehmen, die bislang kaum in Anspruch genommen wurden (letzter Verkauf im Jahr 2006).

Südlich und nördlich der geplanten Erschließungsstraße stehen aktuell insgesamt noch 2,3 ha zur Verfügung. Da die Erschließung über einen Stich vorgesehen ist, und das Gebiet nicht direkt an die Kreisstraße 3506 angebunden werden soll, werden in erster Linie solche Handwerksunternehmen und Kleingewerbetreibende zur Zielgruppe zählen, die nicht auf eine direkte Einsehbarkeit angewiesen sind (kein B2C[99]). Unter Vermarktungsgesichtspunkten kann sich eine stärkere Orientierung zur Kreisstraße K 3506 durchaus anbieten, jedoch wäre ein stärkerer gewerblicher Ausbau auch mit einer erhöhten Verkehrsbelastung v.a. der Gemeinde Gondelsheim verbunden. Auch kann es ebenso wenig regionalplanerisches wie städtebauliches Ziel sein, den Stadtteil Neibsheim über den Eigenbedarf (in erster Linie Erweiterungen) hinaus hin gewerblich zu stärken.

7.3.7 Gewerbegebiet Bauerbach-Nord/ Leiter

Vom Umgriff der dortigen Potenzialfläche (B-Plan „Leiter") werden rd. 11.300 qm grundsätzlich als gewerblich nutzbar eingestuft. Der Standort, der unmittelbar an einer landwirtschaftlichen Gerätehalle angrenzt, dient in erster Linie zur Ansiedlung von Handwerksunternehmen, jedoch wird die gewerbliche Entwicklung an diesem Standort als schwierig bewertet. Einerseits handelt es sich um einen Neustandort, der noch kein Profil herausgebildet hat. Andererseits ist auch dieser Standort nur suboptimal von der im Bogen verlaufenden Kreisstraße K 3506 einsehbar. Von einer kurz- bis mittelfristigen Entwicklung wird aus diesem Grunde abgeraten, falls keine konkrete und hinreichende Nachfrage hiernach besteht. Von der Ansiedlung eines verkehrsintensiven Unternehmens ist in jedem Falle abzuraten, da mehrere Ortsdurchfahrten belastet würden

7.3.8 Gewerbestandort Industriestraße/Gölswiesen (Gondelsheim)

Mit dem Bebauungsplanverfahren zur nördlichen Erweiterung des Gewerbestandortes wurde bereits begonnen, sodass ein Vorentwurf seit Ende 2014 vorliegt.

Die Potenzialfläche ist von der Straße Gölswiesen aus erschließbar und bietet, in Orientierung an den FNP (entspr. Abstand zum Saalbach), ein Flächenpotenzial von rd. 2,7 ha (brutto). Die Haupterschließung teilt sich der Gewerbestandort mit dem Wohngebiet „Gölswiesen/Metzgerteich" (vorgeschalteter Kreisverkehr), weshalb ebenso auf die mit einer Entwicklung einhergehenden zusätzlichen Belastungen (Verkehr, Lärm etc.) zu achten ist, wie auch auf die begrenzte Kapazität des Verkehrsträgers.

Eine im geltenden FNP dargestellte Gewerbliche Entwicklungsfläche am südlichen Ende des Gewerbestandortes steht faktisch nicht zur Verfügung bzw. kann lediglich als Erweiterungsfläche für den dortigen Betrieb bewertet werden.

7.3.9 Gewerbegebiet Altenwingert (Gondelsheim)

Weitere Flächenpotenziale, die jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht dargestellt sind, existieren im Norden der Gemeinde. So ist im Anschluss an das Gewerbegebiet „Altenwingert/ Jostenbuckel-Sägemühle" generell eine Erweiterung

[99] B2C: Business-to-Consumer; steht für Kommunikations- und Handelsbeziehungen zwischen Unternehmen und Privatpersonen (Konsumenten).

zwischen Saalbach und B 35 denkbar. Konflikte würden aufgrund des vorhandenen Feldgehölzes nördlich Gondelsheim, Gewann Altenwingert, bestehen.

Positiv zu bewerten wäre u.a. eine vergleichsweise geringe Distanz zur Stadtbahn-Haltestelle (Gondelsheim Schloßstadion).

Da eine Verlängerung der Josephine-Benz-Straße aufgrund der Nutzung kaum möglich ist, wäre jedoch eine neue Anbindung von der B 35 zu schaffen.

8 Flächensteckbriefe

Nachfolgend werden die in Kap. 5.1 beschriebenen Gewerbestandorte in Bretten und Gondelsheim in Form von Steckbriefen dargestellt.

Dabei wird eine Differenzierung nach 4 Potenzialtypen vorgenommen. Wie dargestellt, ist eine Realisierbarkeit der sog. „Optionalen Potenzialflächen“ davon abhängig, ob diese zukünftig im Zuge einer Verlagerung freifallen sollten oder nicht. Zum aktuellen Zeitpunkt (Mitte Juli 2015) ist dies nicht absehbar.

- Gewerbliche Flächen im Innenbereich
- Gewerblicher Leerstand
- Gewerbliche Entwicklungsfläche (gem. FNP)
- Optionale Potenzialfläche

Zusätzlich wird die jeweilige Flächenbilanz, die den entsprechenden Ausführungen im Text entspricht, noch einmal dargestellt.

Neben den Flächenpotenzialen werden v.a. auch die Ergebnisse der Arbeitsstättenzählung im Zeitraum Sommer bis Herbst 2014 dargestellt, um die Branchenschwerpunkte der jeweiligen Gewerbegebiete /-standorte zu verdeutlichen, was wiederum wichtige Rückschlüsse auf die Standortanforderungen ermöglicht. Die Typisierung entspricht dabei der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) und wird anhand der jeweiligen Hauptbranche vorgenommen.

Des Weiteren werden u.a. auch Verkehrsanbindungen dargestellt, hier v.a. Bushaltestellen sowie die Verfügbarkeit eines Bahnhaltes:

- (H) Bushaltestelle
- (B) Bahnhaltestelle

Ergänzt wird die Darstellung durch die Beschreibung ausgewählter weiterer Standortqualitäten.

Gewerbestandort West/ Brückle

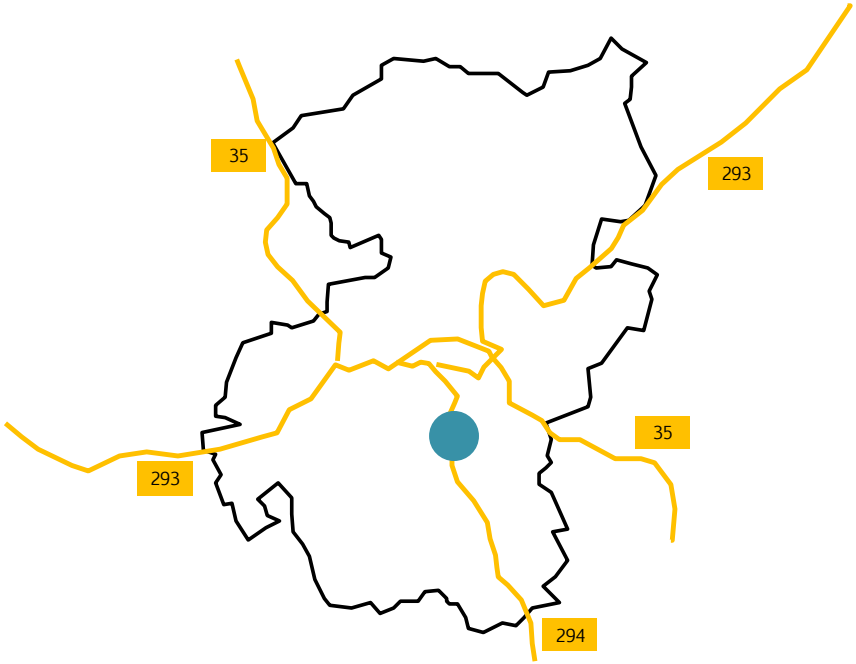
Stadtteil: Bretten

Städtebaulicher Kontext

Der Standort liegt zentral in der Kernstadt Bretten. Das Gebiet ist in Wohngebiete eingebettet und von Gleistrassen sowie der Bundesstraße 294 durchzogen.







Äußere Anbindung

Nächster Autobahnanschluss:

- A5 in 21,6 km/ 28 Minuten, A8 in 15,6 km/ 20 Minuten per PKW

Bundesstraße:

- B294

Internationaler Flughafen:

- in 69,4 km/ 59 Minuten (A8)

Parkplatzsituation

Durch die Firmenparkplätze der Firma Neff sind die Straßen nicht zugeparkt. Für zusätzliche Entlastung sorgen derzeit die Parkplätze des Malag-Center und auf dem Fibron-Mellert-Areal, die allerdings nach Bebauung des Areals wegfallen würden.

ÖPNV

An den Haltstellen Pforzheimer Straße, Hochberghaus und Wannenweg besteht Anschluss an die Buslinie 733. An der Haltstelle Ruiter Straße besteht Anschluss an die Buslinie 146. Die Haltestellen befinden sich unmittelbar in bzw. im erweiterten Umfeld zum Gewerbestandort.

Mit den Bahnhaltepunkten Bretten-Stadtmitte bzw. Bretten- Rechberg besteht ebenfalls Anschluss an die Bahnlinien S4 sowie S9.

Die Entfernung zum Bahnhof Bretten liegt bei 1,6 km/4 Minuten per PKW.

Versorgungsangebote

Viele Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi, Penny u.a.), ein Angebot an Schnellrestaurants (Subway, Schlemmer Pizza) sowie eine Apotheke

Beherbergungsangebote

Die Hotels ACHAT Comfort Bretten und Krone liegen in unmittelbarer Nähe. Der Bau eines Hotels auf dem Areal wird für die Zukunft angestrebt.

Freizeitangebote

Es besteht die Möglichkeit, den Taekwon-do-Treff Bretten, 3 Fitnessstudios sowie eine Tanzschule zu besuchen.

Breitbandversorgung

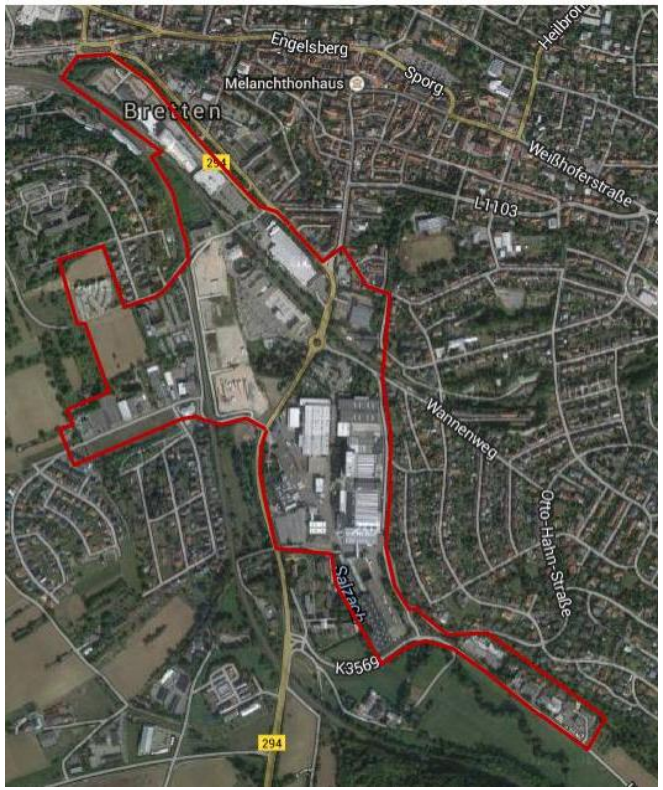
Eine Breitbandversorgung ist vorhanden und generell sicherzustellen.

ÖPNV-Anbindung



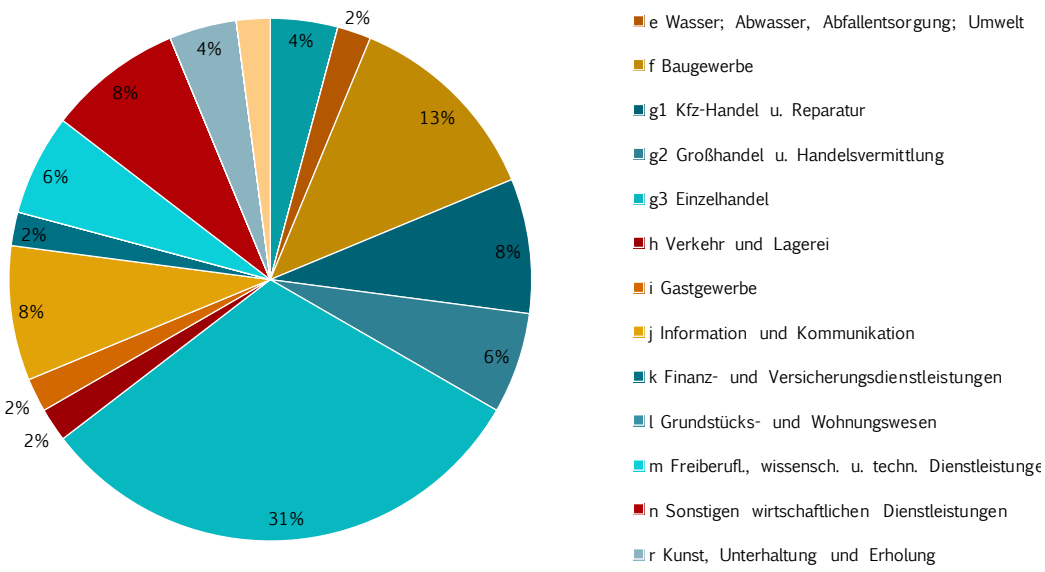
Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Flächenumgriff

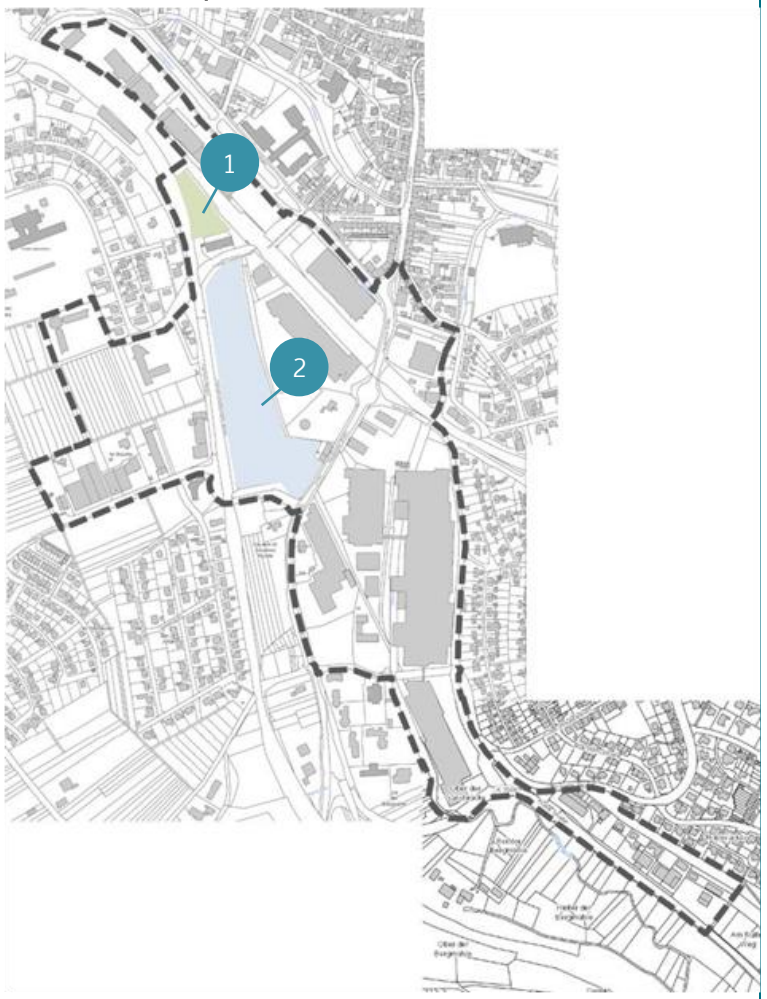


Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Wirtschaftsstruktur (Arbeitsstätten)



Erfasste Flächenpotenziale



Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	(möglicher) Standorttyp	Verfügbarkeit (qm)
1	5.500 (4.000 qm netto)	öffentlich	MI	„klassisches“ GE	-
2	43.388 (32.541 qm netto)	öffentlich	MI	„urbanes“ GE („klassisches“ GE)	30.372 qm

Gewerbestandort Rinklingen

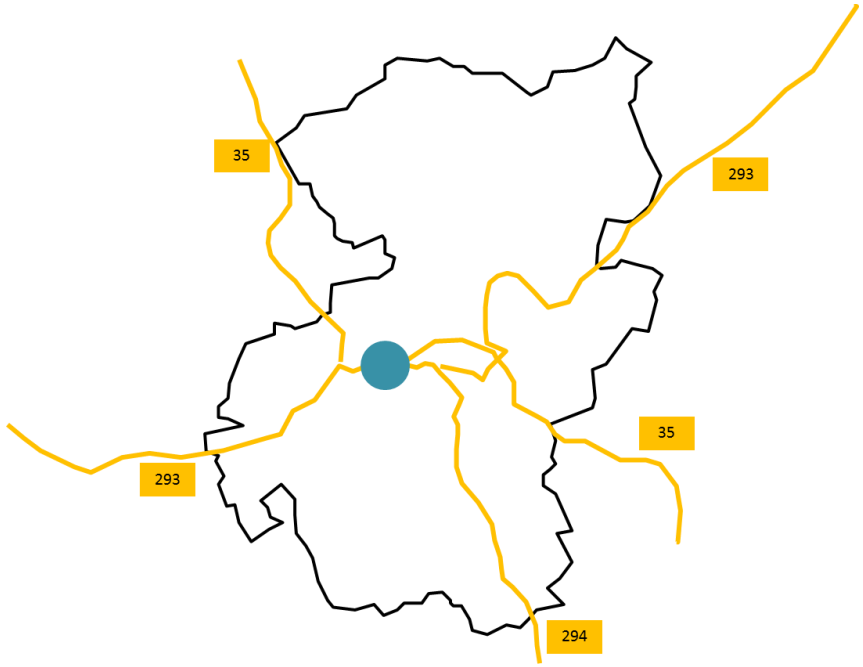
Stadtteil: Rinklingen, Diedelsheim, Bretten

Städtebaulicher Kontext

Der Gewerbestandort liegt westlich der Innenstadt von Bretten. Der Standort ist umgeben von Wohngebieten, durchzogen von der Bahntrasse sowie der B 294. Im nördlichen Teil schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im südlichen Bereich wird der Standort durch eine Hanglage begrenzt.







