

Stadt Bretten
Landkreis Karlsruhe

Begründung

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

in der Fassung vom 25. Jan. 2022

bestehend aus

Teil A – Planungsbericht

Teil B – Umweltbericht

Teil A - Planungsbericht

I. Bebauungsplanung

1. Ziel und Zweck der Planung

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 Neuausweisung 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 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.

Zum Gewerbeflächenbedarf wurde in den Jahren 2014/5 durch die CIMA eine Gewerbeflächenpotenzialanalyse für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim erstellt. Diese ermittelte einen Bedarf von mehr als 12 ha; dabei wurde als vorrangige Gebietsentwicklung das aktuelle Plangebiet angesehen. Insoweit sieht die Stadt die Notwendigkeit, das derzeit noch vorhandene Flächenpotential im südlichen Bereich des Industriegebiets mit einem gewerblich-industriell nutzbaren Flächengehalt von rund 7 ha planungsrechtlich auf den Weg zu bringen. Zur gewerblichen Entwicklung insgesamt erfolgten im Zuge früherer sowie der aktuellen Planung - einschließlich des parallel betriebenen FNP-Änderungsverfahrens - Standortalternativenprüfungen (s.u. Kap. 5. und 6.). Weiterhin wurde zur aktuellen Gebietsentwicklung auch eine Änderung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein erforderlich (s.u. Kap. 5.).

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 ab unter Berücksichtigung der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten. Andere Erweiterungsmöglichkeiten sind aus siedlungsgeographischen, 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 westliche 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. 2119 – 2143 ab.

4. Topographie

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenrücken 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. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

Regionalplan

Der Standort des nördlich angrenzend bestehenden Industriegebiets ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein 2003 als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen dargestellt. Im Zuge der Änderung 2006 hat dieser Standort bereits eine Erweiterung in den angrenzenden Rüdtwald hinein erfahren (6. Abschnitt). Diese Erweiterungsfläche steht zwischenzeitlich wegen vertraglicher Bindung für die Verlagerung eines ortsansässigen Großbetriebs für Neu- und Umsiedlungen von Betrieben nicht mehr zur Verfügung.

Die aktuelle Zielsetzung war es, am vorhandenen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen eine zusätzliche Siedlungsfläche für gewerbliche Nutzungen zur Ausweisung zu bringen.

Die dafür vorgesehene Fläche war in der Raumnutzungskarte bisher als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft der Stufe I und darüber hinaus als Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung/Erholungsgebiet festgelegt. Darüber hinaus sind die Hochspannungsleitungen der EnBW sowie der DB in der Raumnutzungskarte ebenfalls festgelegt.

Die bisherigen regionalplanerischen Festlegungen von Schutzbedürftigen Bereichen standen der geplanten gewerblichen Flächennutzung entgegen. Deshalb wurde eine weitere Änderung des Regionalplanes mit der vorgenannten Zielsetzung beantragt. Auf der Basis von Bedarfserlegungen und Ausführungen zu Standortalternativen seitens der Stadt Bretten wurde durch den Regionalverband Mittlerer Oberrhein das Verfahren der 8. Änderung des Regionalplans betrieben. Zum Änderungsverfahren des Regionalplans erfolgte der Satzungsbeschluss im Dez. 2019 mit Zustimmung zur gewerblich-industriellen Flächenentwicklung, weiterhin die Rechtskraft der 8. Änderung am 02.10.2020. Belange der Einbindung in das Landschaftsbild konnten über ergänzende Vereinbarungen im Rahmen eines Raumordnerischen Vertrags gewährleistet werden (s.u. Kap. 13).

In Vorbereitung einer Fortschreibung des Regionalplans wurde weiterhin zwischenzeitlich der Landschaftsrahmenplan fortgeschrieben. Auf die Inhalte des Landschaftsrahmenplans wird im Umweltbericht (Teil B.) eingegangen. Aufgrund der Rechtskraft der 8. Änderung des Regionalplans ist dieser jedoch innerhalb der inzwischen festgelegten Erweiterung des Schwerpunkts vorrangig relevant.

Flächennutzungsplan 2005

Ebenso wie beim Regionalplan bedarf es auch beim Flächennutzungsplan (FNP) einer Änderung. Der rechtskräftige FNP stellt die Fläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. An landschaftsrelevanten Elementen sind in der Plankarte des FNP z.T. Streuobstbestände und wegebegleitende Einzelbäume sowie Maßnahmen zur Eingrünung des bestehenden Industriegebiets dargestellt. Darüber hinaus stellt auch der FNP die beiden Hochspannungsleitungstrassen der TransnetBW sowie der DB dar. Ein Beschluss zur Änderung des FNP wurde bereits herbeigeführt („Änderung für die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt) im Bereich Herrgottsäcker, Gemarkung Bretten-Gölshausen“). Zum parallel betriebenen FNP-Verfahren ist der Feststellungsbeschluss im Dezember 2021 erfolgt.

