

14.07.2010 in Karlsruhe

TOP 2 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen, VI. Abschnitt“, Gemarkungen Bretten und Gölshausen

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt von der Vorlage Kenntnis und beschließt die Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen, VI. Abschnitt“, Gemarkungen Bretten und Gölshausen gemäß der Anlage 1.

1. Anlass

Die Stadt Bretten betreibt derzeit das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VI. Abschnitt“. Der Regionalverband wurde erstmals mit Schreiben vom 5.02.2010 am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zur Zulassung der Industrieanlagen läuft außerdem ein Verfahren nach § 10 BImSchG. In diesem Rahmen werden Fragen der Lärm- und Geruchsbelästigung geklärt.

Bei dem VI. Abschnitt des Industriegebietes Gölshausen handelt es sich um die Erweiterung des Gebietes in den Rüdtswald. Hierfür wurde im Jahr 2005 die 2. Änderung des Regionalplans „Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen“ durchgeführt, da ein Ziel des Regionalplans, Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft, betroffen war.

2. Sachstand

Die Änderung des Bebauungsplanes soll die Umsiedlung der Fa. Deuerer (v.a. Produktion von Tiernahrung) in das Industriegebiet Gölshausen ermöglichen. Mit der Umsiedlung kann der städtebauliche Missstand einer Gemengelage am derzeitigen Firmenstandort im „Rinklinger Tal“ gelöst werden.

Der gültige Bebauungsplan sieht eine innere Erschließung und mehrere Baufelder vor. Da das Gebiet zukünftig als ein zusammenhängendes Betriebsgelände genutzt werden soll, kann die innere Erschließung durch öffentliche Straßen entfallen. Es liegt ein vorläufiges Konzept für das Betriebsgelände vor, welches in mehrere Ausbaustufen gegliedert ist. In der letzten Ausbaustufe ist für die Abwicklung der inneren Logistik ein Hochregallager vorgesehen.

Bei der Änderung des Regionalplans war in der Abwägung der verschiedenen Standortalternativen der Belang des Landschaftsbildes von großer Bedeutung. In der Gesamtabwägung der geprüften Standortvarianten wurde davon ausgegangen, dass gemäß dem zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes die zulässigen baulichen Anlagen nicht weithin sichtbar sind und daher im Änderungsbereich nur geringe visuelle Beeinträchtigungen bestehen. Zur Berücksichtigung dieses Belanges in den an die Regionalplanänderung anschließenden Verfahren wurde mit der Stadt Bretten ein Raumordneri-

scher Vertrag abgestimmt und geschlossen. In dem Raumordnerischen Vertrag vom Juli 2005 hat sich die Stadt Bretten verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass „im Interesse der Erhaltung des Landschaftsbildes keine Fernsichtbeziehungen entstehen“.

Diesen Anforderungen trug der erste Planentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans vom 5.02.2010 nicht ausreichend Rechnung. Im westlichen Teil des Bebauungsplanes war für das Hochregallager ein Baufenster (50 x 100 m) mit einer maximalen Traufhöhe von 30 m über Gelände vorgesehen. Der umgebende Wald hat eine Höhe von maximal etwa 30 m. Das natürliche Gelände fällt nach Osten und Süden ab. Die visuellen Beeinträchtigungen bei der Umsetzung der Planung wären erheblich gewesen.

Mit Schreiben vom 15.03.2010 hat die Verwaltung die Stadt Bretten auf die Problematik der Sichtbeziehungen und der möglichen visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Hochregallager sowie auf die Vereinbarungen im Raumordnerischen Vertrag hingewiesen. Sie hat dem damaligen Planentwurf auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses für die Regionalplanänderung und des Raumordnerischen Vertrages nicht zugestimmt und der Stadt eine Sichtbarkeitsanalyse empfohlen.

Zur Einschätzung der tatsächlichen Fernsichtwirkung des Vorhabens wurde zwischenzeitlich ein Drehleiterversuch durchgeführt (vgl. Anlage 2). Auf dieser Grundlage wurde eine Lösung ausgearbeitet, die in dem nun vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen ist:

- Die Gebäudehöhe wird auf 25 m begrenzt. Bezugshöhe der Festsetzung der Gebäudehöhe ist die im Bebauungsplan vorgegebene Terrassierung des Geländes (NN + 242 m).
- Regelung zu den Dachaufbauten.
- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur farblichen Gestaltung der Fassaden, so dass diese sich in die Waldkulisse einfügen. Leuchtreklamen u. ä. werden ausgeschlossen.

Die Optimierungsvariante führt im Ergebnis dazu, dass eine Sichtbarkeit nur noch in südwestlicher und östlicher Richtung gegeben ist. In südwestlicher Richtung wird jedoch infolge der reduzierten Höhe die Horizontlinie nicht mehr geschnitten. Auch in östlicher Richtung wird das Gebäude weiterhin in Erscheinung treten. Allerdings ist die Sichtbarkeit durch die Höhenreduzierung insgesamt gemildert und auf exponierte Standorte (bspw. Friedhof Großvillars) beschränkt. Auch hier schneidet das Gebäude nicht die Horizontlinie. In beide Richtungen kann die verbliebene Fernwirkung durch eine der Waldkulisse angepasste Farbgebung weiter gemildert werden kann.