Äußere Anbindung

Nächster Autobahnanschluss:

- A5 in 20,5 km/ 24 Minuten, A8 in 15,6 km/ 20 Minuten per PKW per PKW.

Bundesstraße:

- B294 direkt durch Standort

Internationaler Flughafen:

- in 64,2 km/ 58 Minuten per PKW (über A8).

Parkplatzsituation

Die Parksituation ist als gut einzustufen. Die ansässigen Unternehmen haben oftmals firmeneigene Parkplätze.

ÖPNV

Am Bahnhof Bretten besteht Anschluss zu den Buslinien 141, 144, 146, 700, 733 (ca. 500 m). Die Linie 146 hält zudem an den Haltestellen Eichholz (ca. 400 m) und Kirche (ca. 1,5 km).
Am Bahnhof Bretten (ca. 500 m) besteht Anschluss an die Bahnlinien S4, S9 sowie den RE5.
Die Bahnlinie S9 hält in Diedelsheim (ca. 1,4 km).
Die Bahnlinie S4 hält in Rinklingen (ca. 1,9 km).
Die Entfernung zum Bahnhof Bretten liegt bei 500 m/ 2 Minuten per PKW.

Versorgungsangebote

Gasthaus zur Sonne, Gaststätte zum Lamm, McDonalds

Beherbergungsangebote

Landgasthof Rose

Freizeitangebote

TSV Rinklingen, Tennisclub Diedelsheim e.V., Bowl- und Kegelcenter Eichhorn

Breitbandversorgung

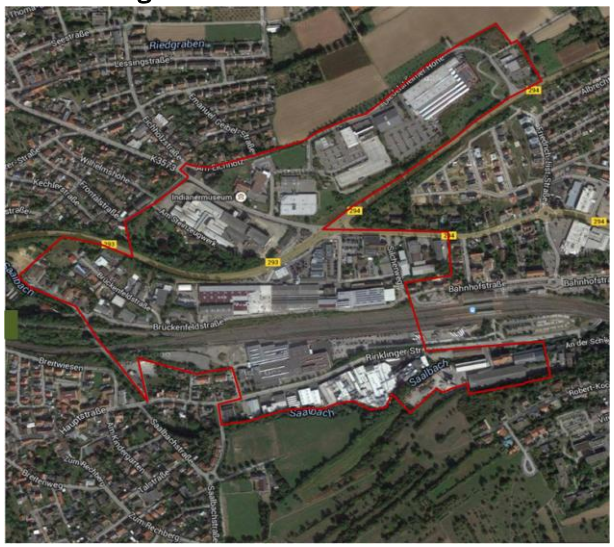
Eine Breitbandversorgung ist vorhanden und generell sicherzustellen.

ÖPNV-Anbindung



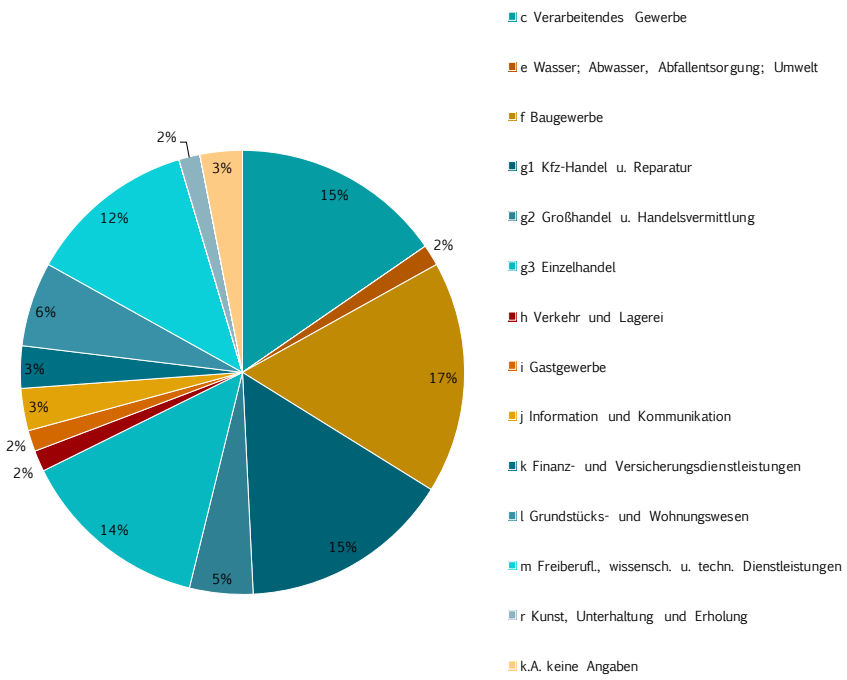
Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Flächenumgriff

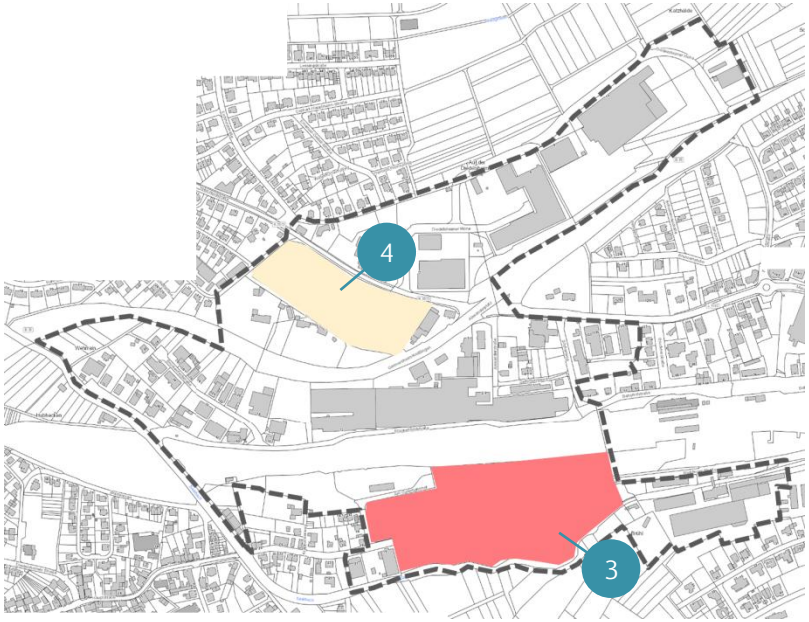


Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Wirtschaftsstruktur (Arbeitsstätten)



Erfasste Flächenpotenziale



Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	(möglicher) Standorttyp	Verfügbarkeit (qm)
3	56.900	privat (bebaut)	GE GRZ: 0,7 GFZ: 1,0	„klassisches“ GE	optional
4	24.000	privat (bebaut)	GE GRZ: 0,7 GFZ: 1,0	„urbanes“ GE	12.000

Gewerbestandort Diedelsheim/Malschäcker

Stadtteil: Rinklingen, Diedelsheim, Bretten

Städtebaulicher Kontext

Der Gewerbestandort liegt am westlichen Rand von Diedelsheim. Östlich vom Standort befinden sich Wohngebiete westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die B35 und B293 umrahmen den Standort. Die K3573 führt durch den Standort hindurch.

Äußere Anbindung

Nächster Autobahnanschluss:

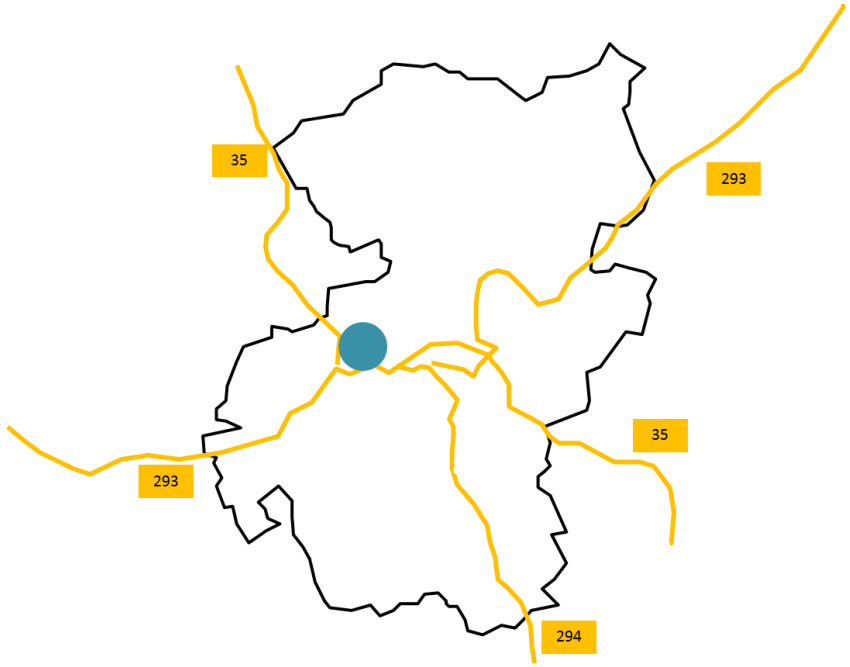
- A5 in 18 km (24 min.), A8 in 16 km (22 min)

Bundesstraße:

- B35 in 300 m/ 2 Minuten per PKW, B293 und B294 in 300 m/ 2 Minuten per PKW.

Internationaler Flughafen:

- in 62,2 km/ 50 Minuten per PKW (über A8).



Parkplatzsituation

Die Parksituation ist als gut einzustufen. Die ansässigen Unternehmen haben zumeist firmeneigene Parkplätze, so dass die Straßen nicht stark belastet sind.

ÖPNV

Anschluss an die Buslinie 146 an den Haltstellen Rathaus (ca. 300 m).
Die Bahnlinie S9 sowie der RE5 halten in Diedelsheim (am Standort).
Entfernung zum Bahnhof Bretten liegt bei 2,6 km/ 4 Minuten per PKW.

Versorgungsangebote

Gasthaus Zur Sonne, Landgasthof Rose

Beherbergungsangebote

Landgasthof Rose

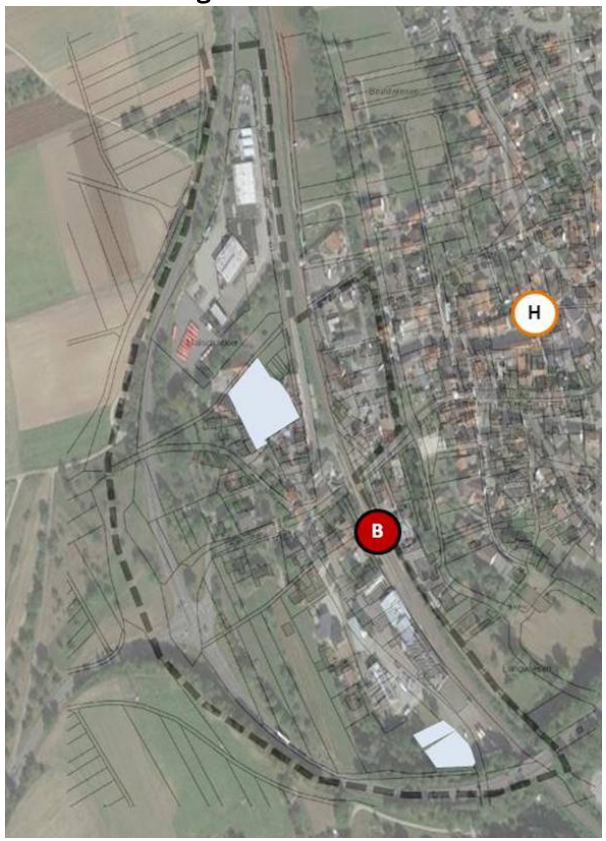
Freizeitangebote

Eichhorn Bowling- und Kegelcenter, Tennis-Club Diedelsheim

Breitbandversorgung

Eine Breitbandversorgung ist vorhanden und generell sicherzustellen.

ÖPNV-Anbindung



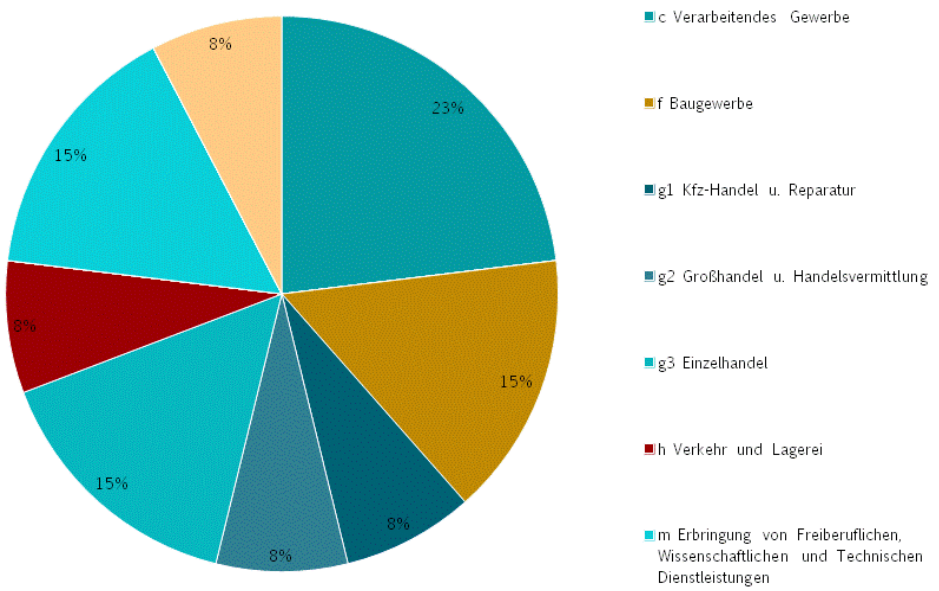
Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Flächenumgriff

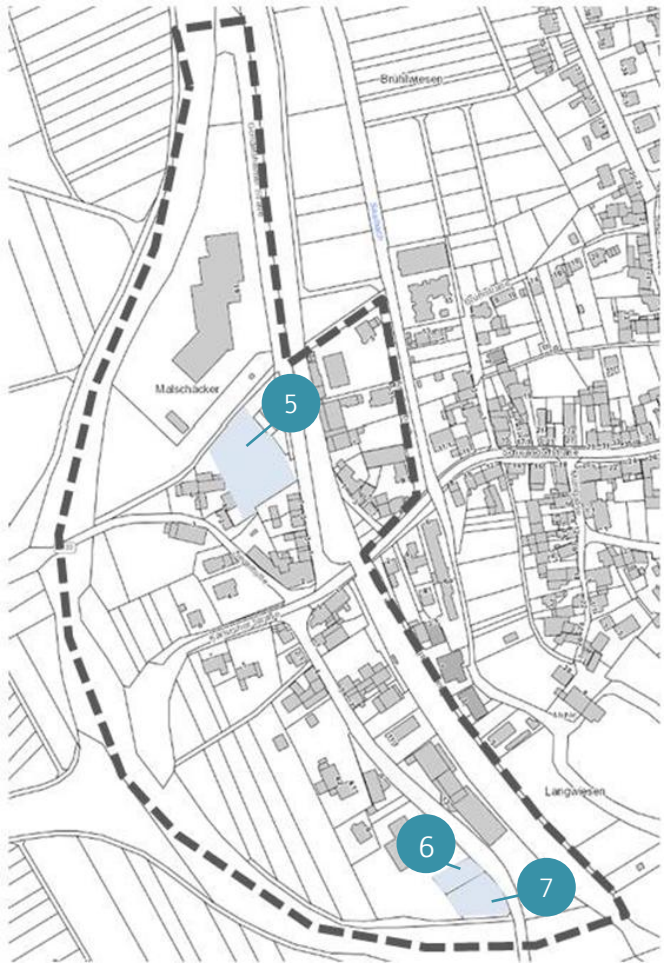


Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Wirtschaftsstruktur (Arbeitsstätten)



Erfasste Flächenpotenziale



Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	(möglicher) Standorttyp	Verfügbarkeit (qm)
5	3.183	privat	MI GRZ: 0,6 GFZ: 0,8		-
6	500	privat	GE	„klassisches“ GE	300
7	1.850	privat	GE	„klassisches“ GE	1.110

Industriegebiet Gölshausen

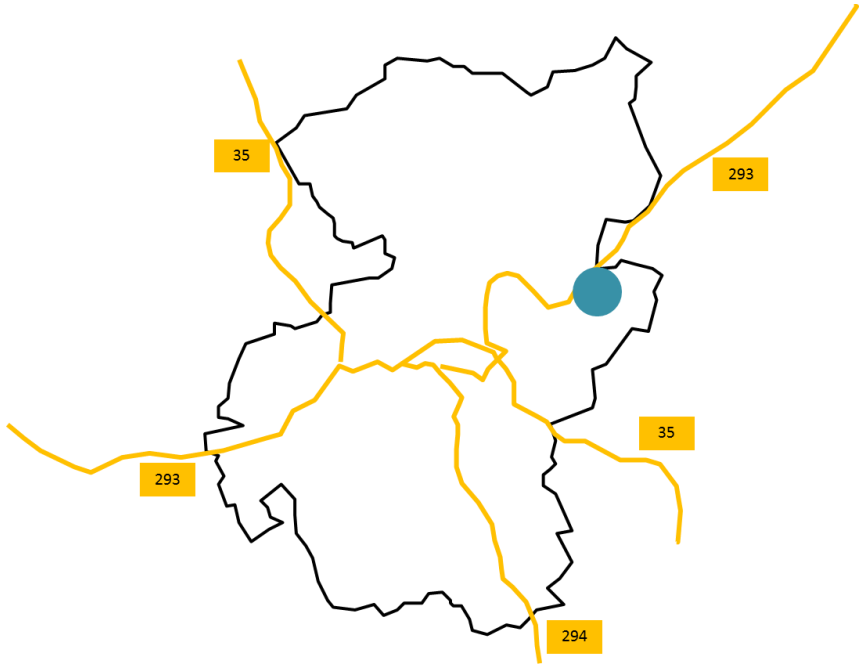
Stadtteil: Gölshausen

Städtebaulicher Kontext

Das Industriegebiet liegt östlich des Zentrums von Gölshausen. Südlich grenzt der Standort an ein Waldgebiet und landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich befindet sich das Industriegebiet Langenmorgen. Im südwestlichen Bereich grenzt Wohnbebauung an.







