

# Öffentliche Bekanntmachung

## **Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Gölshausen;**

- **Billigung des Entwurfes des oben aufgeführten Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht**
- **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)**

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ in Gölshausen mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Bebauungsplanvorentwurf wurde am 28.04.2015 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.05.2015 bis 12.06.2015 durchgeführt. Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Am 06.11.2018 billigte der Gemeinderat den vorläufigen Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) unter Durchführung einer Umweltprüfung.

Nachdem die ca. 21 ha große Industriegebietsfläche im VI. Bauabschnitt des Industriegebiets Gölshausen zum Zwecke der Umsiedlung eines örtlichen Großbetriebs abgetreten wurde, stehen Flächen für gewerblich oder industriell nutzbare Produktionsflächen in Bretten nicht mehr zur Verfügung. Angesichts dieser Tatsache bedarf es der Neuweisung einer solchen Fläche. Während die Stadt bzw. die Kommunalbau als Ergebnis des Industriekarussells noch über ein Flächenpotential für Büros und/oder Dienstleistungsbetriebe (z.B. im Brettener Süden) verfügt, ist das Potential an Flächen für gewerblich bzw. industriell nutzbare Produktion ausgeschöpft.

Für ein Mittelzentrum ist es aber dringend erforderlich, auch auf diesem Feld des produzierenden Gewerbes handlungsfähig zu bleiben. Die Nachfrage nach solchen Flächen ist im Vergleich zu früher zwar allgemein geringer geworden, aber nach wie vor 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.

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

Zwischenzeitlich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und am 28.07.2020 vom Gemeinderat der Stadt Bretten in öffentlicher Sitzung gebilligt.

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

sen, für die die Stadt Bretten einen langfristigen Vertrag über 25 Jahre mit dem Eigentümer schließt sowie im Zuge der Sanierung und Ergänzung einer Trockenmauer auf einem städtischen Grundstück in Neibsheim erfolgen.

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

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

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

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

Zum gesamten Bebauungsplanentwurf wird auf die weiteren Erläuterungen in der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und umweltrelevanten Gutachten verwiesen.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO**

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie

- Begründung (bestehend aus Planungs- und Umweltbericht) in der Fassung vom 28.07.2020
- Umweltbericht: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, Juli 2020)
- Umweltbericht: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Prüfung der Verbotstatbestände (Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, Juli 2020)
- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros SoundPlan GmbH, Backnang, März 2020
- Geotechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt in Bretten-Gölshausen, Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH Institut für Geotechnik, Oktober 2015
- Geländeschnitte, Büro Matthias Kunz, Bretten, September 2018
- 

wird in der Zeit vom **14. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020**, im Technischen Rathaus Bretten beim Stadtbauamt, Hermann-Beuttenmüller-Straße 6, 75015 Bretten, vor dem Zimmer 213, zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Während der vorgenannten Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur Planung beim Stadtbauamt Bretten, Hermann-Beuttenmüller-Str. 6, 75015 Bretten, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Schriftlich abgegebene Stellungnahmen sollten die vollständige An-

schrift des Verfassers und ggf. die genaue Bezeichnung des betroffenen Grundstücks/Gebäudes enthalten. Die Stellungnahmen werden auf jeden Fall entgegen genommen, auch wenn sie dieser Bitte nicht entsprechen.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den oben genannten Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften nicht von Bedeutung ist.

Gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung bzw. diese Bekanntmachung selbst, der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf mit Begründung, samt Gutachten werden ab sofort bis zum Ende der öffentlichen Auslegung zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Bretten unter [www.bretten.de/wirtschaft-energie-umwelt/bebauungsplaene-im-verfahren](http://www.bretten.de/wirtschaft-energie-umwelt/bebauungsplaene-im-verfahren) eingestellt und sind somit dort einsehbar.

Bretten, 05. August 2020

Martin Wolff  
Oberbürgermeister