Fachplanungen

Neben den oben beschriebenen Hochspannungsleitungen wird das für eine Industriegebietsausweisung vorgesehene Gebiet von einer Leitungstrasse mit mehreren Leitungen der Stadtwerke Bretten durchzogen (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation). Diese Leitungstrasse muss bei der weiteren Planung zwingend Berücksichtigung finden.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weiterhin Teilflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte sowie im Südosten ein geschützter Streuobstbestand. Zu einem teilflächig vorgesehenen Eingriff in den geschützten Streuobstbestand liegt eine Ausnahmegenehmigung vor. Zum planerischen und verfahrensmäßigen Umgang damit wird auf den Umweltbericht (Teil B.) verwiesen.

Sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

6. Bedarf/ Alternativflächen

Während der Bauleitplanverfahren bzw. auch im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren des Regionalplans erfolgte sowohl eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf für eine derartige Flächenneuausweisung als auch mit alternativ möglichen Standorten.

Zum Bedarf erfolgte in den Jahren 2014/2015 durch die CIMA eine Gewerbeflächenpotenzialanalyse für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/ Gondelsheim. Bei dieser wurde einerseits der Bedarf anhand bisheriger Entwicklung, anhand von Prognosen sowie unter Berücksichtigung eines Abgleichs mit der Eignung und Verfügbarkeit von Flächen im Siedlungsbestand ermittelt. Dabei wurde für die Stadt Bretten für den Zeitraum von 2015 - 2030 ein Bedarf von mind. 19,6 ha (netto) bzw. mind. 25,5 ha (brutto) ermittelt. Dem standen nach ca. 7,2 ha bzw. nach zusätzlicher Überprüfung und Bewertung von Bestandsstandorten noch ca. 5,9 ha im Bestand gegenüber. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Stadt nicht alle Flächen im Eigentum hat bzw. Teilflächen auch durch Optionen gebunden sind. Selbst wenn beides nicht berücksichtigt würde und vom Nettobedarf abgezogen würde, würde noch ein Bedarf von ca. 12,4 ha verbleiben. Dahingehend war eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen unvermeidbar. Im Zuge des Änderungsverfahrens des Regionalplans hat der Regionalverband den Bedarf und den Vorrang der gewerblich-industriellen Nutzung vor der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung mitgetragen (siehe Kap. 5. (Regionalplan)).

Bei der Untersuchung alternativer Standorte wurden auch Alternativflächen im Siedlungsbestand untersucht. Weiterhin konnte zurückgegriffen werden auf die Prüfung von Flächenneuausweisungen in der Gesamtstadt im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2005 sowie im Zuge des Verfahrens zur VI. Erweiterung des Gewerbeschwerpunkts Gölshausen.

Im Ergebnis konnte ermittelt werden, dass sogar über den aktuellen gewerblich nutzbaren Gebietsumfang hinaus ein Flächenbedarf von mehr als 12 ha besteht. Weiterhin wurde ermittelt, dass weder im Siedlungsbestand noch auf Alternativflächen innerhalb der Stadt einschließlich des näheren Umfelds des Gewerbeschwerpunkts in Gölshausen besser geeignete, ausreichend große und verfügbare Flächen zur Verfügung stehen.

Für das Bebauungsplanverfahren wird von einer ausreichenden Darlegung der Bedarfsaspekte wie auch des Nachweises zu Alternativflächen ausgegangen. Weitere Angaben zu beiden Themen enthalten die Unterlagen des FNP-Änderungsverfahrens.

7. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht als 7. Erweiterung eines größeren Industriestandorts nach Herstellung eines eingeebneten Geländes eine Straßenerschließung am nördlichen Plangebietsrand und eine Nutzung durch Gewerbe- und Industriebetriebe auf größeren Grundstücken vor. Orientiert an den gewerblichen Anforderungen werden ausreichende Gebäudehöhen bis auf einen Höhenbezug von 238 m üNN zugelassen, in Teilbereichen im Westen des Plangebiets auch bis zu einem Höhenbezug von 241 m üNN.

8. Berücksichtigung Schallschutzanforderungen

Zur Prüfung von Schutzerfordernissen im Gebiet sowie zur Abstimmung der Industriegebietserweiterung mit Umgebungsnutzungen wurde von der Fa. Soundplan GmbH eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Nach den Aussagen des Gutachtens ist im Plangebiet die Wohnnutzung auszuschließen; aus Vorsorgegründen werden darüber hinaus die ausnahmsweise zulässigen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zusätzlich ausgeschlossen.

Bei der Abstimmung mit Umgebungsnutzungen sind Flächen unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit zu berücksichtigen. In östlicher Richtung grenzen Waldflächen an ohne besonderes Schutzbedürfnis in Bezug auf Lärm. Da in nördlicher Richtung ebenfalls ein Industriegebiet festgesetzt wurde, sind hier keine besonderen Erfordernisse zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Südrichtung mit nur einem Einzelgehöft in größerer Entfernung. In nordwestlicher Richtung befinden sich in einem Abstand von ca. 300 m Mischgebietsflächen und in westlicher Richtung in einem Abstand von 400-500 m die Ortslage Gölshausen mit gemischten Bauflächen und einer geplanten Wohnbaufläche. Nach den Aussagen des Gutachtens besteht bei diesen Verhältnissen kein Erfordernis einer schallschutzbezogenen Einschränkung für Betriebe im geplanten Gebiet. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass in Bezug auf eine noch im FNP dargestellte geplante Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand von Gölshausen ein Gemeinderatsbeschluss zur Streichung dieser Fläche erfolgt ist.