Äußere Anbindung

Nächster Autobahnanschluss:

- A5 in 26 km/ 30 Minuten, A8 19 km/ 23 Minuten per PKW

Bundesstraße:

- B293 führt nördlich am Standort entlang (ca. 300m), B35, B92.

Internationaler Flughafen:

- in 69 km/ 66 Minuten per Pkw (über A8)

Parkplatzsituation

Die Parkplatzsituation ist als gut einzustufen. Die meisten ansässigen Unternehmen haben firmeneigene Parkplätze.

ÖPNV

Keine Busanbindung in unmittelbarer Nähe.
Die Bahnlinie S4 hält an der Haltestelle Gölshausen (ca. 1,4 km) und an der Haltestelle Industriegebiet.
Die Entfernung zum Bahnhof Bretten liegt bei ca. 6 km/ 8 Minuten per Pkw.

Versorgungsangebote

Gasthaus Löwen

Beherbergungsangebote

Keine Angebote in unmittelbarer Umgebung

Freizeitangebote

SV Gölshausen, Waldgebiet zur Naherholung

Breitbandversorgung

Eine Breitbandversorgung (Glasfaserversorgung durch Fa. Telemax) ist vorhanden und generell sicherzustellen.

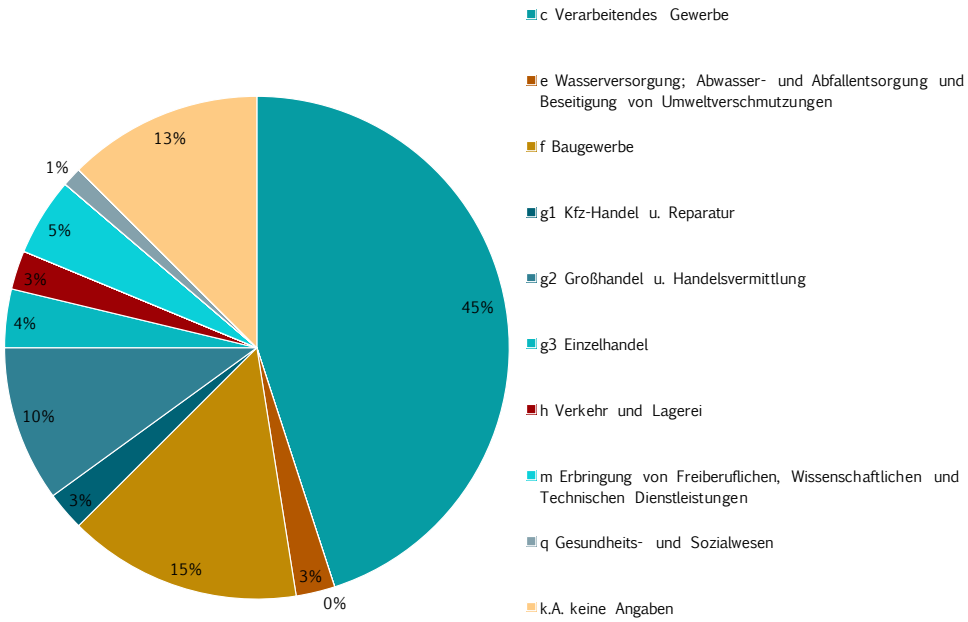
ÖPNV-Anbindung / Flächenumgriff





Bildquellen: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Wirtschaftsstruktur (Arbeitsstätten)



Lfd. Nr.	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	(möglicher) Standorttyp	Verfügbarkeit (qm)
8	1.447	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
9	4.878	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
10	7.681	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
11	992	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	optional
12	3.051	privat	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	1.831
13	3.006	öffent-lich	GI GRZ: 0,8	(verkehrsinten-sives GE)	601
14	2.236	öffent-lich	GI GRZ: 0,8	(verkehrsinten-sives GE)	447
15	6.450	privat/ öffent-lich	GI GRZ: 0,8	„klassisches“ GE	1.290
16	46.151	privat (bebaut)	GI GRZ: 0,8	verkehrsinten-sives GE	9.230
17	1.562	privat	MI GRZ: 0,4 GFZ: 0,7	„klassisches“ GE	312
18	7.020	privat	GI GRZ: 0,8	(verkehrsinten-sives GE)	-

Erfasste Flächenpotenziale

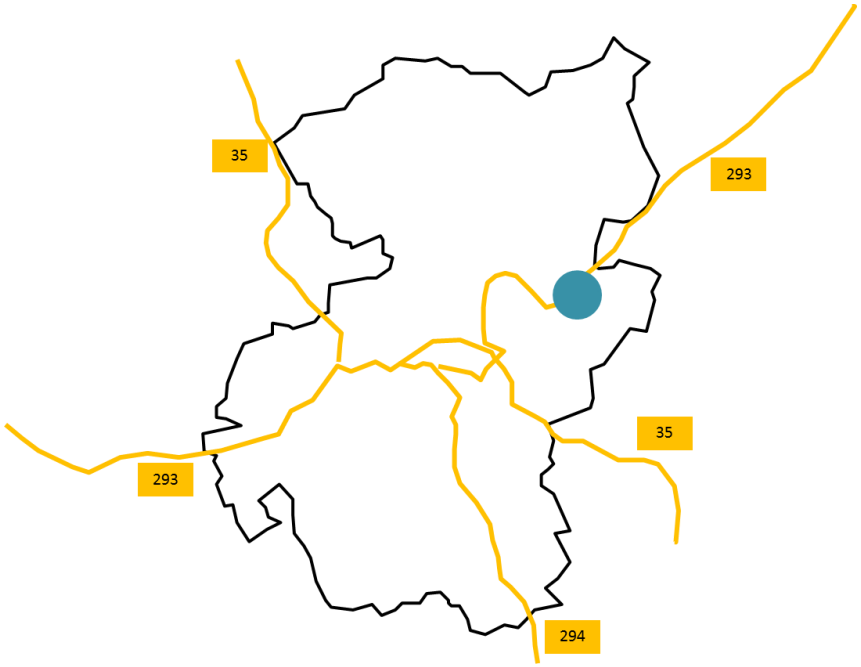


Industriegebiet Langenmorgen

Stadtteil: Gölshausen

Städtebaulicher Kontext

Das Industriegebiet liegt östlich des Stadtteils Gölshausen. Südlich grenzt der Standort an das Gewerbegebiet Gölshausen an. Nördlich befinden sich Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen. Die B 293 begrenzt den Standort im nördlichen und die Gleistrasse im südlichen Bereich. Es befinden sich keine Wohngebiete in unmittelbarer Nähe.



Äußere Anbindung

Nächster Autobahnanschluss:

- A5 in 26,2 km/ 30 Minuten, A8 in 19 km/ 23 Minuten per PKW

Bundesstraße:

- B293 unmittelbar am Standort, B35, B294

Internationaler Flughafen:

- in 69 km/ 66 Minuten (A8)

Parkplatzsituation

Die Parksituation ist als gut einzustufen. Die ansässigen Unternehmen verfügen überwiegend über eigene Parkplätze.

ÖPNV

Keine Busanbindung in unmittelbarer Nähe.
Die Bahnlinie S4 hält an der Haltestelle Gölshausen und Industriegebiet.
Die Entfernung zum Bahnhof Bretten liegt bei 5,9 km/ 8 Minuten per PKW.

Versorgungsangebote

Gasthaus Löwen

Beherbergungsangebote

Keine Angebote

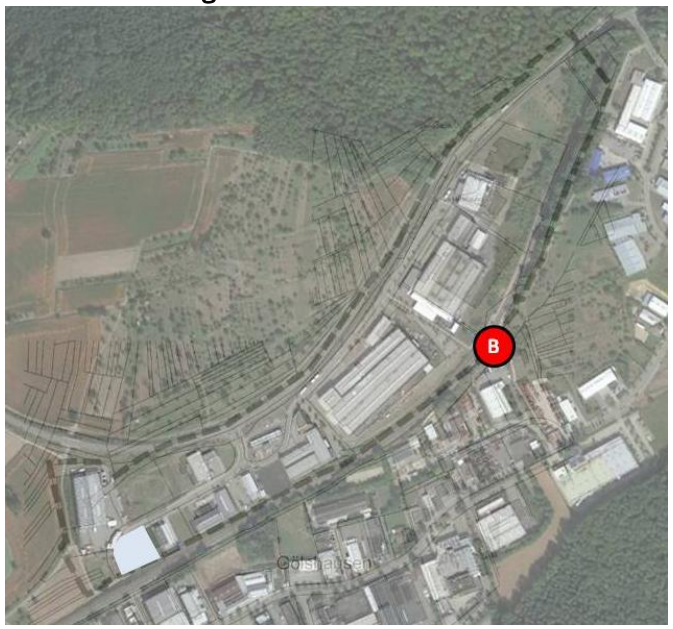
Freizeitangebote

SV Gölshausen, Waldgebiet zur Naherholung

Breitbandversorgung

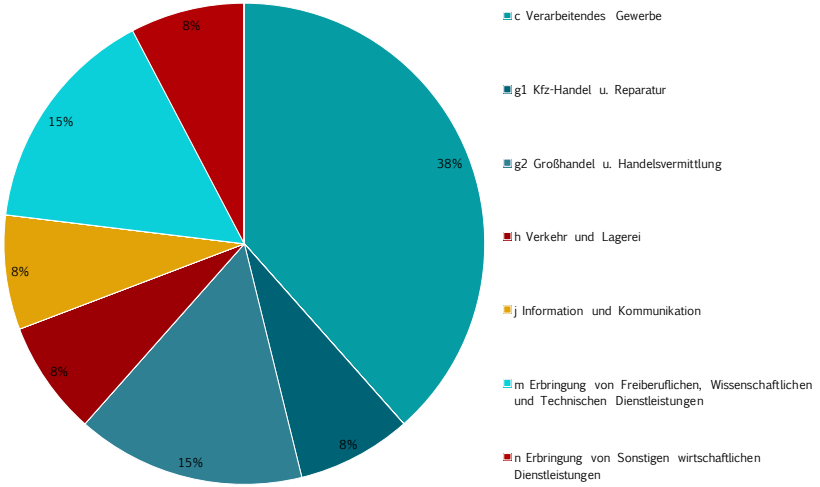
Eine Breitbandversorgung ist vorhanden und generell sicherzustellen.

ÖPNV-Anbindung



Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Wirtschaftsstruktur (Arbeitsstätten)



Gewerbestandort Industriestraße/Gölswiesen (Gondelsheim)

Stadtteil: -

Städtebaulicher Kontext

Der Gewerbestandort liegt am südlichen Rand von Gondelsheim. Nördlich vom Standort befinden sich Wohngebiete, im Übrigen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Äußere Anbindung

Nächster Autobahnanschluss:

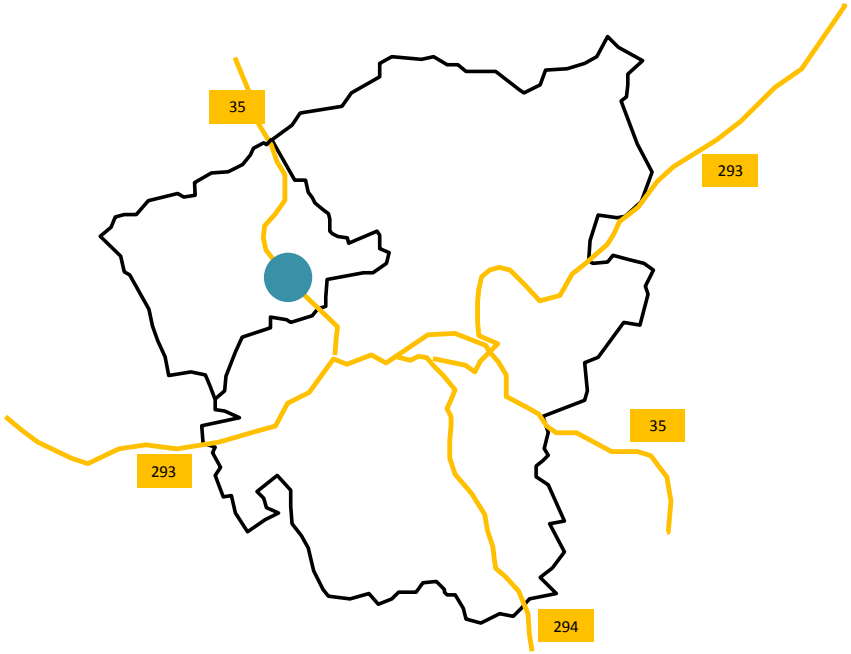
- A5 in 16 km/ 20 Minuten, A8 19 km/ 23 Minuten per PKW

Bundesstraße:

- B35 unmittelbar am Standort, B293

Internationaler Flughafen:

- in 66 km/ 56 Minuten per Pkw (über A8)



Parkplatzsituation

Die Parkplatzsituation als gut einzustufen. Die ansässigen Unternehmen verfügen überwiegend über eigene Parkplätze

ÖPNV

Keine Busanbindung in unmittelbarer Nähe.
Die Bahnlinie S9 hält am Bahnhof Gondelsheim (ca. 1,3 km).
Die Entfernung zum Bahnhof Bretten liegt bei ca. 4,5 km/ 7 Minuten per Pkw.

Versorgungsangebote

Netto-Markt, Gasthaus Loewen-Thor, Restaurant Schlossstube, Gasthaus Rose, Pizza Da Filippo, Clublokal Tennis-Club „Grün-weiß“

Beherbergungsangebote

Hotel Hahn, Hotel Garni Rübenkeller

Freizeitangebote

Fussballverein 1958 Gondelsheim e.V., Tennis-Club „Grün-Weiß“, div. weitere Sport- und kulturelle Vereine,

Breitbandversorgung

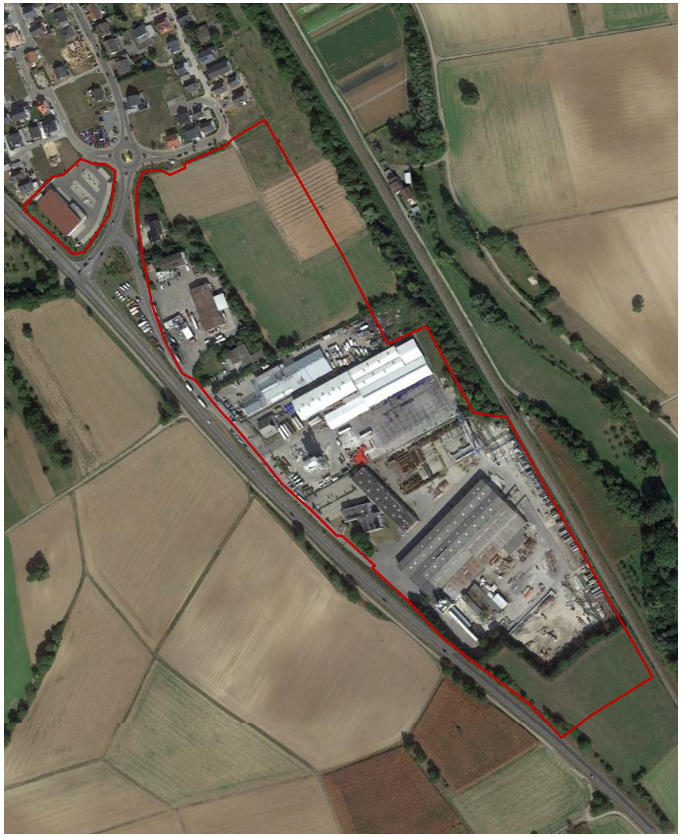
Eine Breitbandversorgung ist vorhanden und generell sicherzustellen.