Am 24.06.2010 fand ein weiteres Gespräch zwischen der Stadt Bretten, der Gemeinde Oberderdingen und dem Regionalverband statt. Dabei wurden Einzelheiten der Optimierungsvariante besprochen. Bei dem Treffen haben sich die Teilnehmer auf eine weitere Präzisierung der Festsetzungen zu den Dachaufbauten geeinigt (vgl. Anlage 1). In dem Gespräch wurde die Ergänzung der Planunterlagen um eine Visualisierung des Hochregallagers unter Berücksichtigung der Gebäudelänge von ca. 100 m vereinbart. Außerdem sollen Geländeschnitte im südöstlichen Teil des Plangebiets (zwischen Hochregallager und Kläranlage) dem Bebauungsplan beigelegt werden.

3. Position

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf liegt dem Regionalverband zur erneuten Stellungnahme vor. Das mit der Stadt Bretten erzielte Verhandlungsergebnis mit den oben dargestellten Veränderungen und Präzisierungen der städtebaulichen Satzung bewegt sich im Rahmen der Ausformung des raumordnerischen Vertrages zwischen dem Regionalverband und der Stadt Bretten.

- Der Verbandsdirektor -

Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen, VI. Abschnitt“, Gemarkungen Bretten und Gölshausen

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist für ein Hochregallager ein Baufenster (50 x 100 m) mit einer maximalen Traufhöhe von 25 m über Gelände vorgesehen. Das natürliche Gelände fällt nach Osten hin ab. Der umgebende Wald hat eine Höhe von ca. 30 m. Mit den bisher im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen von 14 m und 16 m konnten visuelle Beeinträchtigungen in östliche Richtung ausgeschlossen werden.

Bei dem VI. Abschnitt des Industriegebietes Gölshausen handelt es sich um die Erweiterung des Gebietes in den Rüdtwald. Hierfür wurde im Jahr 2005 die 2. Änderung des Regionalplans „Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen“ durchgeführt, da ein Ziel des Regionalplans, Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft, betroffen war.

Für die Änderung des Regionalplans war in der Abwägung der verschiedenen Standortalternativen der Belang des Landschaftsbildes von großer Bedeutung. In der Gesamtabwägung der geprüften Standortvarianten wurde davon ausgegangen, dass gemäß dem zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes die zulässigen baulichen Anlagen nicht sichtbar sind und daher im Änderungsbereich nur geringe visuelle Beeinträchtigungen bestehen. Zur Berücksichtigung dieses Belanges in den an die Regionalplanänderung anschließenden Verfahren wurde mit der Stadt Bretten ein Raumordnerischer Vertrag abgeschlossen und geschlossen. In dem Raumordnerischen Vertrag vom 7.07.2005 hat sich die Stadt Bretten verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass „im Interesse der Erhaltung des Landschaftsbildes keine Fernsichtbeziehungen entstehen“.

In unserer Stellungnahme vom 15.03.2010 hatten wir darauf hingewiesen, dass wegen der im damaligen Entwurf noch vorgesehenen Höhe von 30 m für das Hochregallager der Planentwurf diesen Voraussetzungen nicht ausreichend Rechnung trug. Die visuellen Beeinträchtigungen wären erheblich gewesen.

Zur Einschätzung der tatsächlichen Fernsichtwirkung des Vorhabens wurde zwischenzeitlich ein „Drehleiterversuch“ durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden verschiedene Veränderungen ausgearbeitet, die in dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt sind:

- Die Gebäudehöhe wird in dem Baufeld Hochregallager (50 x 100 m) auf 25 m festgesetzt. Bezugshöhe der Festsetzung der Gebäudehöhe ist die im Bebauungsplan vorgegebene Terrassierung des Geländes.
- Regelungen zu den Dachaufbauten.
- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur farblichen Gestaltung der Fassaden, so dass diese sich in die Waldkulisse einfügen. Leuchtreklamen u. ä. werden ausgeschlossen.

In dem Abstimmungstermin zwischen dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein, der Stadt Bretten und der Gemeinde Oberderdingen am 24.06.2010 wurden weitere Präzisierungen

vereinbart. Zu den Dachaufbauten wird folgende Passage in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

„Dachaufbauten sind ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind betriebstechnisch notwendige Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 3 m über der Oberkante des Gebäudes und auf höchstens 10% der Dachfläche.“

Die Planunterlagen werden um eine Sichtbarkeitsanalyse ergänzt, die auch den Abmessungen des Hochregallagers von ca. 100 m Rechnung trägt. Für den südwestlichen Teil des Plangebiets werden Geländeschnitte für Geländekanten und Böschungen (Bereich zwischen Hochregallager und Kläranlage) hergestellt und den Planunterlagen beigelegt. Die Stadt Bretten untersucht nochmals kleinräumige Optimierungsmöglichkeiten für die Höhe des Hochregallagers.

Die Inanspruchnahme der Erweiterung des Industriegebietes Gölshausen steht in engem Zusammenhang mit dem Rückbau am Altstandort der Fa. Deurer. Wir bitten, uns über den Stand der diesbezüglichen Planungen zu unterrichten.

Dem Planentwurf stimmen wir unter folgenden Voraussetzungen zu:

- Präzisierung der Festsetzungen zu den Dachaufbauten wie vereinbart
- Ergänzung der Planunterlage (Sichtbarkeitsanalyse, Geländeschnitte)
- Untersuchung kleinräumiger Höhenoptimierung

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Visualisierungen des „Drehleiterversuchs“ zur Sichtbarkeit des geplanten Hochregallagers