9. Geländemodellierung, Geotechnik

Bei der aktuellen Gebietsentwicklung ist es - wie auch schon bei den bisherigen Industriegebietsabschnitten I – VI - ein Ziel, ein für die Industrienutzung geeignetes ebenes Gelände herzustellen. Zu berücksichtigen ist dabei auch die landschaftliche Einbindung der geplanten Gebäude unter Beachtung von auch aus wirtschaftlicher Sicht ausreichenden Gebäudehöhen. Ansonsten steht im Vordergrund der Überlegungen, eine Ausführung zu finden, die bei einem vorzunehmenden Auf- und Abtrag von Erdmassen kostenaufwändige Transporte von Erdmassen soweit als möglich vermindert. Bereits bei der Gebietsauswahl war berücksichtigt worden, dass bei einem Abtrag kein aufwendiger Eingriff in den felsigen Untergrund erforderlich wird.

Ausgehend vom Geotechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Kärcher wird bei der Umsetzung der Geländemodellierung aufgrund der Bodenverhältnisse ein lagenweiser Ein-

bau in dünnen Schichten mit anschließender Verdichtung vorgenommen. In den Aufschüttungsbereichen sind im Übergang zum gewachsenen Boden Abböschungen mit Neigung von 1:1,5 mit einer Begrünung als Erosionsschutz vorgesehen; dies erfolgt auch im Übergang der Abtragungsbereiche. Erforderlichenfalls werden auch ergänzend Stützmauern in den Böschungsbereichen zugelassen.

Aufgrund der Modellierung sollte nach dem Gutachten auch möglichst auf Unterkellerungen verzichtet werden bzw. soweit dies dennoch erforderlich ist, sollten diese mit Abdichtungen gegen aufstauendes Sickerwasser versehen werden. Flachgründungen sollten bei Gebäuden nur vorgesehen werden, wenn keine allzu großen Lasten abgetragen werden. Der Neuaufbau des Untergrunds im Zuge der Geländemodellierung lässt keine Regenwasserversickerung zu; das Regenwasser wird daher mit einem Zwischenpuffer (Regenrückhaltung) der Vorflut zugeleitet.

Aus entwässerungstechnischen Gründen wird das Gelände mit teilbereichsweise nach der Fließrichtung unterschiedlichem geringem Gefälle ausgeführt. (s.u. Kap. 11.).

Insgesamt müssen im Plangebiet je nach Teilbereich etwa 8-10 m aufgefüllt bzw. abgetragen werden.

Beim Zuschnitt der Baugrundstücksflächen müssen die Standorte von zwei Hochspannungsmasten Berücksichtigung finden (s.u. Kap. 11.). Um diese Standorte herum muss das Gelände aus statischen Gründen unverändert bleiben. Aufgrund der Randlage der Maststandorte im Süden des Plangebiets ist dies weitgehend problemlos und ohne gravierende Flächenverluste möglich (Lage der Maststandorte mit umgebendem Gelände innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche). Da in der Mitte des Gebiets die geringste Geländeänderung in vertikaler Richtung stattfindet, ergeben sich hier in Bezug auf den zu berücksichtigenden Durchhang der Leiterseile nur in geringem Umfang Änderungen: Nach Prüfung kommt es im Bereich des Schutzstreifens DB AG zwar zu Aufschüttungen von bis zu 4 m; allerdings sind in diesen Bereichen nur die Erschließungsstraße sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen der Baugrundstücke festgesetzt. Im Bereich des Schutzstreifens der Transnet BW finden nur Abgrabungen statt.

Ebenso berücksichtigt werden muss die neue Medientrasse der Stadtwerke, die durch das geplante Gebiet verläuft. Sie ist der geplanten Terrassierung des Areals höhenmäßig anzupassen.

10. 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“ direkt an die Bundesstraße, ohne dass hierdurch die Ortsdurchfahrt von Gölshausen tangiert wird. Der nächstgelegene 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 nächstgelegene Haltestelle der Stadtbahnlinie S4 Karlsruhe – Bretten – Heilbronn befindet sich mit der Haltestelle „Gölshausen – Industrie“ in rund 970 m fußläufiger Entfernung gegenüber dem nordöstlichen Gebietsrand.

Der Eilzughaltepunkt Gölshausen der Stadtbahnlinie S4 befindet sich gegenüber dem nordöstlichen Gebietsrand in rund 1.190 m fußläufiger Entfernung.

Die Innenerschließung des Gebiets erfolgt durch eine ca. 550 m umfassende Verlängerung der Südlichen Gewerbestraße. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 6,5 m. Daneben wird nahezu auf der gesamten Länge auf der Nordseite ein 3 m breiter Längsparkstreifen errichtet. Da die Straße nur einseitig gewerblich nutzbare Grundstücke erschließt, ist auch nur einseitig auf der Südseite der Straße ein Gehweg vorgesehen. Dieser ist 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 Industriegebietserweiterung Feld- und Pflegewege vorgesehen, die in einer Breite von 4 bzw. 3,5 m mit geringer Befestigung angelegt werden.

