
Begründung (Vorentwurf)

zum Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplans der Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen bestehend aus Teil A – Planungsbericht und Teil B - Umweltbericht

in der Fassung vom 22.05.2026

Teil A - Planungsbericht

I. Bebauungsplanung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ befindet sich nordöstlich von Bretten auf der Gemarkung Gölshausen am Nordwestrand des Industriegebiets Gölshausen.

Die nordwestliche Begrenzung des Plangebiets bildet die Eppinger Straße, die ehemalige Bundesstraße 293 (alt). Im Nordwesten grenzt das Gebiet an Ackerflächen und an die neue Bundesstraße 293. Im Osten wird das Plangebiet durch Gewerbebetriebe und die bereits vorhandene Straße „Steinäcker“ begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch den Bahndamm der Bahnlinie Eppingen-Bretten begrenzt.

Ein Teilbereich des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „IG Gölshausen V. Abschnitt - 1. Änderung und Erweiterung“ und ist derzeit als öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken für Retention ausgewiesen. Im östlichen Bereich des Bebauungsplans ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Bebauungsplan erlangte 2002 Rechtskraft.

1.2 Gebietsgröße und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ hat eine Größe von ca. 27.818 m². Die Erweiterungsfläche besteht zum Teil aus landwirtschaftlicher Fläche. Westlich der Straße Steinäcker gibt es bereits ein bestehendes Regenrückhaltebecken (ca. 1.160 m²). Im Nordosten befindet sich das Betriebsgelände einer Spedition (ca. 9.028 m²) mit Lagerhalle, Büro- und Sozialgebäuden. Diese wurden im Jahr 2005 gebaut. Zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Gewerbefläche gibt es einen Schotterweg und einen schmalen Grünstreifen. Westlich des Beckens

schließt ebenfalls ein Schotterweg an, der den Schotterweg an der Bahnlinie mit der ehemaligen Bundesstraße verbindet. Dem Weg folgt eine seit längerem brach liegende Ackerfläche, Im Norden befindet sich parallel zur ehemaligen Bundesstraße 293 auf einer kleinen Böschung ein Gehölzstreifen.

Die Topografie ist im Bereich des Plangebietes relativ gering ausgeprägt, relevante Höhenunterschiede gibt es nicht. Die Höhenlage beträgt ca. 212 m ü. NN.

Der überplante Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „IG Gölshausen V. Abschnitt - 1. Änderung und Erweiterung“ beträgt ca. 7.090 m² mit den Nutzungen des o.g. Regenrückhaltebeckens RRB II West und des Betriebsgeländes der Spedition. Durch die Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans werden derzeit teilweise landwirtschaftlich (Acker, Grünland, einzelne Baumstandorte) genutzte Flächen in Anspruch genommen.

1.3 Geltungsbereich

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er umfasst die Flurstücke Nr. 3554, 3555, 4149, 4150, 4151, 4151/1, 4152, 4153, 4154, 4155, 4156, 4157, 4158, 4159, 4160, 4161, 4162 und 4166 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 4195 und 4308.

Im Norden wird das Plangebiet durch die B 293, im Südosten durch die Straße Steinäcker und im Osten durch die gewerblich genutzten Gebäude entlang der Straße Steinäcker begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung:

Die Stadt Bretten plant im Bereich Steinäcker in Gölshausen den Bau eines neuen Feuerwehrhauses mit Fahrzeughalle, nördlich an eine geplante Erweiterung des Regenrückhaltebeckens RRB II und westlich an das Industriegebiet angrenzend. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist vorrangig die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung des neuen Feuerwehrstandorts Gölshausen. Ferner soll in diesem Plangebiet eine Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens sowie die bauplanungsrechtliche Absicherung eines Teils des Unternehmensstandorts einer Spedition berücksichtigt werden.

Feuerwehr Gölshausen

Entsprechend dem Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Bretten (Vorlage 165/2019) entspricht das Feuerwehrhaus in Gölshausen mit dem Baujahr 1964 „nicht der geltenden DIN.“ Danach „ist ein Neubau an einem anderen Standort zwingend notwendig. Die Aufenthaltsräume sind nicht barrierefrei zu erreichen.