ÖPNV-Anbindung



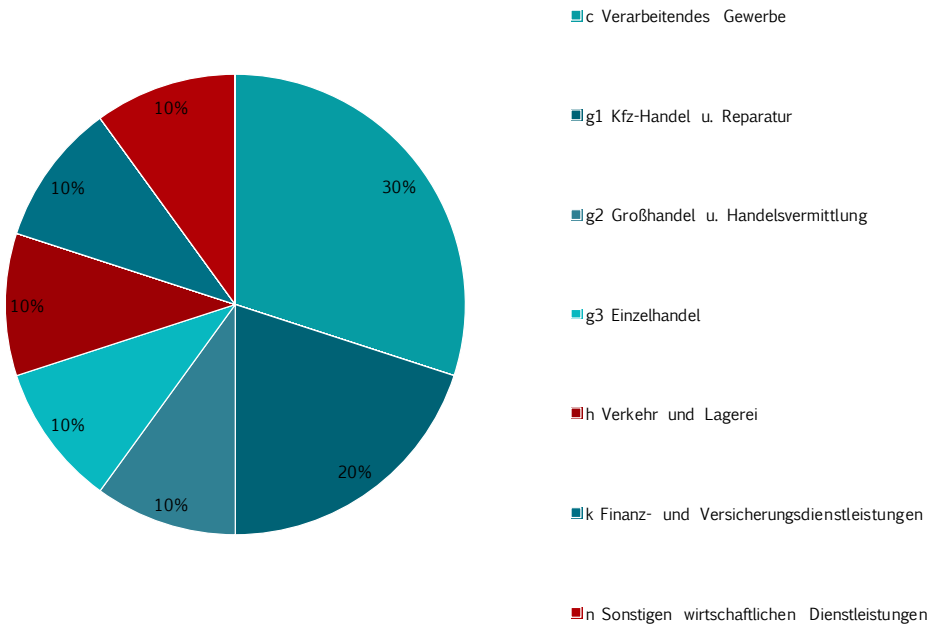
Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Flächenumgriff

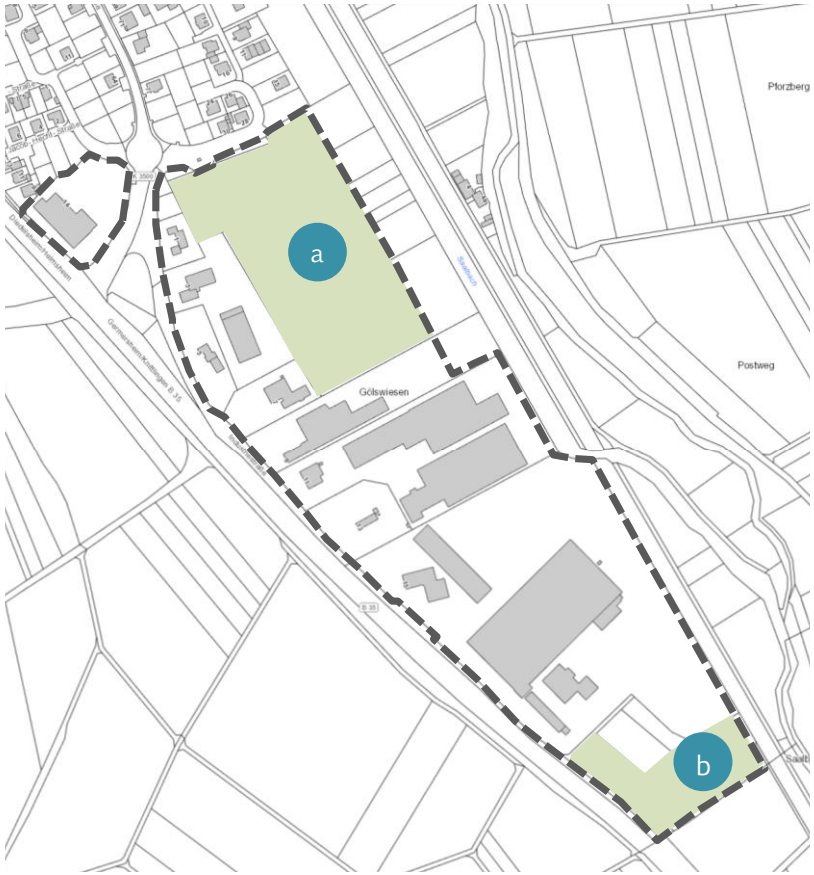


Bildquelle: GoogleEarth, 2014
Bearbeitung: cima GmbH, 2014

Wirtschaftsstruktur (Arbeitsstätten)



Erfasste Flächenpotenziale



Lfd. Nr.	Größe in qm (brutto)	Eigentum	Art/ Maß der baul. Nutzung	(möglicher) Standorttyp	Verfügbarkeit (qm)
a	27.000		G	„klassisches“ GE	-
b	16.410		G	„klassisches“ GE	-

IGK
INGENIEURGESELLSCHAFT
KÄRCHER
mbH
INSTITUT FÜR GEOTECHNIK

Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH · Heidengaß 16 · 76356 Weingarten

Bürgermeisteramt Bretten
Amt für Stadtentwicklung und Baurecht

Untere Kirchgasse 9

75015 Bretten

Anerkanntes Institut
nach DIN 1054
Beratende Ingenieure

Dr. techn. K. Kärcher
Dipl.-Ing. K.-M. Gottheil
Dipl.-Geol. D. Klaiber
Dipl.-Ing. J. Santo

Baugrunduntersuchungen
Erd- und Grundbau
Boden- und Felsmechanik
Damm- und Deichbau
Ingenieur- u. Hydrogeologie
Deponietechnik
Grundwasserhydraulik
Bodenmechanisches Labor

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Datum
	E8651A02G	Gh ☎ 07244/7013-13 k.gottheil@kaercher-geotechnik.de	19. Oktober 2015

GEOTECHNISCHES GUTACHTEN

zur Bebauungsplanung
Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt
in Bretten-Gölshausen

Projekt-Nr.: E 8651

Auftraggeber: Stadt Bretten

Auftrag: vom 08.06.2015

Anlagen:

Lageplan	1
Untergrundaufbau	2
Laborversuchsergebnisse	3

Inhalt:

1. Vorbemerkungen
2. Unterlagen
3. Geplante Baumaßnahme
4. Baugrund. Bodenmechanische Kennwerte. Grundwasser
5. Ausführungsvorschläge

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Bretten plant, im Industriegebiet Gölshausen den VII. Abschnitt zu erschließen. Wir wurden mit der Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse und der Ausarbeitung eines geotechnischen Gutachtens beauftragt.

Grundlage des Gutachtens bildet die auf die derzeitigen Besitzverhältnisse abgestimmte Baugrunderkundung mittels Rammkernsondierungen.

2. Unterlagen

Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen und Hilfsmittel:

- Bebauungsplan 1 : 500, Stadt Bretten
- Bodenproben und Schichtenverzeichnisse von insgesamt 13 Rammkernsondierungen, ausgeführt durch die Fa. Terraq, Ölbronn-Dürrn, 07. bis 09.09. 2015
- Geologische Karte

3. Geplante Baumaßnahme

Das Erschließungsgebiet liegt am südlichen Rand des Industriegebietes Gölshausen in einem stetig nach Süden ansteigenden Gelände. Es soll in einem derzeit als Ackerland genutzten Gebiet ausgewiesen werden. Es ist vermutlich eine Bebauung mit Hallen und Bürogebäuden vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von Norden her über eine neu anzulegende Straße. Die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen im Plangebiet neu angelegt werden. Die Tiefenlage der Kanäle ist noch nicht bekannt.

Es ist vorgesehen, das Hanggelände durch Erdumlagerungen in ein annähernd horizontales Gelände zu überführen. In diesem Zusammenhang sind vor allem die erdbautechnischen Eigenschaften des anstehenden Bodens sowie die Tiefenlage des im Gebiet zu erwartenden Keuperfels von Bedeutung.

4. Baugrund. Bodenmechanische Kennwerte. Grundwasser

4.1 Geologischer Überblick

Im untersuchten Gebiet ist mit mächtigen Löss- und Lösslehmschichten zu rechnen, die von verwittertem Keuperfels unterlagert sind. Massive Festgesteinsschichten treten erfahrungsgemäß erst in größerer Tiefe auf, sind aber auch im bautechnisch relevanten Tiefenbereich nicht sicher auszuschließen.

4.2 Untergrundaufbau

Die Baugrunderkundung erfolgte mit Hilfe von 13 Rammkernsondierungen (BS 1 – BS 13) an den in der Anlage 1 verzeichneten Stellen. Der an den jeweiligen Sondierpunkten angetroffene Untergrundaufbau ist in Anlage 2 in Form von Schichtprofilen aufgetragen. Um eine übersichtliche Darstellung zu erlangen, wurden die Schichtprofile auf die Anlagen 2.1 (obere Reihe am südlichen Rand), 2.2 (mittlere Reihe) und 2.3 (untere Reihe am nördlichen Rand) aufgeteilt. Die Ansatzhöhen der Bohrungen wurden den Höhenlinien des Lageplans entnommen. Die durch die Rammkernsondierungen gewonnenen Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Die Stärke der Mutterbodenschicht konnte wegen der unmittelbar vor der Erkundung durchgeführten landwirtschaftlichen Bearbeitung der Felder nicht eindeutig bestimmt werden. Es sollte von durchschnittlich 50 cm ausgegangen werden.

Mit Ausnahme der BS 12 im südöstlichen Eckbereich des Geländes wurde in allen Rammkernsondierungen unter dem Oberboden zunächst eine Wechsellagerung aus Löss und Lösslehm angetroffen. Diese beiden Materialien unterscheiden sich bodenmechanisch durch ihre Plastizität, erdbautechnisch durch ihre Wasserempfindlichkeit und visuell durch ihre Farbe. Während der Löss mit seiner sehr niedrigen Plastizität und seiner dadurch bedingten extremen Wasserempfindlichkeit im vorliegenden Fall eher graubraun, manchmal auch gelblich gefärbt ist, wirkt der Lösslehm eher „tonig“ und ist braun gefärbt. Die beiden Materialien wurden mit Konsistenzen zwischen weich und steif angetroffen, wobei die oberflächennah in der Regel steife Konsistenz der Proben vor allem auf die langanhaltende extrem trockene Witterung vor Durchführung der Erkundungsarbeiten zurückzuführen ist.

Die vorgenannten Verhältnisse (Löss und Lösslehm) wurden mit Ausnahme des südöstlichen Eckbereiches des Untersuchungsgebietes in allen Rammkernsondierungen bis in die jeweilige Endtiefe (4 m am nördlichen Rand, 8 m am südlichen Rand) festgestellt. Etwas andere Verhältnisse wurden dagegen in den Rammkernsondierungen BS 11 und 12 angetroffen. In BS 12 wurde bereits ab 0,70 m Bohrtiefe Keupermergel angetroffen, der bis in eine Tiefe von 6 m als halbfestes bzw. halbfest-festes bindiges Material ansteht; ein tieferer Aufschluss (geplant: 8 m) war hier mit dem gewählten Bohrverfahren nicht mehr möglich. Die Oberkante des Keupermergels wurde in den Sondierbohrungen BS 11, 9 und 13 in folgenden Tiefen angetroffen:

BS 11: 1,9 m / BS 9: 5,5 m / BS 13: 3,2 m.

Während bei BS 9 die geplante Endtiefe von 6 m erreicht wurde, musste in BS 11 bei 5 m (geplant: 6 m) und in BS 13 bei 6 m Bohrtiefe (geplant: 8 m) abgebrochen werden. Die erbohrten Tiefenbereiche sind nach den Ergebnissen noch als bindiger Boden und nicht als Fels anzusprechen; darunter dürfte es sich um Material der Bodenklasse 6 (leicht lösbarer Fels) handeln.

Insgesamt kann damit von vergleichsweise homogenen Baugrundverhältnissen gesprochen werden. Grund- oder Schichtwasser wurde in keiner der Bohrungen angetroffen.

Eine organoleptische Probenansprache ergab keinen Verdacht auf mögliche Verunreinigungen des Baugrundes. Prinzipiell bedarf eine eindeutige Klärung der Durchführung repräsentativer Deklarationsanalysen. Wir empfehlen, derartige Analysen gezielt erst durchzuführen, wenn bekannt ist, in welchem Umfang und an welchen Stellen Material abgefahren werden muss.

4.3 Bodenmechanische Kennwerte

Die angetroffenen Böden sind aus der Bearbeitung zahlreicher Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung ausreichend bekannt, so dass im vorliegenden Fall bodenmechanische Laborversuche nur hinsichtlich der Bestimmung der erdbautechnischen Eigenschaften für den Fall von Materialumlagerungen zur Einebnung des Geländes durchgeführt werden mussten. Diese Versuche in Form von Zustandsgrenzen und Proctorversuchen wurden im Hinblick auf die durchzuführenden Erdarbeiten an Mischproben aus den 3 angetroffenen Bodenarten Löss, Lösslehm und Keupermergel durchgeführt; ihre Ergebnisse liegen als Anlage 3 bei.

Auf der Grundlage der Versuchsergebnisse und der Probenansprache konnten die in nachfolgender Tabelle aufgelisteten bautechnischen Klassifizierungen und die für erdstatische Berechnungen und Nachweise erforderlichen Kennwerte der angetroffenen Schichten festgelegt werden. Es handelt sich um charakteristische Kennwerte im Sinne der DIN 1054/EC 7.

Bodenart		Löss (Schluff, feinsandig)	Lösslehm (Schluff, feinsandig, schwach tonig)	Keupermergel (Schluff, stark tonig)
Konsistenz/Lagerungsdichte		weich - steif	weich - steif	halbfest
Bodengruppe nach DIN 18196		TL/UL	TL/TM	TM
Bodenklasse nach DIN 18300		4 (2) [1]	4 (2) [1]	5
Frostempfindlichkeit (ZTVE)		F 3	F 3	F 1
Wichte γ/γ'	[kN/m^3]	19/9 - 20/10	19/9 – 20/10	20/10 – 21/11
Reibungswinkel φ_k	[°]	27,5	25	25
Kohäsion c_k	[kN/m^2]	2 - 5	3 - 6	15 - 25
Steifemodul $E_{s,k}$	[MN/m²]	7 - 10	5 - 8	12 - 15
Durchlässigkeit k_f	[m/s]	10^{-6} – 10^{-7}	< 10^{-7}	< 10^{-7}

[1] Beim Kontakt der Böden mit Wasser können diese verbreien und somit in fließende Bodenarten (BKl 2) übergehen.

Die Kennwerte gelten für den Ist-Zustand des Bodens im ungestörten Zustand.

In der Spalte „Frostklasse nach ZTVE“ bezeichnet F 1 einen nicht frostempfindlichen, F 2 einen gering bis mittel frostempfindlichen und F 3 einen hoch frostempfindlichen Boden.

Wie bereits oben erwähnt, handelt es sich vor allem beim Löss um ein extrem wasserempfindliches Material. Werden die Erdarbeiten bei nasser Witterung durchgeführt, ist es wahrscheinlich, dass beim Lösen und Laden von Böden der Klasse 4 nach DIN 18300 ein rascher Übergang in Bodenklasse 2 (fließende Bodenarten) stattfindet. Es wird empfohlen, dies bei der Ausschreibung zu berücksichtigen und für die Baumaßnahme witterungsbedingte Unterbrechungen vorzusehen.

4.4 Grundwasserverhältnisse

Bei den Aufschlussarbeiten wurde in keiner Bohrung Wasser angetroffen. Mit einer Grundwasserberührung im Sinne eines geschlossenen Grundwasserspiegels ist nicht zu rechnen. Allerdings können vor allem in den Lössschichten Schichtwässer auftreten, die im ungestörten Zustand des Geländes keine Auswirkungen haben. Sie können allerdings beim Anlegen von Böschungen oder Gräben zu Schwierigkeiten führen, denen konstruktiv begegnet werden muss. Entsprechende Maßnahmen werden weiter unten beschrieben.

4.5 Erdbebenzone

Nach DIN 4149 ist für das Bauvorhaben folgende Einteilung vorzunehmen:

- Erdbebenzone 0
- Geologische Untergrundklasse R
- Baugrundklasse C

5. Ausführungsvorschläge

Bei allen Erdarbeiten ist generell auf die hohe Wasserempfindlichkeit der bindigen Böden zu achten. Bei nasser Witterung oder Frost sind die Erdarbeiten ggf. einzustellen und Bauverzögerungen in Kauf zu nehmen.

5.1 Umlagerung, Geländemodellierung

Wir gehen zunächst von einer relativ gleichmäßigen Soll-Höhenlage des Geländes von ca. 230 bis 231 m+NN aus. Das bedeutet, dass am südlichen (oberen) Rand ein Geländeabtrag von i.M. 5 bis 6 m erfolgen muss und dieses Material im nördlichen Bereich eingebaut werden soll; hier wird damit ein Auftrag von etwa 3 m, im Bereich BS 1 von bis zu 7 bzw. 8 m erforderlich.

Mit Hilfe der Laborversuchsergebnisse kann festgestellt werden, dass sowohl der anstehende Löss als auch der Lösslehm einen für den Wiedereinbau zu hohen Wassergehalt haben. Der

natürliche Wassergehalt des Löss liegt mit ca. 20% etwa 5% über dem durch den Proctorversuch ermittelten optimalen Wassergehalt w_{opt} = 14,9%. Der Lösslehm liegt mit w = 19,5% nur etwa 2% über w_{opt} = 17,8%. Dagegen besitzt der Keupermergel einen für eine Verdichtung „passenden“ Wassergehalt. Um eine ausreichende Verdichtung zu ermöglichen, muss der Wassergehalt des Löss und des Lösslehms an den jeweils optimalen Wassergehalt angepasst werden. Es ist davon auszugehen, dass dies durch eine Trocknung des Materials nicht sinnvoll zu erreichen ist, da ein solches Vorgehen günstige Witterungsbedingungen und entsprechende Trocknungszeiten erfordern würde. Man muss daher durch Zugabe eines hydraulischen Bindemittels den Wassergehalt des einzubauenden Bodens reduzieren, was im vorliegenden Fall mit Weißfeinkalk realisiert werden kann.

Als Faustformel gilt, dass eine Zugabemenge (in Gewichtsprozent) von etwa 50% der Differenz zwischen natürlichem Wassergehalt und optimalem Wassergehalt erforderlich ist. Für den Löss wäre damit eine rechnerische Zugabemenge von etwa 2,5%, für den Lösslehm von 1% erforderlich. Da eine Trennung der beiden Materialien beim Ausbau nicht praktikabel erscheint, schlagen wir vor, von einer mittleren Zugabemenge von 1,5 bis 2% auszugehen. Diese entspricht einer Zugabe von Weißfeinkalk von 25 bis 35 kg/m³ einzubauenden Materials. Wir weisen an dieser Stelle allerdings nochmals darauf hin, dass – bedingt durch die extreme Wasserempfindlichkeit des Materials – dies nur für günstige Witterungsrandbedingungen gilt. Wird das Material im bereits ausgebauten Zustand durch Niederschläge gewässert, kann u.U. die doppelte Zugabemenge erforderlich werden.