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; weiterhin kann der Weg für Brandschutzzwecke oder ggf. erforderliche Umleitungen im Notfall herangezogen werden. 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 gering befestigter Weg (mit Zement verfestigter Schotter) 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) wie auch für eine Befahrung bei Pflegemaßnahmen an den Gehölzen wichtig. Die Verbindung stößt am südöstlichen Ende auf den in Kammlage liegenden geschotterten Feldweg.

Dieser südlich des Plangebiets vorhandene geschotterte Weg dient in erster 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 Wege auf dem Höhenrücken Blicke über das Kraichgauer Hügelland zulassen und eine Verbindung von den Ortslagen über die offene Landschaft zu den Waldwegen des Rüdttwaldes herstellen.

Am westlichen Rand des Plangebiets 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. Hier erfolgt ebenfalls eine Ausführung aus mit Zement verfestigtem Schotter.

11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des hier vorgesehenen 7. Abschnitts des Industriegebiets ist gegeben. Die Versorgung kann über Leitungsbestände im bestehenden Industriegebiet Gölshausen erfolgen.

Außerdem verläuft quer durch das Gebiet eine vor wenigen Jahren neu verlegte Medientrasse (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) der Stadtwerke Bretten. An diese Hauptversorgungsstrasse kann jedoch nicht angeschlossen werden. Es wird aufgrund der Geländemodellierung allerdings eine höhenmäßige Lageveränderung dieser Trasse erforderlich.

Das aus dem Gebiet anfallende Schmutzwasser einschließlich des auf die Straßen, Parkplätze und Hofflächen treffenden Regenwassers 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. Im Zuge einer vereinfachten Änderung wurden die Festsetzungen noch redaktionell dahingehend geändert, dass – im Unterschied zu sonstigen Abwässern - Produktionsabwässer ggf. nur gedrosselt und über eine Abwasservorbehandlungsanlage in die Mischkanalisation eingeleitet werden dürfen. Hierdurch wurde ein Widerspruch zur städtischen Abwasser-satzung ausgeräumt.

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 die nicht verschmutzten sonstigen durch die 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 zeitlich verzögert zurückgehalten werden muss. Geeignete Maßnahmen können die Anlage eines offenen Regenrückhaltebeckens, eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens oder eines Rückstaukanals sein. Ursprüngliche Überlegungen, dafür das Grundstück Flst.Nr. 3430 (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. Insofern besteht aktuell nur noch die Möglichkeit, das Regenwasser innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten und nach Abklingen des Regenereignisses gedrosselt abzuführen.

Unter Einbeziehung von Berechnungen des Büros Wald und Corbe für ein 100-jähriges Hochwasser wie auch eines zusätzlichen Zuschlags für besondere Hochwasserereignisse wurde aufgrund des Versiegelungsgrads des geplanten VII. Bauabschnitts des Industriegebiets Gölshausen ein Rückhaltevolumen von 3.100 m³ zugrunde gelegt. Im vorliegenden Entwurf wurde die Rückhaltung mittels eines in die Industrielandschaft integrierten Rückhaltebeckens gelöst. Es befindet sich am nordöstlichen Ende des VII. Bauabschnitts des Industriegebiets zwischen Wald und Erschließungsstraße im unmittelbaren Übergang zum IV. Bauabschnitt. Innerhalb des Beckens ist im Zuge des landespflegerischen Ausgleichs auf 100 m² im Dauerstau ein Laichgewässer für Amphibien anzulegen.

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 außerdem der vorhandene Wassergraben entlang der südlichen Gewerbestraße sowie das Profil der Unterquerung der Gewerbestraße eine Aufweitung erfahren.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt in Teilabschnitten eine unterschiedliche Gefällerrichtung (geringes Gefälle von 1 ‰). Hierdurch kann das Oberflächenwasser den Entwässerungsanlagen zugeführt werden. Dabei entstehen in dem langgestreckten Gebiet teilbereichsweise in geringem Umfang vom durchschnittlichen Niveau abweichende Höhen.

12. 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 TransnetBW sowie der Deutschen Bahn AG zu berücksichtigen. Dies wird - unter Berücksichtigung von Zuarbeiten vom September und Oktober 2020 mit Änderungen bei Einzelvorgaben und bei Schutzstreifenbreiten - wie bisher durch entsprechende Bestimmungen in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie im zeichnerischen Teil des Planes geregelt. Im Bereich der durch grundbuchliche Sicherung sowie durch Leitungsrechte gesicherten Schutzstreifen gelten in Abhängigkeit vom konkreten Durchhang der Leitungen standortbezogene Höhenbegrenzungen für Bauvorhaben und Gehölzpflanzungen. Die Höhenbegrenzungen sind im Zuge von Bauantragsverfahren im Einzelfall zu prüfen. Zu den Höhenveränderungen im Zuge der Geländemodellierung siehe Kap. 9.

Zum anderen 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.

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 her über dem bestehenden

Gebäudebestand des IV. Abschnitts des Industriegebiets. Die NN-Höhen reichen von minimal 220 m ü NN (nordwestlicher 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 Brünnele“ auf Gemarkung Bretten dar.

Um negative Fernsichtwirkungen zu vermeiden, muss es deshalb Ziel sein, das Erweiterungsgebiet so in das Gelände einzubetten, dass es mit seinen Gebäuden soweit als möglich 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. in großen Teilen des Gebiets eine max. Gebäudehöhe festgelegt wurde, die sich auf eine absolute Höhe von 238,5 m üNN bezieht.