Da das bestehende Gebäude des Feuerwehrhauses in Gölshausen in der Mönchsstraße 3 nicht mehr den aktuellen Ansprüchen einer Feuerwache genügt, sieht das Bauvorhaben die Errichtung einer Feuerwache vor. Als geeigneter Standort für ein neues Feuerwehrhaus in Gölshausen entsprechend den Einsatzerfordernissen (Einsatzzeiten, auch im Kontext mit den anderen Feuerwehren der Kernstadt und den Stadtteilen) wurde ein Bereich am Nordwestrand des Industriegebiets Gölshausen neben der o.g. Spedition ermittelt. Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau dieser Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Bretten Abt. Gölshausen zu schaffen.

Der Standortbereich soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwache festgesetzt werden. Der dreieckige Standortbereich befindet sich südwestlich angrenzend an das Betriebsgelände der Spedition an einem in südlicher Richtung geneigten Hang.

Innerhalb des Standortbereichs können ein zweigeschossiges Mannschaftsgebäude, eine Fahrzeughalle mit zwei Stellplätzen sowie die notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen untergebracht werden. Eine kurze, neu zu schaffende Anbindung erfolgt an die Straße Steinäcker.

Erweiterung Regenrückhaltebecken

Im Zuge der Hochwasserschutzplanungen der Stadt Bretten ist im Rahmen des Hochwasserschutzes für Gölshausen eine Erweiterung des südlich des Betriebsgeländes der Spedition vorhandenen Regenrückhaltebeckens in westlicher Richtung vorgesehen. Hierbei wurden die Planungen des Büros Wald + Corbe übernommen.

Bauplanungsrechtliche Absicherung eines Teilbereichs einer Spedition

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll auch die bauplanungsrechtliche Absicherung der Nordhälfte des Betriebsgeländes der betreffenden Spedition erfolgen. Der in diesem Bereich vorhandene Teilbereich des Betriebsgeländes hatte zwar vor dem Hintergrund der Ausweisung im FNP eine Baugenehmigung erhalten, jedoch fehlt bisher eine planungsrechtliche Absicherung im Bebauungsplan.

3. Planverfahren

Ein Teilbereich des Plangebiets befindet sich mit den Flurstücken Nr. 3554, 3555, 4156, und 4158 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 1. Änderung und Erweiterung“, welcher 2002 als Satzung beschlossen wurde.

Bei der Planung handelt es sich um eine teilweise Ausdehnung in den Außenbereich in nördlicher Richtung. Daher soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 1. Änderung und Erweiterung“ nun geändert und erweitert werden. Dies erfolgt mit dieser Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“. Im Zuge der weiteren Entwicklung dieses Gebietes soll das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren durchgeführt werden und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften aufgestellt und der FNP in diesem Bereich im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden. Dies bedeutet u.a., dass eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen sind.

Der räumliche Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplansatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen für dessen Gebiet bzw. künftigen Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) erlassen werden. Örtliche Bauvorschriften geben der Gemeinde die Möglichkeit, im Rahmen der allgemeinen Vorschriften der Landesbauordnung in eigener Verantwortung ein Ortsrecht mit bauordnungsrechtlichem Inhalt zu schaffen, um dadurch den besonderen örtlichen Verhältnissen in Bezug an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und an die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Rechnung zu tragen. Verfahrensmäßig sind diese örtlichen Bauvorschriften nach den für die Aufstellung des Bebauungsplanes geltenden Verfahrensvorschriften zu erlassen.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Bretten befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg innerhalb des Verdichtungsraums der Region Karlsruhe und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt am Knotenpunkt der Landesentwicklungsachsen Karlsruhe – Pfinztal – Bretten – Eppingen – Heilbronn und Germersheim – Bruchsal – Bretten – Illingen.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Karlsruhe vom 28.05.2025 (seit 15.12.2025 in Kraft) ist die Stadt Bretten als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Stadtteil Gölshausen gehört zu dem im Regionalplan dargestellten Siedlungsschwerpunkt Bretten. In Ergänzung der Achse des Landesentwicklungsplans Bruchsal - Bretten - Mühlacker verbindet die Regionale Entwicklungsachse Germersheim - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal als Verlängerung die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum. In der aktuell geltenden Raumnutzungskarte des Regionalplans 2025 der Region Karlsruhe ist ein Teil des Planungsbereichs zwischen der B 293 und der südlich verlaufenden Schienenstrecke für den überregionalen und regionalen Verkehr als „Siedlungsfläche für überwiegend gewerbliche Nutzung“ (Bestand), also restriktionsfrei, dargestellt. Lediglich ein kleiner restlicher Teilbereich ist als Vorrangfläche für die Landwirtschaft und als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Dieser nördlich der vorgesehenen Feuerwehr liegende Bereich ist für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen. Des Weiteren ist in der Raumnutzungskarte südlich der Erweiterungsfläche der Ausbau der Kraichgaubahn nachrichtlich dargestellt. Regionalplanerische Vorgaben werden durch die Planung aber nicht verletzt. Der Planung stehen keine Festlegungen des Regionalplans 2025 entgegen. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Zum Vorhaben der Erweiterung des Hochwasserrückhaltbeckens „RRB II“ liegt aktuell schon eine Zustimmung des Regionalverbands vor.