Der Keupermergel kann nach den von uns durchgeführten Laborversuchen ohne zusätzliche Maßnahmen eingebaut werden.

Der Einbau von Material muss lagenweise erfolgen, wobei die einzelnen Lagen eine Stärke von 30 cm nicht überschreiten sollten. Ein optimaler Verbund zwischen den einzelnen Lagen ist durch das Aufreißen der Oberfläche vor dem Einbau der jeweils nächsten Lage zu gewährleisten.

Der Verdichtungserfolg ist durch entsprechende Versuche (Densitometerversuche, Stechzylinderentnahmen, Plattendruckversuche) nachzuweisen. Angaben dazu können im Bedarfsfall nachgereicht werden.

Das fertiggestellte Planum ist durch geeignete Maßnahmen vor Witterungseinflüssen zu schützen. Dazu kann z.B. eine mindestens 30 cm starke Schotterschutzschicht auf ein zuvor zur Ableitung von Niederschlagswasser entsprechend profiliertes Planum aufgebracht werden.

Durch den Abtrag entstehen am Südrand der Fläche Böschungen mit Höhen von etwa 5 bis 6 m Höhe. Diese müssen zwingend zum einen vor Instabilitäten, zum anderen vor witterungsbedingten Erosionen geschützt werden. Eine ausreichende Böschungsstandsicherheit ist bei einer maximalen Böschungshöhe bei Böschungsneigungen von max. 1 : 1,5 gegeben, sofern nicht unmittelbar hinter der oberen Böschungskante Verkehrslasten auftreten. Extrem wichtig erscheint uns die Sicherung der Böschungsoberflächen vor Erosionen. Hier halten wir

eine unmittelbar nach dem Aushub durchzuführende Begrünung für erforderlich, die erfahrungsgemäß den Einsatz zusätzlicher Maßnahmen erfordert. Sehr gut bewährt haben sich in diesem Zusammenhang sogenannte Erosionsschutzmatten, die vollflächig auf die Böschung gelegt und mit befestigt werden. Durch eine Anspritzbegrünung oder durch bereits in die Erosionsschutzmatten integriertes Saatgut kann eine rasche Begrünung und eine damit einhergehende Durchwurzelung erreicht werden. Gleiches gilt sinngemäß auch für die am Nordrand entstehende Böschung.

Wir bitten nach erfolgter Weiterführung der Planung um Zusendung entsprechender Unterlagen, um ggf. die oben gemachten Angaben nochmals verifizieren oder anpassen zu können.

5.2 Kanäle

Bei einer angenommenen Einbindetiefe von rund 2 - 3 m gründen die Kanäle und Schächte entweder im natürlich anstehenden Löss/Lösslehm oder in kalkstabilisiertem Auftragsboden. Die Bettung der Rohrleitung kann im Normalfall gemäß der DIN EN 1610, Bettungstyp 1 ausgeführt werden. Die Dicke der unteren Bettung soll mindestens 10 cm betragen.

Sondergründungen der Kanäle können voraussichtlich entfallen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Geländeauffüllungen Setzungen des Untergrundes ausgelöst werden, die erst nach etwa einem Jahr abgeklungen sein dürften. Werden Kanalbaumaßnahmen in einem zeitlich kurzen Abstand zur Geländemodellierung ausgeführt, so muss in Abhängigkeit der Auffüllungshöhe mit Setzungen von bis zu 5 cm gerechnet werden.

Die kalkstabilisierten Auftragsböden entwickeln bereits nach kurzer Zeit eine relativ hohe Festigkeit. Werden Kanalbaumaßnahmen in solchen Auftragsbereichen durchgeführt, so muss mit erschwerten Bedingungen für den Aushub gerechnet werden. Unter Umständen müssen Gräben kompressorunterstützt ausgehoben werden.

Die Kanalgräben können unter 60° geböscht angelegt werden, sofern keine benachbarte Bebauung vorhanden ist. Wo aus Platzgründen oder wegen bestehender Leitungen (z.B. Abschlussbereiche an den Bestand) dennoch nicht geböscht werden soll, wird ein Plattenverbau empfohlen.

5.3 Straßenbau

Die geplanten Straßen werden voraussichtlich mit starkem Lkw-Verkehr belastet. Es wird davon ausgegangen, dass eine Einstufung in Belastungsklasse Bk10 möglich ist. Sofern eine Einstufung in eine andere Bauklasse erfolgt, sind die nachfolgend angeführten Zahlenwerte für die Tragfähigkeit und den Verdichtungsgrad sowie die Tragschichtmächtigkeit anzupassen.

Die Dicke des frostsicheren Oberbaues ist mit 65 cm anzunehmen. Auf OK Tragschicht wird ein Verformungsmodul von mindestens E_{v2} > 150 MN/m^2 empfohlen. Das Verhältnis von E_{v2}/E_{v1} sollte innerhalb der Schüttung unter 2,3 liegen, was einem Verdichtungsgrad von 100% der einfachen Proctordichte entspricht. Auf OK Tragschicht ist ein Verhältnis von unter 2,2 zu

fordern. Es wird empfohlen, die Tragschicht aus einem feinteilfreien, gut kornabgestuften Kiessand oder Splitt-Schotter-Sand-Gemisch der Körnung 0/45 oder 0/56 herzustellen. Die Vorgaben an die entsprechenden Sieblinienbereiche gemäß ZTVT sind zu beachten.

Sofern die Straßen in Bereichen angeordnet werden, die im Zuge der Geländemodellierung mit kalkstabilisiertem Material aufgefüllt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass auf Höhe des Erdplanums ein E_{v2}-Wert von 45 MN/m² erreicht wird. In Bereichen, in denen auf Höhe des Planums gewachsener bindiger Boden ansteht, ist ein zusätzlicher Bodenaustausch von etwa 30 cm erforderlich. Alternativ kann hier auch der (gewachsene) Boden des Planums durch das Einfräsen von Kalk (Mindestfrästiefe 30 bis 40 cm, Kalkzugabe ca. 20 kg/m³) stabilisiert werden.

Das ungeschützte Erdplanum darf nicht befahren werden und ist unmittelbar nach dem Freilegen vor Witterungseinflüssen zu schützen. Dies kann durch das Einbringen der Tragschicht oder durch die Herstellung von Baustraßen erfolgen.

5.4 Gründung von Gebäuden

Wir gehen davon aus, dass vorwiegend nicht unterkellerte Gebäude erstellt werden. Im Auftragsbereich gründen diese Gebäude im stabilisierten bindigen Boden, im Abtragsbereich im gewachsenen bindigen Boden. Prinzipiell halten wir Flachgründungen für ausführbar, sofern keine allzu großen Lasten abgetragen werden müssen. Belastbare Aussagen sind jedoch nur objektbezogen möglich.

Unterkellerungen müssen nach DIN 18195 gegen aufstauendes Sickerwasser abgedichtet werden. Die Wahl der Ausführung ist auf die später geplante Nutzung abzustimmen.

Die o.g. Angaben dienen lediglich als Vorabinformation und müssen durch eine örtliche Untersuchung überprüft werden.

5.5 Versickerung

Die angetroffenen Bodenverhältnisse lassen eine Regenwasserversickerung nicht zu.

Sollten im Zuge der weiteren Planung bzw. Ausführung Fragen auftreten, so stehen wir zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Klaus-M. Gottheil

BEI DER INGENIEURKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG EINGETRAGEN ALS BERATENDER INGENIEUR BI B-W 0489 Mitgliedsnummer

Dipl.-Geol. Dieter Klaiber

Anlage 1

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) v.23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO) v. 18.12.1990

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) 1 BauGB

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) 1 BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)	Gebäudehöhe (GH)
Bauweise: Abweichende Bauweise (a) (§ 22 (4) BauNVO)	Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 (1) BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Fahrbahn
- Gehweg
- Wirtschaftsweg
- Öffentliche Parkfläche

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Verkehrsgrün

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot 1-3: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE BEPFLANZUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Pflanzbindung: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltende bzw. bei Abgang zu ersetzende Bäume

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Höhenlinien
- Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- HRB — Hochwasserrückhaltebecken

Verfahrensdaten:
Aufstellungsbeschluss: 26.02.2012
Vorentwurf
Vorläufiger Entwurf
Entwurfsfassung:
Offenlage:
Satzungsbeschluss:
Veröffentlichung:

Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bretten übereinstimmen.
Bretten,
Für den Gemeinderat:
Wolff, Oberbürgermeister
Braun, Amtsleiter
Wolff
Oberbürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Bretten Nr. vom Mit Ort bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit rechtsverbindlich.

Melanchthonstadt Bretten

Projekt:
Bebauungsplan Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt mit den örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung:
Gölshausen

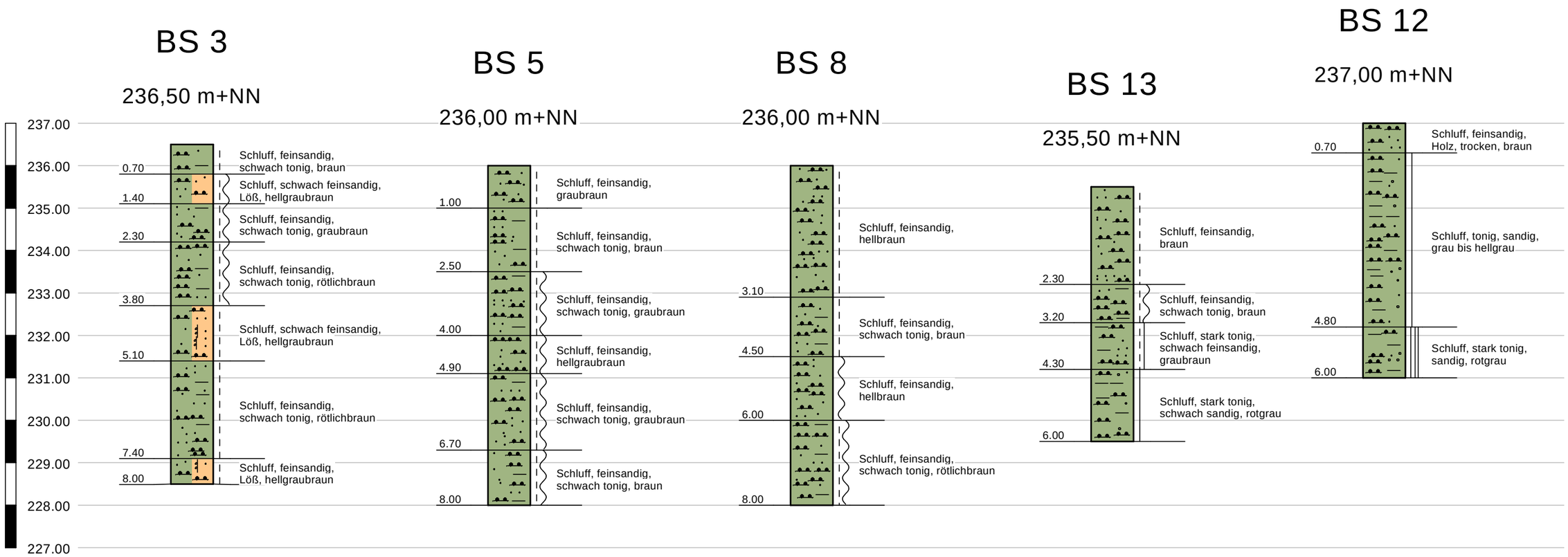
Plan:
Rechtsplan / Vorentwurf

Maßstab:

Fassung vom:
04.05.2015

bearbeitet: 05.15 Braun | gezeichnet: 05.15 Ehl. | geprüft: 05.15 Braun

Stadtentwicklung und Baurecht
Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, www.bretten.de



Legende

- halbfest - fest
- halbfest
- steif - halbfest
- steif
- weich - steif
- weich

Datei: 8651A02G_Anl_2_1_Profile_oben.bop

Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH
Institut für Geotechnik
Heidengass 16
76356 Weingarten
Tel. 07244 / 7013-0 Fax -17

IGK
INGENIEURGESELLSCHAFT KÄRCHER mbH
INSTITUT FÜR GEOTECHNIK

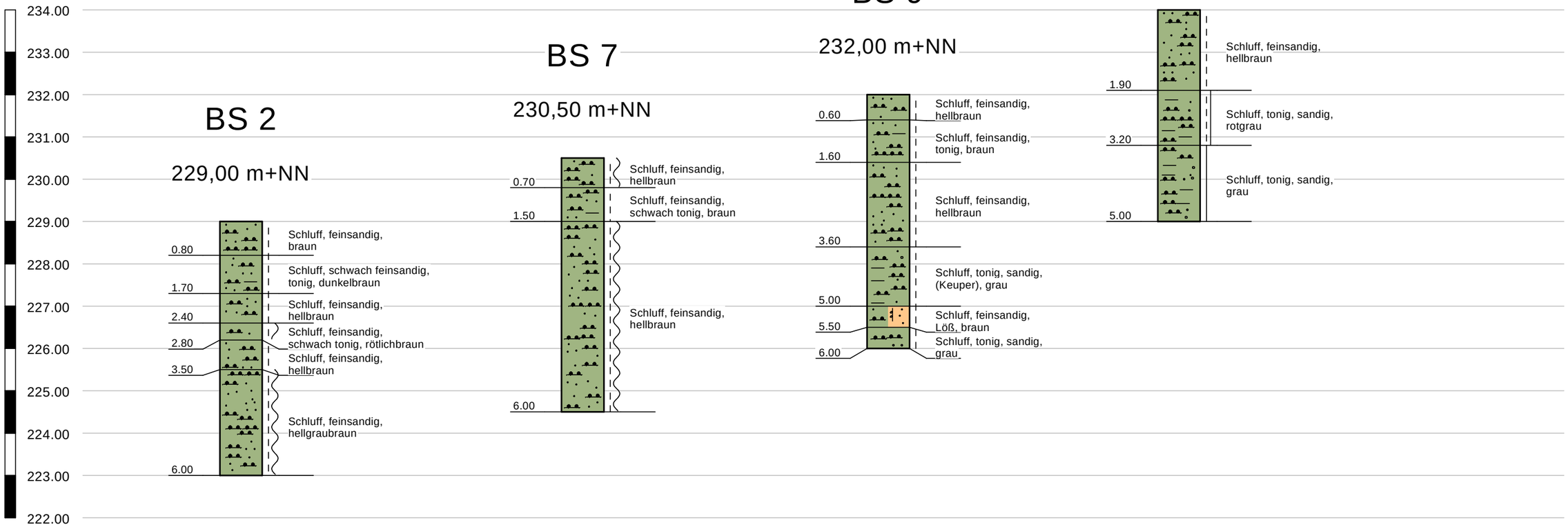
Bretten-Gölshausen

Industriegebiet Abschnitt VII

Baugrunderkundung 2015
Bohrsondierungen 3, 5, 8, 13 und 12
(Obere Reihe)

Projekt-Nr.	Anlage	Maßstab	Datum	bearbeitet	gezeichnet
E 8651	2.1	1 : 100	01.10.2015	Gh	Str

Nr	Datum	Änderungen



Legende

- halbfest
- steif - halbfest
- steif
- weich - steif

Datei: 8651A02G_Anl_2_2_Profile_Mitte.bop

Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH
Institut für Geotechnik
Heidengass 16
76356 Weingarten
Tel. 07244 / 7013-0 Fax -17

IG K
INGENIEURGESELLSCHAFT KÄRCHER mbH
INSTITUT FÜR GEOTECHNIK

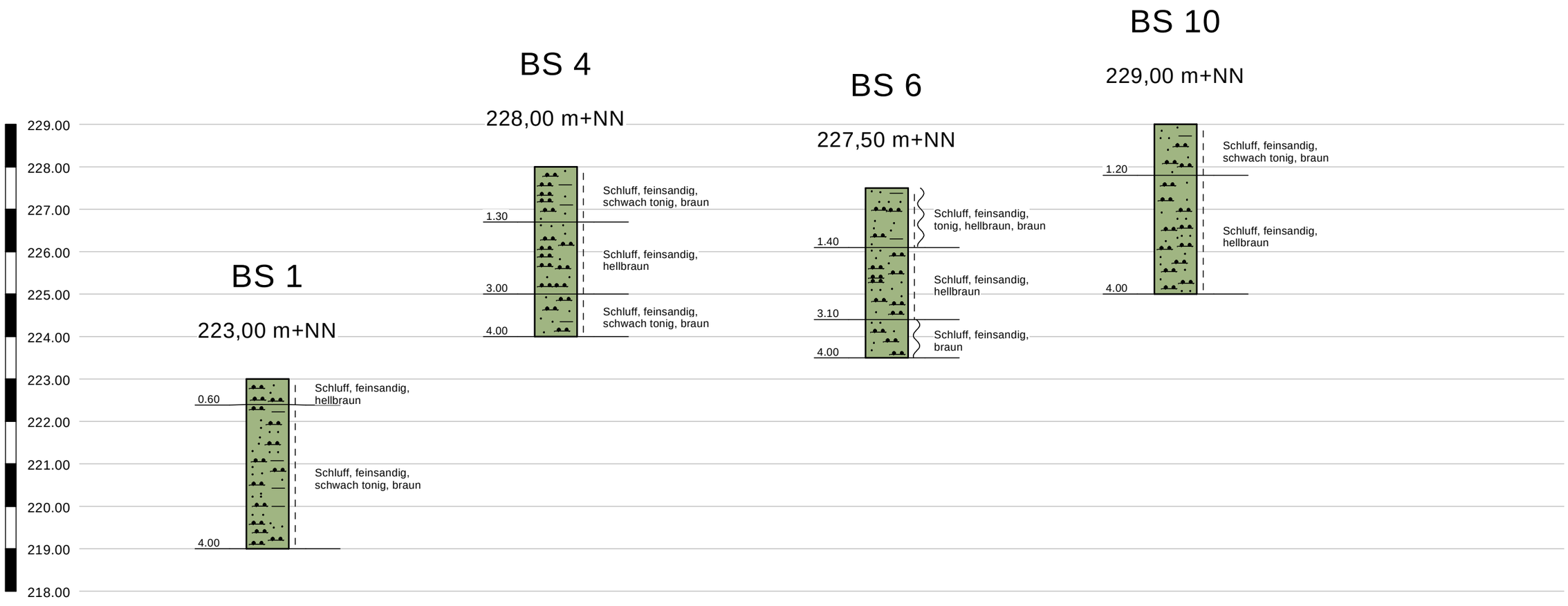
Bretten-Gölshausen

Industriegebiet Abschnitt VII

Baugrunderkundung 2015
Bohrsondierungen 2, 7, 9 und 11
(Mittlere Reihe)