Ergänzende Maßnahmen sind in erster Linie Baumpflanzungen. Diese sind an drei Seiten des Gebiets vorgesehen und auf der 4. Seite in Form des Rüdthwaldes 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 einer - wie bei den vorhandenen Bäumen schon erreichten - Wuchshöhe von 7 – 10 m tragen diese langfristig gesehen zusätzlich zur Eingrünung des Gebiets bei (zumindest im Sommerhalbjahr). Diese neu angelegte Streuobstwiese dient gleichzeitig auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. 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 PFG 1 bis PFG 5 sowie eine Fläche zur Erhaltung von Streuobstbeständen sind außerdem in die Planung eingeflossen.

Darüber hinaus erfolgten im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalplans - zur Berücksichtigung von aus wirtschaftlichen Anforderungen notwendigen größeren Gebäudehöhen - jedoch zusätzliche Untersuchungen, die dann als Vorgaben in einem Raumordnerischen Vertrag zur Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans festgehalten wurden. Danach wird im westlichen Teil des Baugebiets auf max. 30 % der Fläche eine absolute Höhe von 241 m üNN mit den Oberkanten entsprechend höherer Gebäude zugelassen; in begrenztem Umfang dürfen zusätzlich Dachaufbauten errichtet werden (s.u. Teil. II.). Zur Gewährleistung der Einbindung dieses Teilbereichs in das Landschaftsbild wurde außerdem festgelegt, dass innerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten PFG 1 am südwestlichen Rand eine Kombination aus Aufwallung mit zusätzlicher visuell wirksamer Eingrünung vorzusehen ist. Für die Aufwallung soll Aushubmaterial aus dem Gebiet verwendet werden.

14. Ersatz- und Ausgleichsflächen

Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zunächst innerhalb des Gebiets vorgesehen.

Zum einen ist eine rund 3,2 ha große zusammenhängende Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen am südlichen und östlichen Gebietsrand vorgesehen, zum anderen ergeben sich rund um das Gebiet Böschungsflächen, die ebenfalls eine intensive Begrünung erfahren. Durch die Anlage der Streuobstwiese in den Flächen am südlichen Rand erfolgt auch der Ausgleich für den Eingriff in die geschützten Streuobstbestände (siehe Kap. 5 sowie den Umweltbericht (Teil B)).

Im Zuge der Gebietsentwicklung entsteht durch die unvermeidlichen Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft jedoch ein Ausgleichserfordernis, das nicht komplett innerhalb des Plangebiets gedeckt werden kann. Daher muss zur Gewährleistung des landespflegerischen Ausgleichs auf Flächen außerhalb des Plangebiets zurückgegriffen werden. Die Festlegung geeigneter Ausgleichsflächen gestaltete sich schwierig; es konnten keine orts-

oder plangebietsnahen Flächen festgelegt werden. Weiterhin konnten Vorschläge des Landratsamtes wegen Problemen bei der Verfügbarkeit von Grundstücken und weitere Vorschläge im Umfeld des Plangebiets wegen der Heranziehung als Ausgleich für Eingriffe durch andere Planungen nicht berücksichtigt werden.

Nunmehr ist auf ca. 1,8 ha eine externe Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 3666, 3678 und 3680 in der Gemarkung Gölshausen vorgesehen (Umweltbericht Anl. 4, Maßnahme A 4). Die ursprünglich beabsichtigte Ausgleichsmaßnahme mit teilweiser Gehölzbepflanzung wird unter Bezugnahme auf eine inhaltliche Neuausrichtung nunmehr als eine Ackernutzung unter Einbeziehung von Naturschutzzielen („Naturschutzacker“) ausgestaltet. Im Zusammenhang mit der Neuausrichtung wird nunmehr nur noch ein Teil der Grundstücke (ca. 1,79 ha) für den externen Ausgleich der aktuellen Planung benötigt. Als zusätzliche rechtliche Absicherung erfolgt parallel zu einer vertraglichen Vereinbarung mit dem bewirtschaftenden Landwirt eine Sicherung über sog. „Ankergrundstücke“ in einem Flächenumfang von 1,79 ha (städtische Flurstücke (Ackerflächen)): Flurstück 421 Gewann Fürth, Gemarkung Büchig, 1.797 m²/ Flurstück 422 Gewann Fürth, Gemarkung Büchig, 2.529 m²/ Flurstück 1189/2 Gewann Rothenbaum, Gemarkung Büchig, 751 m²/ Flurstück 2179 Gewann Schlossbuckel, Gemarkung Büchig, 8.900 m²/ Flurstück 3174/1 Gewann Seebuckel, Gemarkung Büchig, 3.989 m².

Weiterhin ist die Sanierung und Ergänzung einer Trockenmauer auf dem Flurstück 693 in der Gemarkung Neibshausen vorgesehen (Umweltbericht Anl. 4, Maßnahme A 5). Über eine Zuordnungsfestsetzung wird die Umsetzung und kostenmäßige Umlage der Maßnahmen gesichert. Die nicht für die aktuelle Planung benötigten Teilflächen der Maßnahme in Gölshausen werden dem Ökokonto der Stadt zur Verwendung für weitere Baugebiete gutgeschrieben. Zu näheren Informationen wird auf den Umweltbericht (Teil B) verwiesen.