Abbildung: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Verbands Region Karlsruhe vom 13. Mai 2025 mit Kennzeichnung des Plangebiets (Kreis + Pfeil)

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim (FNP 2005) ist der östliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ als gewerbliche Baufläche (G) und der westliche Teil des Geltungsbereichs als Sondergebiet (S) „Vereine“ dargestellt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist auf der Nordseite durch die Bundesstraße B 293, auf der Nordostseite durch Flächen für die Landwirtschaft, auf der Südseite durch die Bahnlinie Heilbronn-Bretten und auf der Westseite durch weitere gewerbliche Bauflächen (G) festgelegt.

Der künftige Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften weicht hinsichtlich der Nutzungsart von den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim teilweise ab, da eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt werden soll. Die aktuelle Bauleitplanung entspricht damit nicht mehr den Vorgaben der übergeordneten Planungsstufe (S). Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die künftige bzw. berichtigte Darstellung des Gebiets auf der Grundlage des oben aufgeführten Bebauungsplans ist aus dem beigefügten Planauszug FNP, berichtigte Darstellung, Stand Mai 2026, ersichtlich. Eine Teilfläche im Osten des Geltungsbereichs verbleibt als gewerbliche Baufläche (G) mit Regenrückhaltebecken.

Im Zuge der weiteren Entwicklung dieses Gebietes soll das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans auf Grundlage von § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben werden (Parallelverfahren).



Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim (FNP 2005) mit Kennzeichnung des Plangebiets (orange markiert)

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs besteht derzeit kein Bebauungsplan. Ein kleiner Teilbereich südöstlich im Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 1. Änderung und Erweiterung“ (rechtskräftig seit dem 10. Mai 2002) und wird als Retentionsfläche mit Baumpflanzungen und als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Übrigen grenzt der Bebauungsplan östlich an das Plangebiet an und setzt insbesondere direkt im Angrenzungsbereich ein Gewerbegebiet fest.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 1. Änderung und Erweiterung“

5. Inhalt der Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung

Dem Bebauungsplan liegt einerseits eine konkretisierte Gebäudeplanung zugrunde. Geplant ist auf der Brachfläche eine Feuerwache mit Fahrzeughalle als gegliederter Neubau. Dabei werden zwei Baukörper mit einem gemeinsamen Erdgeschoss entwickelt und somit eine Bebauungsstruktur geschaffen, welche sich in die örtliche Umgebung einfügt. Eine etwaige Erweiterung sieht das Konzept gegebenenfalls vor.

Der südwestliche Baukörper mit einer derzeit beabsichtigten Wandhöhe von ca. 7,0 m ist einer barrierefreien Feuerwache vorbehalten. Für die neue Feuerwache soll es im Erdgeschoss entsprechende Umkleideräume beziehungsweise Räume für Technik und Notstrom geben. Im 1. OG sind ein Mannschaftsraum als Seminarraum beziehungsweise als Lehrsaal und ein Büro für die Feuerwachenleitung vorgesehen. Zu den Sozialräumen im 1. OG gehören ein Ruheraum sowie eine Teeküche.