Projekt-Nr.	Anlage	Maßstab	Datum	bearbeitet	gezeichnet
E 8651	2.2	1 : 100	01.10.2015	Gh	Str

Nr	Datum	Änderungen



Legende

- steif
- weich - steif
- weich

Datei: 8651A02G_Anl_2_3_Profile_unten.bop

Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH
Institut für Geotechnik
Heidengass 16
76356 Weingarten
Tel. 07244 / 7013-0 Fax -17

IGK
INGENIEURGESELLSCHAFT KÄRCHER mbH
INSTITUT FÜR GEOTECHNIK

Bretten-Gölshausen

Industriegebiet Abschnitt VII

Baugrunderkundung 2015
Bohrsondierungen 1, 4, 6 und 10
(Untere Reihe)

Projekt-Nr.	Anlage	Maßstab	Datum	bearbeitet	gezeichnet
E 8651	2.3	1 : 100	01.10.2015	Gh	Str

Nr	Datum	Änderungen

Bestimmung der Atterbergschen Grenzen / Diagramm

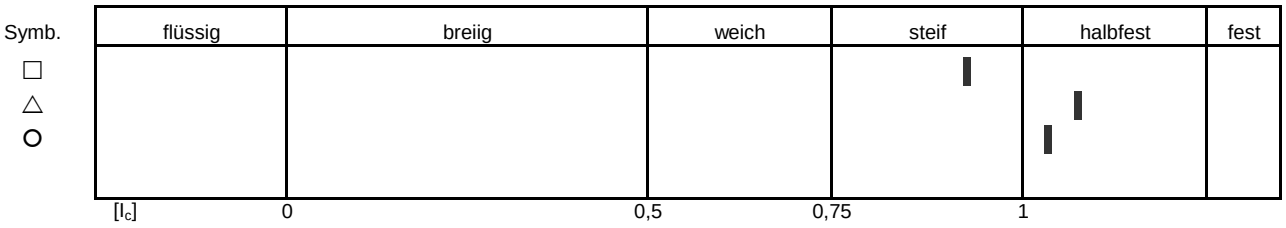
Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH
Institut für Geotechnik
76356 Weingarten, Heidengass 16 Tel 07244/7013-0 Fax
76744 Wörth-Schaidt, Hauptstr. 152 Tel 06340/508070-1 Fax -

Proj.: Bretten-Gölshausen , Industriegeb. \ Be: Gh/Ka

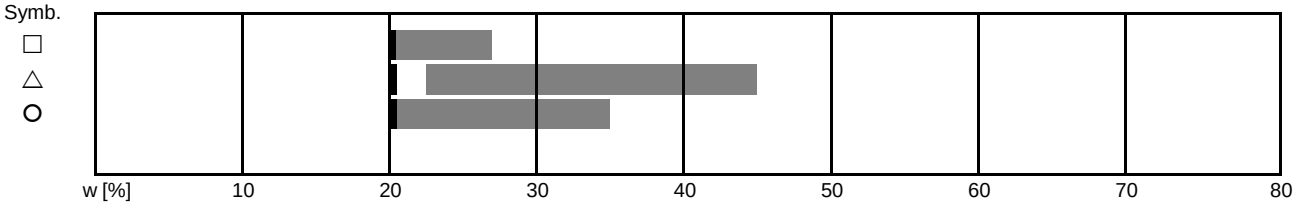
E 8651 Anl.: 3.1 22.09.2015

Entnahmestelle	Symb.	Tiefe [m] von	bis	Fließgrenze w_L [%]	Ausrollgrenze w_P [%]	Wassergehalt w_N [%]	Konsistenz I_C [%]	Plastizität I_P [%]
Probe 1 Löss	□	0,00	0,00	26,9	19,6	20,1	92,8	7,3
Probe B Keuper	△	0,00	0,00	45,2	21,7	19,8	108,1	23,5
Probe C Lösslehm	O	0,00	0,00	34,8	20,2	19,5	104,4	14,6

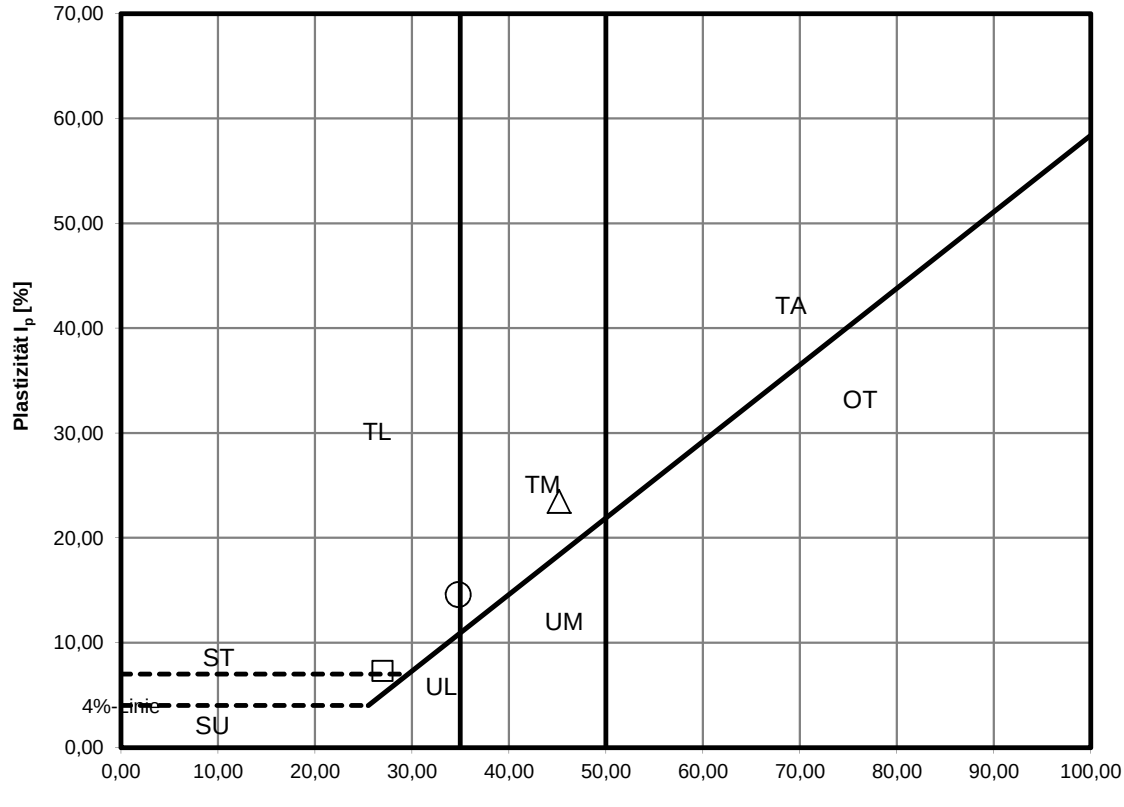
Zustandsform



Plastizitätsbereich (w_L - w_P) und natürlicher Wassergehalt (w_N) in %



Plastizitätsdiagramm



Stand: 17.03.2010

Proctordichte nach DIN 18 127

Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH
Institut für Geotechnik
Tel.: 07244/7013-0 Fax: 07244/ 7013-17

Datum: **24.09.2015** Be: **Gh/Ka**

Anlage: **3.2** **E 8651**

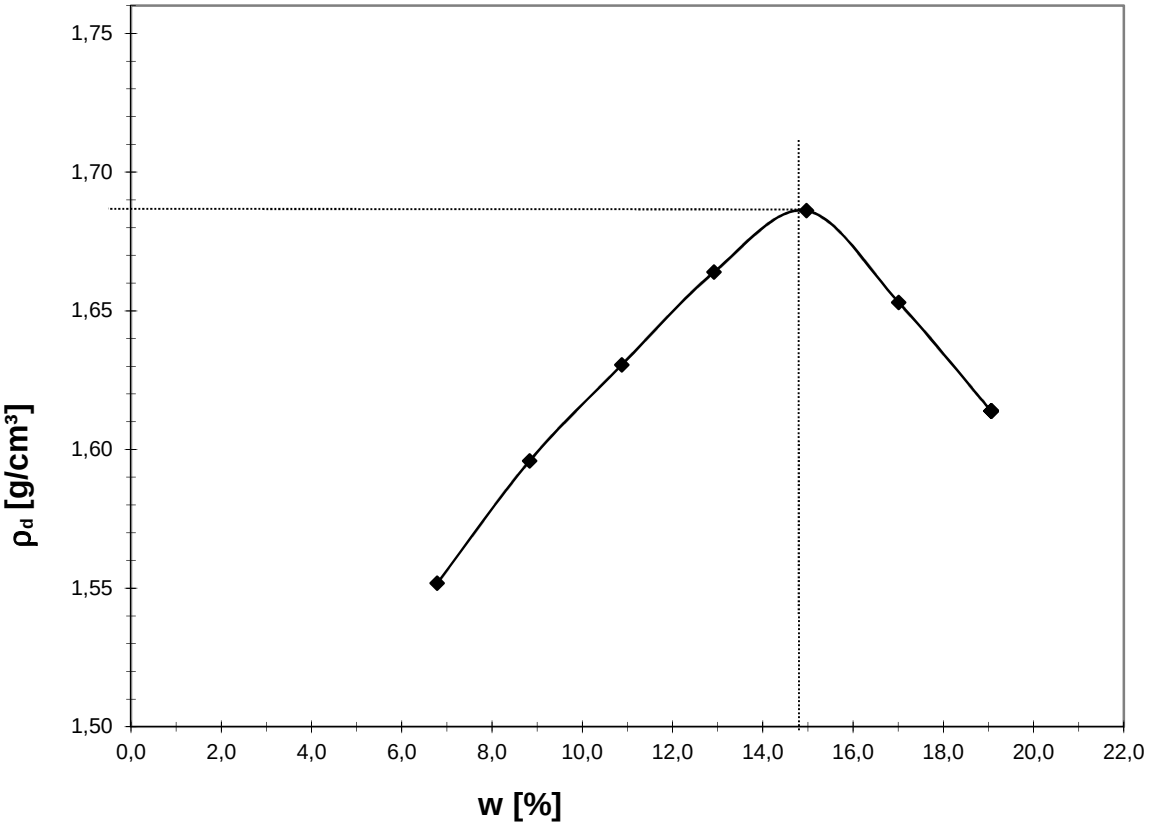
Proj.: **Bretten-Gölshausen , Industriegeb. VII**

Bo/Sch: Tiefe: Boden: **Löss**

Proctordichte : **1,685** g/cm³

optimaler Wassergehalt : **14,9** %

Proctorkurve



Proctordichte nach DIN 18 127

Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH
Institut für Geotechnik
Tel.: 07244/7013-0 Fax: 07244/ 7013-17

Datum: **29.09.2015** Be: **Gh/Ka**

Anlage: **3.3** **E 8651**

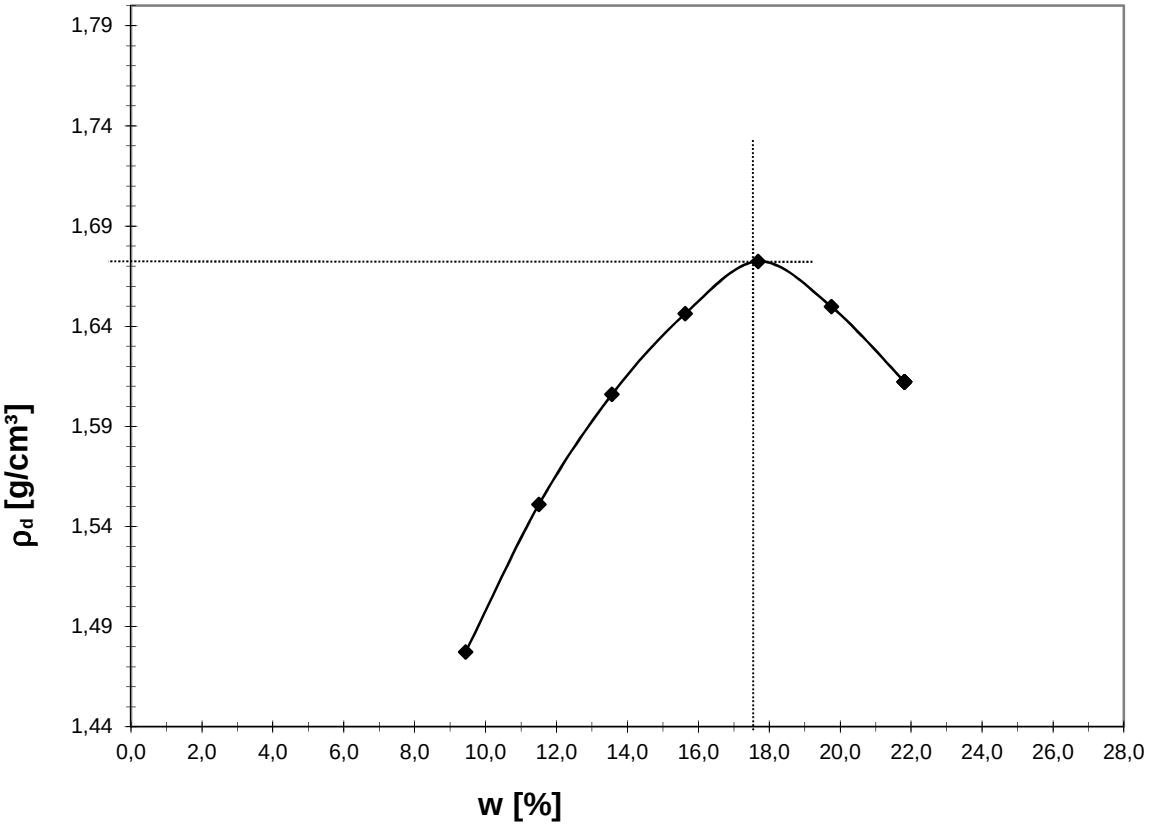
Proj.: **Bretten-Gölshausen, Industriegeb. VII**

Bo/Sch: Tiefe: Boden: **Lösslehm**

Proctordichte : **1,672** g/cm³

optimaler Wassergehalt : **17,8** %

Proctorkurve



Proctordichte nach DIN 18 127

Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH
Institut für Geotechnik
Tel.: 07244/7013-0 Fax: 07244/ 7013-17

Datum: **30.09.2015** Be: **Gh/Ka**

Anlage: **3.4** **E 8651**

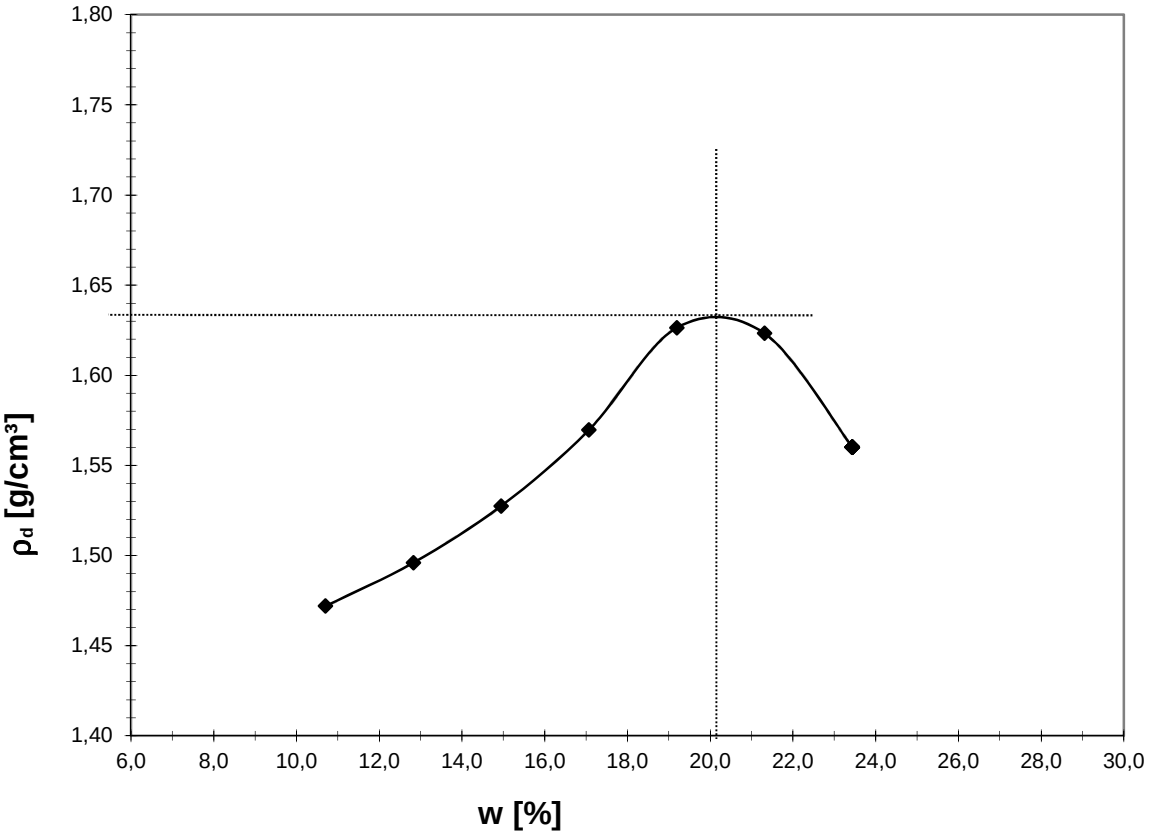
Proj.: **Bretten-Gölshausen, Industriegeb. VII**

Bo/Sch: Tiefe: Boden: **Keuper**

Proctordichte : **1,634** g/cm³

optimaler Wassergehalt : **20,2** %

Proctorkurve



Auszug aus der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates Gölshausen
am Montag, 22.10.2018:

Anhörung des Ortschaftsrates Gölshausen zum Tagesordnungspunkt des Gemeinderates:

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

Beschluss
Der Ortschaftsrat lehnt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ab und stellt den Antrag, dass im Bebauungsplan der Passus aufgenommen wird, dass die Gebäudehöhe nicht über den Höhenrücken hinaus ragen darf.