15. Vorhandene Ausgleichsflächen für bisherige Abschnitte des Industriegebiets Gölshausen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Südosten sowie in der Südwestecke auch Ausgleichsflächen für in der Vergangenheit entwickelte Bauabschnitte des Industriegebiets Gölshausen. Diese waren ehemals ackerbaulich genutzt und stellen sich heute größtenteils als mit Obstbäumen bestandene Wiesengrundstücke dar.

Drei von diesen Grundstücken fallen vollständig in das Plangebiet. Von weiteren Ausgleichsgrundstücken entfällt nur ein Teil auf das Plangebiet. Eine Restfläche liegt außerhalb des Plangebiets und bleibt damit von dieser Planung unberührt.

Nach der vorgesehenen Planung bleiben von den in der Vergangenheit innerhalb des Plangebiets hergestellten Ausgleichsflächen Teilflächen in ihrem jetzigen Zustand uneingeschränkt erhalten.

Die restlichen Flächen werden zukünftig für eine gewerbliche Nutzung beansprucht. Diese unvermeidbaren Eingriffe sind demgemäß an anderer Stelle innerhalb bzw. über externe Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen. Zu näheren Informationen wird auf den Umweltbericht (Teil B) verwiesen.

16. Festsetzungen des Bebauungsplans

16.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Zur Berücksichtigung von Lärmschutzanforderungen einschließlich Lärmvorsorge sowie zum Schutz städtebaulicher Strukturen in zentralen Bereichen der Stadt erfolgen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO Nutzungsausschlüsse im Plangebiet.

16.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Einbindung in das Landschaftsbild bei Ermöglichung von für gewerbliche Anforderungen ausreichenden und teilbereichsweise unterschiedlichen Gebäudehöhen erfolgten Festsetzungen zur Gebäudehöhe. Die Höhenfestsetzungen erfolgten aufgrund der starken Geländemodellierung wie auch zur Minimierung von Eingriffen ins Landschaftsbild über absolute Höhenangaben. Vor dem Hintergrund der Abstimmungen mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein erfolgten teilbereichsweise unterschiedliche Höhenfestsetzungen. Im westlichen Teil des Plangebiets erfolgten zusätzliche Festsetzungen zur Flexibilisierung der räumlichen Anordnung höherer Gebäude (Flexibilisierung nur in diesem Teil des Gebiets).

16.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen/ Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Angesichts der Gebietsart mit gewerblich-industrieller Nutzung wurde eine abweichende Bauweise mit Zulassung größerer Gebäudelängen mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Wegen der nötigen großen Flexibilität der Grundstücksnutzung wurden größere zusammenhängende Teile überbaubarer Grundstücksflächen festgesetzt; dabei wurden Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

16.4 Verkehrsflächen

Bei den Festsetzungen der Verkehrsflächen wurde auch die Möglichkeit von ggf. erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen berücksichtigt. Festsetzungen zu Anschlüssen an die Verkehrsflächen erfolgten an der Gebietsnutzung orientiert. Ansonsten wird auf die Ausführungen im Kap. 10. verwiesen.

16.5 Leitungsrechte

Zugunsten von 3 Medienträgern erfolgten auf der Basis von Stellungnahmen Festsetzungen zu belastender Flächen mit Auswirkungen auf die Höhe von Gebäuden und Bepflanzung. Ansonsten wird auf die Ausführungen im Kap. 12. verwiesen.

16.6 Abwasserableitung, Rückhaltung von Niederschlagswasser

Festsetzungen zur Abwasserableitung und Regenwasserrückhaltung ergaben sich aus den Bedingungen des vorhandenen Abwasserableitungssystems, aus unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Umfang anfallender Wässer sowie aus den Anforderungen der Geländemodellierung. Ansonsten wird auf die Ausführungen in den Kap. 9. und 11. verwiesen.

16.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Infolge der Geländemodellierung resultieren Übergänge vom gewachsenen Boden zum neuen Gelände als aufgeschüttete oder durch Abgrabung entstandene Böschungen. Es wurden entsprechend Böschungen an den Rändern der festgesetzten Industriegebiete festgesetzt. Ansonsten wird auf die Ausführungen im Kap. 9. verwiesen.

16.8 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens erfolgten Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Verwendung des Bodenabtrags.

Vor dem Hintergrund der Minimierung von Beeinträchtigungen erfolgten Festsetzungen zu Pflegemaßnahmen bei bestehenden und geplanten Bepflanzungen sowie Erhaltungsfestsetzungen innerhalb des Plangebiets.

Im Zuge des landespflegerischen Ausgleichs wie auch aus Artenschutzgründen erfolgten Festsetzungen zu landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen vorrangig am Süd und Ostrand des Plangebiets, im Bereich der Regenrückhaltung sowie für Artenschutz-Maßnahmen (CEF-Maßnahmen).

16.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie im Zuge des landespflegerischen Ausgleichs erfolgten verschiedene Pflanzfestsetzungen mit ergänzenden Pflanzlisten. Hierbei erfolgten auch Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen im Bereich der Regenrückhaltung. Ansonsten wird auf die Ausführungen in den Kap. 14. und 15. sowie auf den Teil B. (Umweltbericht) verwiesen.