Der nordöstliche Baukörper mit einer beabsichtigten Wandhöhe von ca. 5,85 m dient als Fahrzeughalle für 2 Feuerwehrfahrzeuge. Nordöstlich der neuen Fahrzeughalle befindet sich der Betriebshof mit Außenlager und die Fläche für die Mülleinhausung. Auf dem südwestlich vorgelagerten Alarmparkplatz sind 13 oberirdische PKW Stellplätze vorgesehen. Nordöstlich der Fahrzeughalle sollen auch 9 Fahrradstellplätze neben der Mülleinhausung bereitgestellt werden.

Eine detaillierte Entwässerungskonzeption wird im Zuge der Genehmigungsplanung erstellt und mit den zuständigen Behörden, darunter auch dem Tiefbauamt der Stadt Bretten, abgestimmt.

Grünordnung:

Für einen eventuellen Eingriff in bestehende Grünstrukturen werden im Zuge der Neubauten als Ausgleich neue Gehölze in das Gebiet eingebracht.

5.2 Umweltbelange, Umwelt- und Artenschutz

Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist im Regelverfahren die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Der Gesetzgeber räumt hier jedoch den Plangebern im Grundsatz die Entscheidungsmöglichkeit ein, in welcher Tiefe und in welchem Detaillierungsgrad die Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung behandelt werden. Im Zuge der Anfertigung des Umweltberichtes werden ggf. Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Eine Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen findet in der o.g. Umweltprüfung statt. Im zukünftigen Bebauungsplanentwurf wird ein Umweltbericht beigefügt werden, der sich mit den Belangen des Artenschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes auseinandersetzen wird. Aus diesem Grund sind artenschutzrechtliche Belange im Verfahren zu prüfen und im Bedarfsfall Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Bebauungsplan festzusetzen. Weiterhin werden im Umweltbericht die durch das neue Plangebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt, bewertet und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt werden. Voruntersuchungen zum Artenschutz, die nur im jährlichen Rhythmus erfolgen können, wurden bereits in Auftrag gegeben und fanden im Jahr 2024 statt.

Im Rahmen der Abarbeitung des Artenschutzes wurde im Juni 2023 als 1. Prüfschritt eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitatpotenzialanalyse durch das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, durchgeführt. Entsprechend den Ergebnissen der Relevanzprüfung wurde das Büro für Landschaftsplanung Elke Wonnenberg, Karlsruhe, 2023 beauftragt, als 2. Prüfschritt die vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen für Zaun- und Mauereidechsen und für die Artengruppe der europäischen Vögel sowie der Fledermäuse in den östlichen Gärten mit Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen. Darüber hinaus wurde eine Untersuchung der geschützten Wildbienen durchgeführt.

Nach diesen vertiefenden Tieruntersuchungen im Jahr 2024 und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat das Büro Wonnenberg die „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ in einer überarbeiteten Fassung vom 13.04.2026 vorgelegt. Diese ist dem Bebauungsplanvorentwurf beigefügt.

Nach fachgutachterlicher Prüfung und Beurteilung werden für die Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit unter Einhaltung der in der „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ aufgeführten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst.

Es liegt keine Betroffenheit für FFH Anhang IV-Arten vor. Ein Tötungs- und Verletzungsverbot kann mit größter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auch eine Betroffenheit von Vogelarten liegt unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen nicht vor. Ein Tötungs- und Verletzungsverbot kann mit größter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung für das Baugebiet zum Artenschutz vorgesehenen Maßnahmen werden in die Bebauungsplansatzung aufgenommen. Unter anderem sollen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die Einhaltung von Schonzeiten bei Gehölzrodungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, die Vermeidung von Lichtemissionen an der Bebauung sowie eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung in die Bebauungsplanfestsetzungen aufgenommen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann aus fachgutachterlicher Sicht unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollen bauplanungsrechtlich festsetzbare Pflanzbindungen und Pflanzgebote die Eingrünung des Planbereichs, wo funktional möglich, sichern.

Im Zuge des schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll der Versiegelungsgrad insbesondere durch Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze so gering wie möglich gehalten und wenn möglich bestehende Bäume erhalten werden.