Begründung:
Schon bei den ersten Entwürfen zum Bebauungsplan im Jahre 2015 wurde festgelegt, dass die Gebäudehöhen unterhalb des Höhenrückens bleiben müssen. Dies wurde schon immer als notwendig erachtet um die Gebäude in den Nordhang zu integrieren. Auch wurde von der Verwaltung und dem Gemeinderat immer zugesichert, dass die Fernsicht aus Gölshausen in Richtung Knittlingen/Maulbronn nicht beeinträchtigt werden darf.
Diese wesentliche Forderung des Ortschaftsrates ist mit dem vorliegenden Entwurf aufgegeben worden. Zu Lasten der Gölshäuser Bevölkerung wird nun nicht nur ein weiterer Flurbereich versiegelt. Vor allem vom südwestlichen Teil der Gemarkung mit dem neuen Baugebiet Auf dem Bergel fallen die Gebäude voll in das Blickfeld. Bei der Überbauung des Höhenrückens wird zudem die Fernsicht genommen.
Der Ortschaftsrat ist sich sicher, dass es technische/bauliche Möglichkeiten gibt, wie man eine 10 Meter hohe Bebauung realisieren kann, ohne den Höhenrücken zu überschreiten. Denkbar wäre eine Tiefersetzung des Massenausgleiches in einem begrenzten Bereich oder ein Eingraben des Gebäudes in die Erde. Dies könnte an der tiefsten Stelle im Plangebiet erfolgen. Wenn solche Maßnahmen nicht in Einklang mit der ansiedlungswilligen Firma möglich sind, sollte die Stadt auf die Ansiedlung der besagten Firma verzichten.

Wenn nun mit dieser 6. Erweiterung des Industriegebietes in Gölshausen wiederum ein intaktes Wohnumfeld zugunsten gesamtstädtischer Belange geopfert wird, erwartet der Ortschaftsrat wenigstens in diesem einen Punkt eine besondere Rücksichtnahme.

Die übrigen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf, insbesondere was die Regenrückhaltung betrifft, finden die Zustimmung des Ortschaftsrates.

Ö 5

Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	06.11.2018		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	**210/2018**

Erste Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenstube„, Gemarkung Bretten;
- Umstellung vom Regelverfahren auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO
- Billigung des Entwurfes zur ersten Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung
- Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Beschlussantrag

1. Die erste Änderung des o.a. Bebauungsplanes ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO zu vollziehen.

2. Der Entwurf zur ersten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

3. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des gebilligten Entwurfes zur ersten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO.

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 E S C H L U S S F O L G E						
Gremium	**Behandlung**	**Datum**	**Status**	**Ergebnis**		
				J	**N**	**E**
Gemeinderat	Entscheidung	06.11.2018	Ö			
Gemeinderat	Entscheidung	11.07.2018				
Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen	Vorberatung	03.07.2018				

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.07.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenstube“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sollte nach ursprünglicher Auffassung im Regelverfahren vollzogen werden.

Durch die angestrebte erste Änderung des o.a. Bebauungsplanes werden jedoch dessen Grundzüge nicht berührt; in diesem Falle kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO vollzogen werden. Voraussetzung für den Vollzug im vereinfachten Verfahren ist ferner, dass nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung/Änderungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Verfahrensrechtlich kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO durchgeführt werden.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) wird nicht angewandt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Brunnenstube“ stammt aus dem Jahr 2008. Das Wohngebiet „Brunnenstube“ wurde in den Jahren 2010/2011 erschlossen. Es handelt sich heute um ein weitgehend bebautes Wohngebiet mit unterschiedlichen Hausformen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) in der Kernstadt Brettens. Im Plangebiet sind aktuell noch 4 Baulücken von Alteigentümern vorhanden. Eine üppige Grünfläche mit Kinderspielplatz teilt das Plangebiet in einen Bereich mit Mehrfamilienhäusern und in einen Bereich mit anderen Hausformen. Es handelt sich um ein attraktives Wohngebiet mit guter Erreichbarkeit in die Innenstadt.

Seitens der Baurechtsbehörde Bretten wurde die Stadt Bretten kürzlich über eine formalfehlerhafte Regelung zu Stützmauern im Bebauungsplan unterrichtet. Es liegt ein Schriftverkehr mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe vor, in welchem dieses zu der Einschätzung gelangt, dass die bislang geltende Regelung zu Stützmauern in der aktuellen Fassung unwirksam ist, weil die Regelung bislang den planungsrechtlichen Festsetzungen und nicht den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet ist. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften bilden zwei voneinander getrennte Satzungen mit unterschiedlichen gesetzlichen Ermächtigungsgrundlagen. Üblicherweise werden beide Satzungen in einem gemeinsamen Bebauungsplanverfahren zur Rechtswirksamkeit geführt.

Bislang sind Stützmauern als Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen unter dem Absatz Nebenanlagen wie folgt geregelt:

- Stützmauern, die der Höherlegung des Geländes dienen, sind entlang von Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Sie müssen zu Grundstücksgrenzen mindestens den ihrer Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände entsprechenden Abstand einhalten.
  Ausnahmen können zugelassen werden an Nachbargrenzen, wenn die Nachbarn sich auf die Geländeveränderung einigen, an den Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen, wenn alle Stützmauern einheitlich gestaltet werden (siehe Bauvorschriften).

Erkennt die Baugenehmigungsbehörde die Unwirksamkeit von Regelungen, hat sie die Gemeinde von ihren Feststellungen zu unterrichten. Aufgrund der fehlenden Normverwerfungskompetenz der Baugenehmigungsbehörde hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit den Fehler zu beseitigen, um die Rechtmäßigkeit der Planung wieder herzustellen. Die Baugenehmigungsbehörde stünde sonst vor dem Dilemma, eine Regelung anzuwenden, deren Unwirksamkeit jedoch festgestellt wurde.

Es ist demzufolge nun im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgesehen, die bislang angewandte Regelung in inhaltlich unveränderter Form als örtliche Bauvorschrift zu erlassen und die dortigen Vorschriften dadurch zu ergänzen. Der Passus in den planungsrechtlichen Festsetzungen soll hingegen entfernt werden. Während im Bebauungsplan bislang § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Flächen für Nebenanlagen) als Ermächtigungsgrundlage für die obige Regelung angeführt wurde, soll künftig § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg (Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen) herangezogen werden. Es handelt sich damit um eine formale Heilung bestehender Regelungen.

Seitens der Verwaltung ist vorgesehen, die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO und die Beteiligung der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO zu vollziehen.

Das o.a. Änderungsverfahren wird nach neuem Recht bzw. dem BauGB 2017 abgewickelt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

STADT BRETTEN

LANDKREIS KARLSRUHE

Satzung (Entwurf)

über die erste Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenstube“, Gemarkung Bretten

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (Ges.Bl.S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (Ges.Bl.S. 612, 613), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Ges.Bl.S. 582), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher Vorschriften vom 19.06.2018 (Ges.Bl. S. 221) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am
die erste Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenstube“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO als folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan, der Bestandteil dieser Satzung bildet.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus
- Bebauungsplanänderungsvorschriften
- Abgrenzungsplan M 1 : 2.000

in der Fassung vom

Beigefügt:
- Begründung in der Fassung vom

§ 3
Gegenstand der Planänderung

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

- Die Regelung zu Stützmauern (I. 5. Nebenanlagen, dritter Spiegelstrich) in der Fassung vom 26.02.2008 der bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entfällt.

- Die örtlichen Bauvorschriften zu Stützmauern und Böschungen (II. 4.) werden wie folgt ergänzt:

    - Stützmauern, die der Höherlegung des Geländes dienen, sind entlang von Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Sie müssen zu Grundstücksgrenzen mindestens den ihrer Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände entsprechenden Abstand einhalten.

- Ausnahmen können zugelassen werden an Nachbargrenzen, wenn die Nachbarn sich auf die Geländeveränderung schriftlich einigen, an den Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen, wenn alle Stützmauern einheitlich gestaltet werden.

§ 4
Inhalt der Bebauungsplanänderung

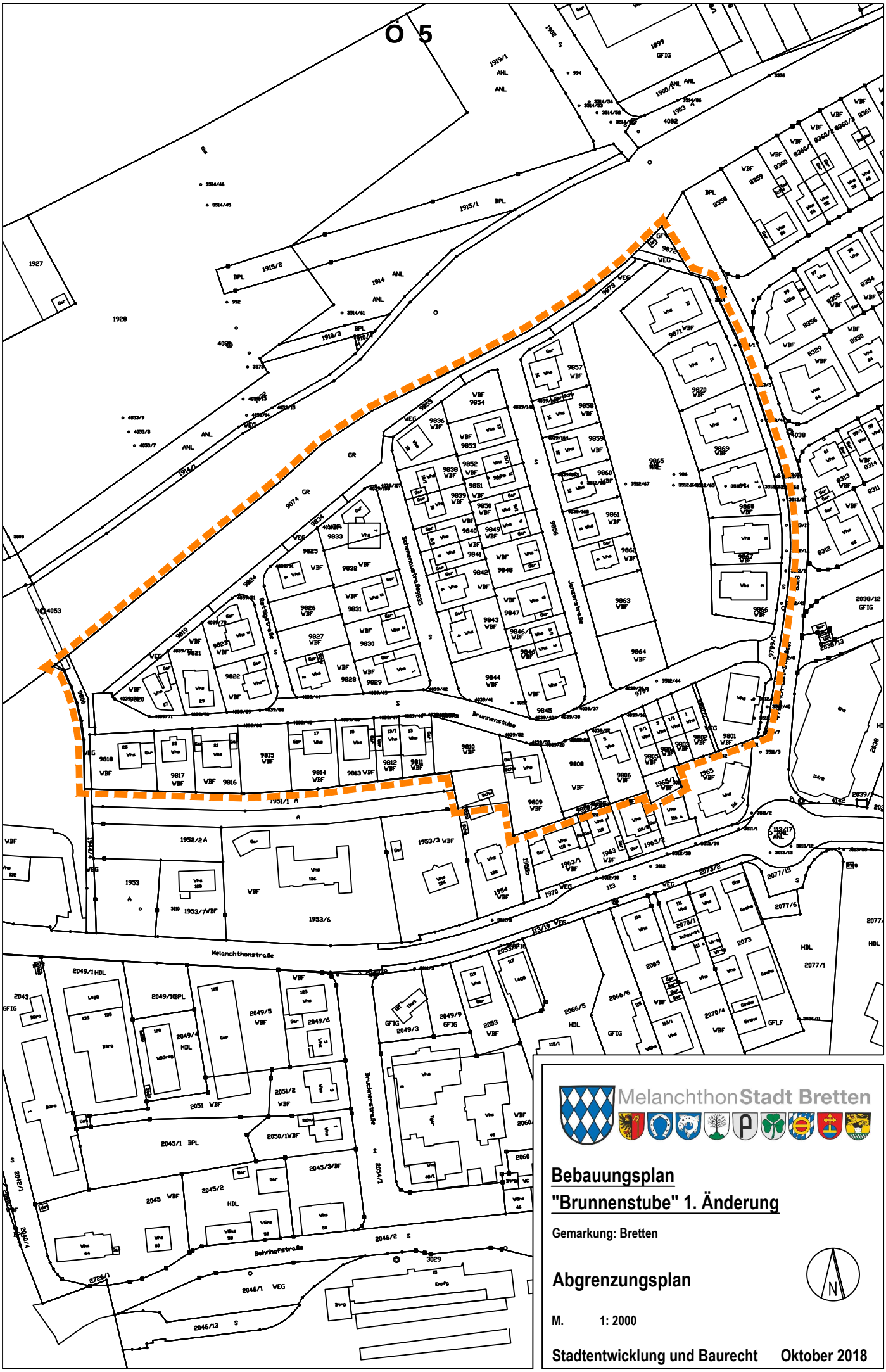
Der Bebauungsplan wir unter Berücksichtigung der unter § 3 angeführten Punkte geändert.

§ 5
Inkrafttreten

Die erste Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bretten,

Wolff
Oberbürgermeister



MelanchthonStadt Bretten

Bebauungsplan
"Brunnenstube" 1. Änderung

Gemarkung: Bretten

Abgrenzungsplan

M. 1: 2000

Stadtentwicklung und Baurecht Oktober 2018

STADT BRETTEN

LANDKREIS KARLSRUHE

Begründung (Entwurf)

zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenstube“, Gemarkung Bretten

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Planungsbericht 1

1 Planänderungsgebiet 1

2 Ziele und Zweck der sechsten Bebauungsplanänderung 1

2.1 Grund der sechsten Planänderung 1
2.2 Geltendes Recht und andere Planungen 2
2.3 Verfahren 2

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung..... 2

4 Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung..... 3

Teil A: Planungsbericht

1 Planänderungsgebiet

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenstube“ umfasst den ganzen bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brunnenstube“ aus dem Jahr 2008. Das Gebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Kernstadt zwischen den Bundesstraßen B 35/293 und B294. Es ist über die Friedrich-List-Straße an den Verkehr angebunden.

Das Wohngebiet „Brunnenstube“ wurde in den Jahren 2010/2011 erschlossen. Es handelt sich heute um ein weitgehend bebautes Wohngebiet mit unterschiedlichen Hausformen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) in der Kernstadt Brettens. Im Plangebiet sind aktuell noch 4 Baulücken von Alteigentümern vorhanden. Eine üppige Grünfläche mit Kinderspielplatz teilt das Plangebiet in einen Bereich mit Mehrfamilienhäusern und in einen Bereich mit anderen Hausformen. Es handelt sich um ein attraktives Wohngebiet mit guter Erreichbarkeit in die Innenstadt. Die Größe des Planänderungsgebiets beträgt 4,6 ha.

2 Ziele und Zweck der sechsten Bebauungsplanänderung

2.1 Grund der sechsten Planänderung

Seitens der Baurechtsbehörde Bretten wurde die Stadt Bretten über eine formalfehlerhafte Regelung zu Stützmauern im Bebauungsplan unterrichtet. Es liegt ein Schriftverkehr mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe vor, in welchem dieses zu der Einschätzung gelangt, dass die bislang geltende Regelung zu Stützmauern in der aktuellen Fassung unwirksam ist, weil die Regelung bislang den planungsrechtlichen Festsetzungen und nicht den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet ist. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften bilden zwei voneinander getrennte Satzungen mit unterschiedlichen gesetzlichen Ermächtigungsgrundlagen. Üblicherweise werden beide Satzungen in einem gemeinsamen Bebauungsplanverfahren zur Rechtswirksamkeit geführt.

Erkennt die Baugenehmigungsbehörde die Unwirksamkeit von Regelungen, hat sie die Gemeinde von ihren Feststellungen zu unterrichten. Aufgrund der fehlenden Normverwerfungskompetenz der Baugenehmigungsbehörde hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit den Fehler zu beseitigen, um die Rechtmäßigkeit der Planung wieder herzustellen. Die Baugenehmigungsbehörde stünde sonst vor dem Dilemma, eine Regelung anzuwenden, deren Unwirksamkeit jedoch festgestellt wurde.

Es besteht daher die rechtmäßige Erforderlichkeit, die bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes zu heilen, indem die Vorgaben zu Stützmauern den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet werden.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Übergeordnete Planungen stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist das Planänderungsgebiet mit der Nutzungsarten „(geplante) Wohnbaufläche“ dargestellt. Nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes wurde die Darstellung im Wege der Berichtigung als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die dargestellte Nutzungsart bleibt durch die erste Änderung des Bebauungsplans unberührt. Der zur Änderung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnenstube“ umfasst eine Fläche von 4,6 ha. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich im Februar 2008 aufgestellt.

2.3 Verfahren

Die erste Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO vollzogen. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder sich der Zulassungsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Das vereinfachte Verfahren führt aufgrund der Abweichungsmöglichkeit von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften zu einer Verfahrensbeschleunigung und kann mit einem wesentlich niedrigeren Aufwand betrieben werden.

Die formale Änderung der Regelung zu Stützmauern (Wegfall als bauplanungsrechtliche Festsetzung und gleichzeitig Ergänzung als örtliche Bauvorschrift) berührt die Grundzüge der Planung nicht, sondern stellt lediglich eine gestalterische Vorschrift dar, die keinen wesentlichen Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke hat. Gestalterische Vorgaben stellen grundsätzlich keinen Grundzug der Planung dar, da die Begrifflichkeit „Grundzug der Planung“ allein aus dem Baugesetzbuch abgeleitet ist, gestalterische Vorgaben jedoch nach Landesbauordnung erlassen werden.

Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten und die Änderung ist damit von nachgeordnetem Gewicht. Der planerische Wille der Gesamtkonzeption kommt im Bebauungsplan weiterhin zum Ausdruck. Umweltrechtliche Belange werden nicht berührt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht kann im vereinfachten Verfahren entfallen. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zum Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Es ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgesehen, die bislang angewandte Regelung in inhaltlich unveränderter Form als örtliche Bauvorschrift zu erlassen und die dortigen Vorschriften dadurch zu ergänzen.