16.10 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen

Zur rechtlichen Absicherung der Durchführung und Refinanzierung der externen Ausgleichsmaßnahmen in Neibshausen und Gölshausen erfolgen entsprechende Festsetzungen. Entsprechend dem Eingriffsflächenanteil (90 % der Eingriffsflächen sind die Baugrundstücke, 10 % der Eingriffsflächen sind die Verkehrsflächen) wird der Ausgleich plangebietsintern zugeordnet.

Ansonsten wird auf die Ausführungen in den Kap. 14. und 15. sowie auf den Teil B. (Umweltbericht) verwiesen.

17. Nachrichtliche Übernahmen

Am östlichen Rand des Flurstücks Nr. 2020 befindet sich ein historischer Grenzstein, der als Kleindenkmal geschützt ist. Dieses Kleindenkmal nach dem Denkmalrecht wurde nachrichtlich in die Plankarte übernommen.

Am südöstlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich ein geschützter Streuobstbestand, in den teilflächig ein Eingriff erforderlich wurde. Mit Schreiben vom 07.12.2021 wurde zu dem Vorgang gem. § 33a Abs. 2 und 3 sowie § 58 NatSchG BW eine Ausnahmegenehmigung durch das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Abt. Fachrechtliche Verfahren und Ökologie erteilt. Da die Inhalte der Genehmigung weitestgehend den bereits getroffenen Festsetzungen entsprachen, wurden die wesentlichen Inhalte der Genehmigung als nachrichtliche Übernahme im Textteil zur Satzung ergänzt.

Zum Umgang mit dem Eingriff und den Ausgleichsmaßnahmen wird ansonsten auf den Umweltbericht (Teil B.) sowie den Textteil zur Satzung (Kap. III.) verwiesen.

18. 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 befindet sich der größte Teil in städtischer Hand. 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 bei einem vorzunehmenden Auf- und Abtrag von Erdmassen kostenaufwändige Transporte von Erdmassen soweit als möglich vermindert werden; ggf. ist noch parallel zur Erschließungsplanung eine detailliertere Massenausgleichsberechnung vorzunehmen. Die Anforderungen des Bodenschutzes sind zu berücksichtigen (u.a. Trennung von Ober- und Unterboden).

Um diese Modellierung umsetzen zu können, sind zunächst die betroffenen Flächen von Bäumen zu befreien. Hierzu sind entsprechende Zeiträume sowie Ersatz-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen zu beachten, wie sie im Umweltbericht beschrieben bzw. im Bebauungsplan festgesetzt 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 gebietsinterne Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen als da 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.

Nach dem Raumordnerischen Vertrag zur Regionalplanänderung sollen die Baugrundstücke an umzugswillige Unternehmen nur mit einer Bauverpflichtung vergeben werden.

19. Flächenbilanz

Die aktuelle Flächenbilanz im Gebiet lautet wie folgt:

Industriegebietsfläche (Nettobaufäche)	59.399 m ²	(57,7 %)
Öffentliche Verkehrsfläche	6.685 m ²	(6,5 %)
Regenrückhaltebecken	4.622 m ²	(4,5 %)
Öffentliche Grünfläche (Erhaltung von Obstbaumwiesen/Interne Ausgleichsflächen)	32.162 m ²	(31,3 %)
Gesamtfläche	102.868 m²	(100 %)

20. Kostenschätzung

Kostenart	Einheiten	Betrag (€)
Geländevorbereitung		1.550.400
Geländemodellierung mit Freimachen von Bewuchs (inkl. Böschungssicherung Spritzbegrünung)	76.900 m ³	1.230.400
Anpassung Medientrasse Stadtwerke		320.000
Straßen, Wege		910.200
Straßen, Gehweg, Parkstreifen	3.580 m ²	537.000
Wege	3.105 m ²	194.700
Straßenbeleuchtung	9 Stck	30.000
Ausbau Zufahrtsstraße <u>außerhalb</u> im Industriegebiet Gölshausen, IV. Abschnitt	990 m ²	148.500
Versorgung Strom, Wasser, Gas		265.000
Strom/ Stationsumbau	pauschal (Angabe Stadtwerke)	180.000
Wasser/ Gas	Pauschal (Angabe Stadtwerke)	85.000
Entwässerung (Trennsystem)		786.060
Schmutzwasser	280 lfd m zzgl. 8 Schächte	294.000
Regenwasser	280 lfd. m	266.000
Regenwasser (Grabenertüch-	200 lfd. m	190.060