5.3 Alternativen

Eine Standortprüfung war nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da diese Prüfung bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung erfolgt ist. Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis dieser vorangegangenen Prüfung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück um. Diese Prüfung musste neben der grundsätzlichen Standorteignung aufgrund der Lage und damit auch der Umweltauswirkungen weitere Aspekte – wie Dringlichkeit der Umsetzung, Einsatzgebiet der Feuerwehr und die Verfügbarkeit von Grundstücken berücksichtigen. Auch die Darlegungen in der Fortschreibung des Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Bretten waren zu beachten. Somit ergab sich aufgrund der Lagebeurteilung das nun aktuelle Grundstück. Diese Standortüberlegungen waren Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Zu sehen ist in diesem besonderen Fall auch, dass der Bebauungsplan im Sinne des Allgemeinwohls aufgestellt wird. Der Neubau einer Feuerwache dient der Daseinsvorsorge.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die zu einer gleichwertigen Lösung führen könnten, sind im Gebiet von Gölshausen bzw. in den Randbereichen der Ortslage nicht oder nur äußerst bedingt zu finden. Erkennbar ist nicht, dass damit in der Abwägung aller zu beachtenden Belange insgesamt ein grundsätzlich besseres Standort-Ergebnis zu erreichen wäre. Vielmehr war in der Vergangenheit festzustellen, dass die Suche nach alternativen Standorten für die Feuerwehr in der Ortslage sehr schnell an ihre Grenzen gestoßen ist. Vor diesem Hintergrund liegen Standortalternativen in Gölshausen nicht vor.

5.4 Schutzvorschriften und Restriktionen

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope:

Im Norden grenzt das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Brettener Kraichgau“ (Nr. 2.15.070). Das FFH-Gebiet „Mittlerer Kraichgau“ (Nr. 6918-311) liegt ca. 500m in nordöstlicher Richtung entfernt.

Innerhalb des Untersuchungsraums sind mehrere nach BNatSchG geschützte Offenlandbiotope ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Feldhecken des Biotops „Hecken Presensgrund an der B293 nordöstlich Gölshausen“ und „Feldhecken in der näheren Furt südöstlich Gölshausen“.

Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine FFH-Mähwiese („Flachland-Mähwiese nordöstlich von Gölshausen XV“).

Offene Gewässer:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Gewässer.

Wasserschutzgebiete:

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb der Zone eines Wasserschutzgebietes. Eine entsprechende Beeinträchtigung ist durch Umsetzung der Planung also nicht zu erwarten.

Hochwasserschutz:

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 14.04.2026), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10 und HQ50 vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten auch außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100). Auch bei Extremhochwasser (HQ-EXTREM) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

Denkmalschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Altlasten:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

Artenschutz:

An den Randbereichen ergeben sich Grünstrukturen, welche ein Habitatpotenzial aufweisen können. Da artenschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten, wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben. Ergebnisse werden unter Ziffer 6.2 dargelegt.

5.5 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist in zwei Baufelder aufgeteilt. Der westliche Baugebietsteil wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwache“ festgesetzt. In dieser Fläche sind die baulichen Anlagen und Freiflächen für eine Feuerwache sowie die Nebenanlagen, die diesem Zweck dienen, zulässig. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden getroffen.

Ergänzend wird der östliche Baugebietsteil als Gewerbegebiet festgesetzt.

Unter den im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet außerdem Anlagen für Verwaltung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig. Störungen und eine Flächenkonkurrenz sollen vermieden werden.

Tankstellen erzeugen potenzielle Gefährdungen durch betriebsbezogenen Verkehr. Sie bergen hinsichtlich der Verkehrssicherheit ein erhebliches Störpotenzial im Hinblick auf das städtebauliche Umfeld und entsprechen nicht dem Entwicklungsziel der Stadt, die hier eine Feuerwache entwickelt sehen will (Kap. 2 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung).

Dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Bretten folgend sollen hier Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen weder der geplanten Infrastruktur noch den städtebaulichen Entwicklungszielen. Sie sind deshalb nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

Die Errichtung einer Feuerwache ist städtebauliches Ziel, das mit der städtebaulichen Konzeption und den weiteren getroffenen Festsetzungen erreicht werden kann. Insgesamt werden somit die dem Gebiet zuträglichen Nutzungen und den Feuerwehrdienst nicht wesentlich störende Nutzungen festgesetzt.

5.6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie durch die maximale Wandhöhe bestimmt.

Ein erheblicher Teil der versiegelten Fläche wird durch oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten, Rangier- und Ausfahrtsflächen und ggf. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO eingenommen. Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,8 festgesetzt und erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung.