Bislang waren Stützmauern als Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen unter dem Absatz Nebenanlagen (I. 5. Nebenanlagen, dritter Spiegelstrich) wie folgt geregelt:

- Stützmauern, die der Höherlegung des Geländes dienen, sind entlang von Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Sie müssen zu Grundstücksgrenzen mindestens den ihrer Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände entsprechenden Abstand einhalten.
  Ausnahmen können zugelassen werden an Nachbargrenzen, wenn die Nachbarn sich auf die Geländeveränderung einigen, an den Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen, wenn alle Stützmauern einheitlich gestaltet werden (siehe Bauvorschriften).

Der Passus als Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen entfällt. Während im Bebauungsplan bislang § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Flächen für Nebenanlagen) als Ermächtigungsgrundlage für die obige Regelung angeführt wurde, soll künftig § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg (Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen) herangezogen werden.

Die vorhandenen örtlichen Bauvorschriften zu Stützmauern und Böschungen (II. 4.) werden wie folgt ergänzt:

- Stützmauern, die der Höherlegung des Geländes dienen, sind entlang von Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Sie müssen zu Grundstücksgrenzen mindestens den ihrer Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände entsprechenden Abstand einhalten.

- Ausnahmen können zugelassen werden an Nachbargrenzen, wenn die Nachbarn sich auf die Geländeveränderung schriftlich einigen, an den Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen, wenn alle Stützmauern einheitlich gestaltet werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist damit lediglich die formale Heilung vorhandener Regelungen. Inhaltlich bleibt die Planung unverändert, sodass mit keinen unmittelbaren Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu rechnen ist. Eine weitergehende Begründung der Vorschrift erübrigt sich dadurch.

4 Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die formale Änderung der Regelung zu Stützmauern führt nicht zu einem Verstoß gegen den Artenschutz und hat keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung hat keinerlei artenschutzrechtliche Konfliktsituationen ergeben.

Auch hinsichtlich der Schutzgüter findet keine Beeinträchtigung statt. Die Änderung der Regelung zu Stützmauern trägt dem Bestand vor Ort Rechnung und führt nicht zu einer inhaltlichen Abweichung bestehender Vorgaben.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Fläche, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind zu vernachlässigen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Situation bzw. für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung im Vergleich zur bislang geltenden Regelung.

Auf eine bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bzw. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden, da durch die formale Änderung der Regelung zu Stützmauern kein Eingriff vorbereitet und damit kein Ausgleichsbedarf begründet wird.

Stadtentwicklung und Baurecht

Friedrich

Ö 6

Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	06.11.2018		
Verantwortlich:	20-Kämmereiamt	Vorlagennummer:	**207/2018**
Parkraumbewirtschaftung - Feststellung des Jahresabschlusses und der Bilanz zum 31.12.2017			

Beschlussantrag

Der Jahresabschluss 2017 des Betriebs gewerblicher Art Parkraumbewirtschaftung wird mit folgendem Ergebnis festgestellt:

1. Bilanzsumme	**1.875.694,72 EUR**
davon entfallen auf der Aktivseite auf	
das Anlagevermögen	1.875.694,72 EUR
das Umlaufvermögen	0,00 EUR
davon entfallen auf der Passivseite	
das Eigenkapital	1.845.650,63 EUR
die Rückstellungen	1.000,00 EUR
die Verbindlichkeiten	29.044,09 EUR
2. Jahresfehlbetrag	**8.676,52 EUR**
Summe der Erträge	49.435,11 EUR
Summe der Aufwendungen	58.111,63 EUR
3. Behandlung des Jahresfehlbetrages	
Der Jahresfehlbetrag wird in Höhe von	8.676,52 EUR
auf die neue Rechnung vorgetragen.	

4. Der Betriebsleitung wird Entlastung erteilt.

B E S C H L U S S F O L G E						
Gremium	**Behandlung**	**Datum**	**Status**	**Ergebnis**		
				J	**N**	**E**
Gemeinderat	Entscheidung	06.11.2018	Ö			

Sachdarstellung

1. Allgemeines

Die Stadt Bretten betreibt seit 1995 aufgrund umsatzsteuerrechtlicher Vorschriften die Parkraumbewirtschaftung des Parkplatzes Sporgasse als Betrieb gewerblicher Art (BgA). Im Jahr 2005 wurde der Parkplatz Ecke Weißhofer Straße / Hohkreuzstraße dem BgA zugewiesen. Nach Beendigung der Baumaßnahme wurde zum 01.06.2017 der Parkplatz am Gleisdreieck in Betrieb genommen, der seit 2017 ebenfalls zum BgA Parkraumbewirtschaftung gehört.

Ab dem 01. Januar 2001 wird der BgA in einem sogenannten Betriebsvermögensvergleich geführt. Dem BgA wurden Darlehen aus dem Haushalt der Stadt zugeordnet. Die Zinsen aus diesen Fremddarlehen sind steuerlich abzugsfähig, während die für Kostenrechnende Einrichtungen üblicherweise nach den Bestimmungen der Gemeindehaushaltsverordnung berechneten kalkulatorischen Zinsen steuerrechtlich nicht anerkannt werden.

Für den Jahresabschluss 2017 der Parkraumbewirtschaftung wurde die steuerliche Beratung des Steuerberatungsbüros Vortisch, Hartmann, Walter mit Sitz in Bretten in Anspruch genommen.

Der vorliegende Abschluss 2017 verzögerte sich aufgrund personeller Engpässe im Kämmereiamt. Aufgrund dessen ist beim Finanzamt eine Fristverlängerung für den Abgabetermin beantragt worden. Mit der Datenübermittlungsfreigabe vom 10. Oktober 2018 wird die Steuerberatungsgesellschaft Vortisch Hartmann Walter ermächtigt, die Steuererklärungen für 2017 in elektronischer Form an das Finanzamt Bruchsal zu übermitteln.

2. Jahresabschluss 2017 und Ausblick

Für das Wirtschaftsjahr 2017 wurden anhand der Rechnungsergebnisse der Parkraum-bewirtschaftung und der Zins- und Tilgungsleistungen für das zugeordnete Darlehen, eine Bilanz (Anlage 1) nebst Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) sowie eine Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlage 3) erstellt.

Im Berichtsjahr umfasste die wirtschaftliche Tätigkeit des BgA Parkraumbewirtschaftung die Vermietung des Parkplatzes Sporgasse, die An- und Vermietung des Parkplatzes Ecke Weißhofer Straße / Hohkreuzstraße sowie seit 01.06.2017 die Vermietung des Parkplatzes Gleisdreieck.

Der BgA Parkraumbewirtschaftung schließt 2017 mit einem Jahresfehlbetrag von 8.676,52 Euro ab, der auf die neue Rechnung vorgetragen werden soll. Nach dem Rechnungsergebnis des Vorjahres, in welchem ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.827,24 EUR erwirtschaftet wurde, hatte der BgA zum 31.12.2016 einen steuerlichen Verlustvortrag von 128.344 Euro. Nach dem neuerlichen Fehlbetrag erhöht sich der steuerliche Verlustvortrag zum 31.12.2017 auf 137.021 Euro, welcher mit den Jahresüberschüssen kommender Jahre verrechnet werden kann. Aufgrund des Negativergebnisses 2017 ist keine Körperschaftssteuer zu bezahlen.

Bilanziell erhöhte sich das Anlagevermögen des BgA im Wirtschaftsjahr 2017 durch die Anlage „Parkplatz am Gleisdreieck“ hinter dem Technischen Rathaus um 726.512,12 Euro. Seit Inbetriebnahme des Parkplatzes fielen Abschreibungen in Höhe von 20.720,07 Euro an. Da ab 2018 erstmalig der Parkplatz über ein komplettes Kalenderjahr genutzt werden kann, werden im kommenden Jahresabschluss mehr Erträge aus Parkgebühren erwartet. Für die E-Ladesäulen hat das Land Baden-Württemberg 2018 einen Zuschuss ausbezahlt. Dieser

wird entsprechend der Laufzeit der Ladesäulen aufgelöst, was auch zu einer Erhöhung der Erträge in 2018 führen wird. Dagegen wird sich der Aufwand für Abschreibungen 2018 ebenfalls durch die Abschreibung der Sachanlagen über ein komplettes Kalenderjahr erhöhen. Vermutlich wird daher der BgA Parkraumbewirtschaftung 2018 auch keinen Jahresüberschuss erwirtschaften.

Die Verwaltung schlägt vor, den Jahresabschluss 2017 in der vorliegenden Form festzustellen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

Stadt Bretten BGA Parkraumbewirtschaftung, Bretten

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.868.132,72	1.094.693,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.562,00	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	54.489,60
	1.875.694,72	1.149.182,60
	1.875.694,72	1.149.182,60

Bilanz zum 31. Dezember 2017

PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital		
I. Kapitalrücklage	501.218,86	501.218,86
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	1.498.458,15	752.795,72
III. Verlustvortrag	145.349,86-	155.414,35-
IV. Jahresfehlbetrag	8.676,52-	3.827,24
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	1.000,00	1.350,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 29.044,09 (Euro 45.405,13)	29.044,09	45.405,13
	1.875.694,72	1.149.182,60

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
a) In Umsatzerlöse enthaltener Bruttowert		
aa) Umsatzerlöse ohne Zuordnung nach Umsatzsteuertatbeständen	49.075,11	44.042,00
2. Gesamtleistung	49.075,11	44.042,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	360,00	0,00
4. Abschreibungen		
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		
Auf Sachanlagen		
aa) Abschreibungen auf Gebäude	20.250,07	0,00
ab) Nicht zuordenbare Abschreibungen auf Sachanlagen	470,00	0,00
	20.720,07	0,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Miet- und Pachtaufwendungen für unbewegliche Wirtschaftsgüter		
aa) Übrige/nicht zuordenbare Miete und Pacht für unbewegliche Wirtschaftsgüter	18.000,00	18.000,00
b) Aufwand für Fremdreparaturen und Instandhaltung für Grundstücke und Gebäude	4.745,46	8.455,66
c) Rechts- und Beratungskosten	1.000,00	1.950,00
d) Andere ordentliche/nicht zuordenbare sonstige betriebliche Aufwendungen	11.876,38	9.323,39
	35.621,84	37.729,05
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
a) Zinsen		
aa) Übrige Zinsaufwendungen	1.769,72	2.485,71
7. Ergebnis nach Steuern	8.676,52-	3.827,24
8. Jahresfehlbetrag	8.676,52	3.827,24-

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2017

	Buchwert 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen	Zuschreibungen	Buchwert 31.12.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen							
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken							
a) Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.094.693,00	134.145,72	0,00	0,00	0,00	0,00	1.228.838,72
b) Bauten auf eigenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten	0,00	613.086,47	0,00	46.457,60	20.250,07	0,00	639.294,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	8.032,00	470,00	0,00	7.562,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	54.489,60	0,00	0,00	54.489,60-	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	1.149.182,60	747.232,19	0,00	0,00	20.720,07	0,00	1.875.694,72
Summe Anlagevermögen	1.149.182,60	747.232,19	0,00	0,00	20.720,07	0,00	1.875.694,72

Ö 6

Ö 7

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	06.11.2018		
Verantwortlich:	60-Technik und Umwelt	Vorlagennummer:	**204/2018**
Friedhof Bretten - Verlegung des Betriebshofes - Vergabe der Bauleistungen			

Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Garten- und Landschaftsbauarbeiten an die Firma Weiland aus 75449 Wurmberg in Höhe von 98.130,97 EUR zu.

B E S C H L U S S F O L G E						
Gremium	**Behandlung**	**Datum**	**Status**	**Ergebnis**		
				J	**N**	**E**
Gemeinderat	Entscheidung	06.11.2018	Ö			

A U S W I R K U N G E N						
Kosten	98.130,97 EUR	☒ Aufwandskonto im Ergebnishaushalt			☐ Auszahlung im Finanzhaushalt	
		☐ Maßnahme im Erfolgsplan EAB			☐ Maßnahme im Vermögensplan EAB	
Deckung durch Veranschlagung im		☒ Haushaltjahr ☐ Wirtschaftsjahr	2018	über	115.000 EUR	
sowie im / in den Folgejahr / Folgejahren			über			über
Nachfinanzierungsbedarf		☐ nein	ja, über- / außerplanmäßig im			
			☐ Haushaltjahr ☐ Wirtschaftsjahr		über	
					Deckung	
Einnahmen			☐ Ertragskonto im Ergebnishaushalt			
			☐ Einzahlung im Finanzhaushalt			
ISEK-Bezug		☐ nein	☐ ja, Maßnahme Nr.:			

Sachdarstellung

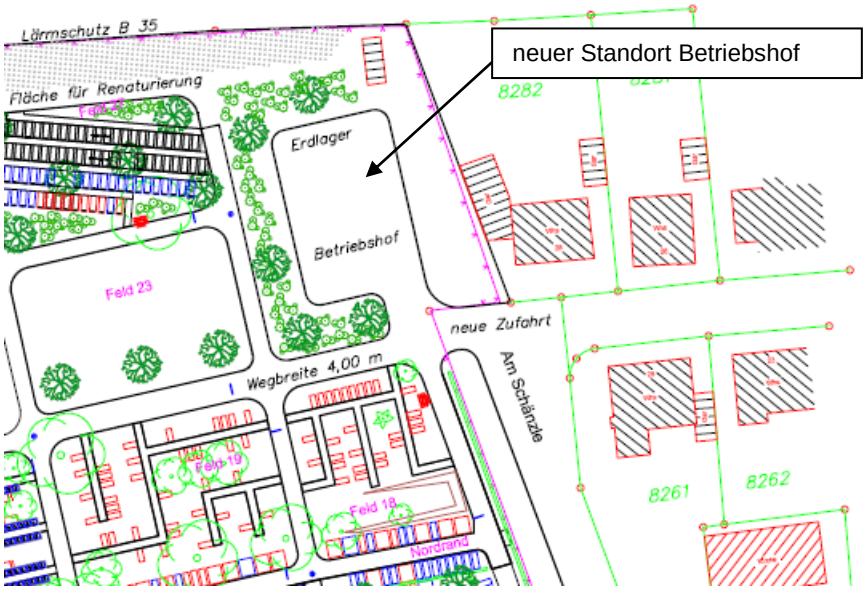
Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat für die Verlegung des Betriebshofes des Friedhofes Bretten Mittel wie folgt bereitgestellt:

2018 115.000,00 EUR

Die in den vergangenen Jahren immer wiederkehrenden Reparaturarbeiten an den Wegen innerhalb des Friedhofes in Bretten machten es erforderlich, die Organisation und Abwicklung der Aufgaben im Friedhof neu zu gestalten.

Es hat sich dabei herausgestellt, dass der Standort des bestehenden Betriebshofes verkehrsungünstig liegt, da er lediglich durch den Eingang „Kaiserlindenweg“ oder den oberen Eingang „Am Schänzle“ erreichbar ist. Durch diese ungünstige Platzierung wurde der nördlichste Weg entlang der B35, welcher ausschließlich der Erschließung des Betriebshofes mit dem Erd- und Splittlager sowie der Entsorgung dient, durch Bagger- und LKW-Nutzung im Rahmen der Friedhofsunterhaltung stark geschädigt und ist nicht mehr verkehrssicher.

Der Betriebshof soll daher durch eine Verlegung des Standortes auf „kurzem Weg“ an das öffentliche Straßennetz über die Straße „Am Schänzle“ angebunden werden. Der Weg entlang der B 35 wird zurückgebaut. Durch diese Maßnahme werden die Friedhofsnutzer nicht mehr so stark von vorbeifahrenden Fahrzeugen gestört und die schmalen Friedhofswege entlastet.
Die entsiegelten Flächen der Wege sollten pflegeleicht begrünt werden, was zur Entlastung des Kanalnetzes und Verbesserung der Ökobilanz beiträgt.



Die Garten- und Landschaftsbauarbeiten wurden öffentlich gemäß § 3 VOB/A ausgeschrieben.

Sechs Bieter nahmen am Wettbewerb teil.

Nach fachlicher und rechnerischer Prüfung und Wertung ergeben sich folgende Angebotssummen:

Firma	Angebotssumme in EUR
Weiland, Wurmberg	98.130,97
Bieter 2	124.111,06
Bieter 3	134.119,81
Bieter 4	137.501,25
Bieter 5	145.402,83
Bieter 6	152.089,65

Die Prüfung und Wertung ergab, dass das Angebot der Fa. Weiland Landschaftsbau/-Pflege aus 75449 Wurmberg als wirtschaftlich und auskömmlich zu bewerten ist.

Die zur Vergabe erforderlichen Mittel stehen im Haushaltsplan 2018 bereit.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Gemeinderat, der Fa. Fa. Weiland Landschaftsbau/-Pflege aus 75449 Wurmberg den Auftrag für die Garten- und Landschaftsbauarbeiten zur Verlegung des Betriebshofes des Friedhofes Bretten zum Angebotspreis in Höhe von 98.130,97 EUR zu erteilen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

gez.
Nöltner
Bürgermeister

Ö 8

Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	6.11.2018		
Verantwortlich:	10-Hauptamt	Vorlagennummer:	**209/2018**
Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderates gefassten Beschlüssen			

Offenlegung

Der Gemeinderat fasste folgenden nichtöffentlichen Beschluss, der hiermit gem. § 35 Abs. 1 Satz 4 GemO bekanntgegeben wird:

B E S C H L U S S F O L G E						
Gremium	**Behandlung**	**Datum**	**Status**	**Ergebnis**		
				J	**N**	**E**
Gemeinderat	Kenntnisnahme	06.11.2018	Ö			

<u>Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2018</u>

- Zustimmung zur Gewährung von Elternzeit einer Beschäftigten
- Zustimmung zur Gewährung von Elternzeit eines Beamten

gez.
i.V. Nöltner
Bürgermeister