tigung außerhalb)		
Mulde an Böschungsfuß	1.200 lfd m	36.000
Regenrückhaltebecken	3.100 m³ Aushub zzgl. Drosselbauwerk	135.000
Medienversorgung		Voraussichtlich nicht umlagefähig, von Medienträger getragen
Begrünung/ Ausgleichsmaßnahmen		306.800
Streuobstwiese (PFG1)/ (PFG1*)	12.528 m ² zzgl. 94 Obstbäume	44.500
Gebüsch als Waldmantel (PFG2)	1.804 m ²	16.200
Feldgehölz (PFG3)	2.476 m ²	20.900
Pflanzmaßnahmen Regenrückhaltung (PFG4)	4.564 m ²	9.600
Baum/Verkehrsgrün (PFG5)	1.045 m ² zzgl. Baum (STU 19 cm)	5.300
Baumreihe auf Wall (PFG5)	12 Bäume	4.800
Verschiedene Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF im Plangebiet	1.800 m ²	17.400
Externe Ausgleichsmaßnahmen Sanierung Trockenmauer Neibsheim	ca. 20 m lfd m Sanierung, ca. 70 lfd m Neuaufbau Trockenmauer	48.400
Externe Ausgleichsmaßnahmen „Acker mit Unkrautvegetation basenreicher Standorte“ in Gölshausen	17.900 m ² (Bewirtschaftung/ Naturschutzfachliche Begleitung)	139.700 *
Kosten Erschließung netto		3.952.740
Planungskosten (12 %)		457.685
Zwischensumme		4.410.425
MWSt (19 %)		837.981
Kosten Erschließung brutto		5.248.406
davon umlagefähige Kosten:		ca. 5,25 Mio € 4.365.936 ca. 4,36 Mio €
Kosten <u>nicht</u> umlagefähig gesamt (inkl. MWSt + Planungskosten) (Brutto)		882.470 €
davon: Anpassung Medientrasse Stadtwerke <u>im</u> Plangebiet		428.800 €
Ausbaumaßnahmen Entwässerung <u>außerhalb</u> Plangebiet		254.680 €
Ausbau Zufahrtsstraße im Industriegebiet IV. Abschnitt (<u>außerhalb</u> Plangebiet)		198.990 €

* Bei der externen Ausgleichsmaßnahme „Acker mit Unkrautvegetation basenreicher Standorte“ fallen keine zusätzlichen Planungskosten an, da die fachliche Begleitung bereits berücksichtigt wurde. Es ist nur zusätzlich die MWSt zu berücksichtigen.

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 die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Pflanzbindungen und Pflanzgebote über die planungsrechtlichen Vorgaben geregelt werden, werden die Vorgaben für die Gebäudegestaltung, die Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, für Werbeanlagen und baugrundstücksbezogene Geländeänderungen über die Festlegung örtlicher Bauvorschriften geregelt.

Dachform und Dachdeckung

Um den Bauherren möglichst viel Spielraum für die Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen, werden neben Flachdächern und flach geneigten Dächern auch Sheddachformen zugelassen. Ob für flach geneigte Dächer Sattel- oder Pultdachformen gewählt werden, bleibt den Bauherren überlassen.

Offen bleibt auch die Möglichkeit, Dachaufbauten z.B. für die zusätzliche Belichtung vornehmen zu können.

Die festgelegten Dachformen ermöglichen auch alle Formen der Dachbegrünung sowie die Nutzung von Solarenergie.

Zur Minimierung der Eingriffe ins Landschaftsbild erfolgen Festsetzungen zur Begrenzung der Dachaufbauten. Dabei werden im Plangebiet außerdem in nach Höhe und flächenmäßigem Anteil begrenztem Umfang betriebstechnisch notwendige Aufbauten und Sonnenkollektoren zugelassen.

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. Zur Vermeidung von Anreicherungen in den Wässern aus der Dachentwässerung werden Zinkdächer nicht zugelassen.

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.

Werbeanlagen

Die im Zusammenhang mit Werbeanlagen getroffenen Festlegungen ermöglichen am Gebäude selbst eine große Bandbreite an Werbemöglichkeiten. Sie dürfen dort auch beleuchtet werden, allerdings nur mit einer Strahlrichtung der Beleuchtung nach unten und nicht mit beweglichem Licht versehen werden, um das Stadt- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen bzw. Beeinträchtigungen für Tiere zu minimieren. Prinzipiell nicht gewollt sind Werbeanlagen im Dachraum oder gar Gebäude überspannende Werbeanlagen. Deswegen ist festgelegt, dass Werbeanlagen max. bis 0,75 m unterhalb der Wandoberkante angebracht werden dürfen.

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.
Prinzipiell ausgeschlossen bleiben auch Fremdwerbungen.

Stützmauern und Geländeänderungen

Die Planung sieht eine Geländeeinebnung vor, um das hängige Gelände überhaupt für eine gewerbliche Nutzung zu ertüchtigen. In diesem Zusammenhang entstehen Geländeauf- und -abtragungen, die jeweils durch Böschungen gegenüber dem anschließenden natürlichen oder durch Bebauung bereits veränderten Gelände abgefangen werden. Diese Böschungsflächen sind als zu bepflanzende Flächen dargestellt.

Stützmauern können sich ggf. noch zwischen Nachbargrundstücken ergeben und sind deshalb in diesem Zusammenhang bezüglich ihrer Gestaltung geregelt. Gestalterisch nicht gewollt sind riesige Stützwände, sondern falls erforderlich, eine Kombination aus Stützwänden und Böschungen. Bevorzugt Verwendung finden sollen natürliche Materialien z.B. in Form von Natursteinen als Quadermauern oder Gabionenwänden.

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

Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen

Aufgrund der Tatsache, dass das Gelände in diesem Plangebiet sehr aufwändig für eine gewerbliche Nutzung aufbereitet werden muss, beschränken sich die Pflanzgebote und Pflanzbindungen weitgehend 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 Freileitungen entstehen, sondern alle Kabel im Boden verlegt werden.