Dabei orientiert sich die GRZ mit dem Höchstwert von 0,8 an dem bestehenden Bebauungsplan.

Die Gebäudehöhen werden durch Festsetzung der maximalen Wandhöhen (WH) bestimmt. Die maximal mögliche Gebäudehöhe von 9,0 m bzw. 12,5 m leitet sich von einer möglichen mehrgeschossigen Bebauung ab, wobei hinsichtlich der Geschosshöhe Flexibilität erforderlich ist. Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m ist diese gegeben. Es können je nach planerischer und nutzungsbedingter Erfordernis unterschiedliche Gebäude entstehen, die den verschiedenen Nutzungen Rechnung tragen.

Die Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen bildet eine untere Bezugshöhe (BZH), definiert in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bemessen.

5.7 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen umschlossen.

Textlich wird klargestellt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehrrangier- und Ausfahrtsflächen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig

sind. Das betrifft nach dem Gebäudeentwurf z.B. Teile der Rangier- und Ausfahrtsfläche vor der Fahrzeughalle und Stellplätze.

Das Bestandsgebäude der Spedition besitzt eine Gebäudelänge von mehr als 100 m. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan für die Gewerbegebietsfläche GE eine abweichende Bauweise in Form einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehrwache mit seiner Ausweisung von einem Einzelbaufenster gilt die offene Bauweise.

5.8 Äußere und innere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Steinäcker und die Eppinger Straße, die ehemalige Bundesstraße 293 (alt), erschlossen. Nördlich vom Plangebiet verläuft die Bundesstraße 293, an welche das Industriegebiet Gölshausen anbindet. Dadurch ist eine gute verkehrliche bzw. regionale sowie überregionale Anbindung gegeben. Für die innere Erschließung des Plangebiets sind Verkehrsflächen und Stellplätze vorzusehen.

Aufgrund der bestehenden Strukturen, in die das Plangebiet eingebettet wird, braucht es neue Erschließungsstrukturen bzw. eine Verlegung und einen Neubau der Eppinger Straße.

Neben der Neuschaffung einer Zufahrt zum neuen Feuerwehrstandort soll verkehrsbezogen im Plangebiet auch eine teilweise Neuordnung des landwirtschaftlichen Wegesystems stattfinden. Es werden Teilstücke im Bereich der Erweiterung der Regenrückhaltung und der Neuetaблиerung des Feuerwehrstandorts entfallen. Die neue Situation für den landwirtschaftlichen Verkehr wird bis zum Bebauungsplanentwurf nochmals genau geprüft werden.

Die Wegeverbindungen werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Zulassung von Teilverkehren soll verkehrsrechtlich geregelt werden.

5.9 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung der neuen Feuerwache an das örtliche Netz der Wasser, Abwasser-, Strom-, Gas- und Telefonversorgung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll über die Erweiterung der vorhandenen Bestandsleitungen des „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt“ erfolgen.

Die Versorgung mit Strom-, Wasser- und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an das bestehende örtliche Netz und ist mit den üblichen Erschließungskosten verbunden.

Die Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem. Für die Oberflächenwasser wird ein Entwässerungskonzept erstellt und rechnerisch dimensioniert. Die Grundstückentwässerung muss im Trennsystem aufgebaut werden. Das Niederschlagswasser wird ortsnah versickert oder mittels Regenrückhaltung gedrosselt und zeitversetzt dem öffentlichen Kanal zugeführt. Damit erfolgt keine Überlastung der bestehenden Kanalisation.

5.10 Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsboden muss gerechnet werden.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

5.11 Grünordnung und Landschaftspflege

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Gehölzstreifen parallel zur Eppinger Straße auf einer kleinen Böschung.

Bei künftiger Ausnutzung aller maximalen Grundflächenzahlen der einzelnen Baufelder würde letztlich ein Versiegelungsgrad von 80 % erreicht.

Über entsprechende Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet durch die Anlage versickerungsfähiger bzw. wasserdurchlässiger Beläge bei der Anlage von Stellplätzen auf privaten Grundstücken reduziert. Pflasterbeläge werden versickerungsfähig als Ökopflaster, mit Rasengittersteinen und / oder Hydroporpfaster hergestellt.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z.B. Tannen und Thuja als auch Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig, da diese Pflanzen keinen Mehrwert für die heimische Tierwelt darstellen. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

5.12 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Abgeleitet aus dem Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung von Frau Dipl.-Ing. Landschaftspflege Elke Wonnenberg (Stand 13.04.2026) werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung getroffen. Bei Einhaltung und Umsetzung dieser Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen erfolgt.

Die notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgeschrieben und zielen darauf ab, Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Brutvogelarten der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zumindest zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 des BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

Hinsichtlich der Artengruppe Vögel sind Gehölzrodungen für das Planvorhaben außerhalb der Vegetationsperiode und damit auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden. Entsprechend der gesetzlichen Regelung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG dürfen Hecken, Bäume und Gebüsche nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, gerodet oder auf andere Weise zerstört, abgeschnitten oder erheblich beeinträchtigt werden.

Wert wird zudem auf den Ausgleich der Gehölze im Norden entlang der Eppinger Straße gelegt. Diese Gehölze dienen nicht nur der Eingrünung, sondern sind auch eine Leitlinie für Fledermausarten und als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel wichtig und deshalb zu erhalten oder in unmittelbarer Nähe zu ersetzen.

Um neue Nistmöglichkeiten zu schaffen, sind neue Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

5.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hinsichtlich des Gewerbe- und Straßenverkehrslärms

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten von Bretten im Stadtteil Gölshausen. Es befindet sich in westlicher Ortslage des Industriegebiets mit gewerblichen Nutzungen. Im Westen des

Gebiets liegt die Eppinger Straße, im Osten die Straße Steinäcker und im Süden die Bahntrasse Karlsruhe – Heilbronn.

Aufgrund der vorgesehenen und vorhandenen Nutzungen sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten und keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

6. Flächenspiegel und Planverwirklichung

6.1 Flächenspiegel

| Bezeichnung | Flächenanteil in m ² | Flächenanteil in % |
|---|---------------------------------|--------------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehrwache (netto) | 1.838 | 6,61 |
| Gewerbliche Bauflächen | 9.028 | 32,45 |
| Grünflächen | 14.161 | 50,91 |
| Verkehrsflächen | 2.791 | 10,03 |
| Gesamtfläche Plangebiet (Bruttobauland) | 27.818 | 100 |

II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

Die baugestalterischen Absichten werden durch den Erlass von örtlichen Bauvorschriften zum Ausdruck gebracht.

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wird in erster Linie auf die Dachformen sowie auf die Dachneigung Wert gelegt. So ist festgelegt, dass als Dachformen ausschließlich Flach- und flach geneigte Dächer bis maximal 23° Neigung zur Ausführung gelangen dürfen.

Neben diesen Vorgaben hinsichtlich der Dachlandschaft wird unter Hinweis auf das Nachbarrecht auf die Zulässigkeit von Einfriedigungen und Sichtschutzwänden eingegangen. Bei Einfriedigungen ist hierbei zwingend das Nachbarrecht zu beachten.

Geschlossene, lichtundurchlässige und blickundurchlässige Einfriedigungen (z. B. Sichtschutzzäune, Gabionenwände, Mauern, Beton- und Metallwände) sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 0,4 m Höhe zulässig. Lebende Einfriedigungen (z. B. Hecken und Sträucher) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Öffentliche Verkehrsflächen dürfen durch die Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften werden bezüglich Einfriedigungen anhand des gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) zulässigen Regelcharakters getroffen.

Reglementierend sind die Vorgaben hinsichtlich der Werbeanlagen. Es werden die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet über örtlichen Bauvorschriften geregelt. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind blinkende und Wechselwerbeanlagen ausgeschlossen.

Bezüglich Geländeänderungen regeln die örtlichen Bauvorschriften, dass bei Befestigungen von Erhöhungen die §§ 9 - 10 NRG gelten. Das Niveau soll mehr oder weniger auf dem derzeitigen Niveau gehalten werden. Bei Geländevertiefungen gilt der § 909 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Aufgrund dieser Regelungen wird auf weitere Vorschriften in der Bebauungsplansatzung sowie in den örtlichen Bauvorschriften verzichtet.

Fassung vom 22.05.2026, A. Ranoarivony

Begründung (Vorentwurf)