

13.10.2010 in Karlsruhe

---

**TOP 7      Erste Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen VI. Abschnitt“, Gemarkungen Bretten und Gölshausen  
- Sachstandsbericht -**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Planungsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis und stimmt der Protokollnotiz zu.**

**1. Anlass**

Die Verwaltung informierte den Planungsausschuss in seiner Sitzung vom 14.07.2010 über den Stand des Bauleitplanverfahrens „1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen VI. Abschnitt“, Gemarkungen Bretten und Gölshausen (s. Vorlage Nr. 20/VIII) und legte einen Entwurf für eine Stellungnahme hierzu vor.

Zur Umsetzung VI. Abschnittes des Industriegebietes Gölshausen wurde im Jahr 2005 der Regionalplan geändert. Die Änderung war erforderlich, da ein Ziel des Regionalplans, Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft, betroffen war.

Bei der Änderung des Regionalplans war in der Abwägung der verschiedenen Standortalternativen der Belang Landschaftsbild von großer Bedeutung. Zur Berücksichtigung dieses Belanges in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren wurde mit der Stadt Bretten ein Raumordnerischer Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich die Stadt Bretten, im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass „im Interesse der Erhaltung des Landschaftsbildes keine Fernsichtbeziehungen entstehen“.

Der erste Planentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Umsiedlung der Fa. Deurerer in das Industriegebiet Gölshausen trug diesen Anforderungen nicht ausreichend Rechnung. Die Realisierung eines geplanten Hochregallagers von 50 x 100 m mit einer maximalen Traufhöhe von 30 m hätte erhebliche visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zur Folge gehabt.

Der zur Einschätzung der tatsächlichen Fernsichtwirkung durchgeführte Drehleiterversuch war Grundlage für verschiedene Änderungsvorschläge, die in die Überarbeitung des Planentwurfes einfließen.

Zentrales Anliegen des Regionalverbandes war dabei die Festsetzung der Gebäudehöhe im Baufeld Hochregallager (50 x 100 m) auf max. 25 m.

Darüber hinaus wurden Regelungen zu Dachaufbauten und zur farblichen Gestaltung der Fassaden getroffen um sicherzustellen, dass sich das Gebäude möglichst unauffällig in die Waldkulisse einfügt.

## **2. Sachstand**

Der Planungsausschuss beriet in seiner Sitzung am 14.07.2010 den Entwurf zur Stellungnahme des Regionalverbandes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet Gölshausen VI. Abschnitt und beschloss den Vorschlag der Verwaltung unter Abänderung des vorletzten Absatzes wie folgt:

**Dem Planentwurf stimmen wir unter folgenden Voraussetzungen zu:**

- **Präzisierung der Festsetzungen zu den Dachaufbauten wie vereinbart**
- **Ergänzung der Planunterlage (Sichtbarkeitsanalyse, Geländeschnitt)**
- **Untersuchung kleinräumiger Höhenoptimierung mit dem Ziel einer Absenkung des Hochregallagers um 2 Meter**

Die Verwaltung suchte daraufhin erneut das Gespräch mit der Stadt Bretten, der Fa. Deurerer und der Nachbargemeinde Oberderdingen. Die Firma ist bereit, die Investitionen zu tragen, um das Hochregallager auf 25 m abzusenken. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind aus ihrer Sicht nicht mehr darstellbar.

## **3. Position**

Die Verwaltung hat das Ergebnis der bisherigen Verhandlungen mit der Stadt Bretten in einer „Protokollnotiz zum Raumordnerischen Vertrag zwischen der Stadt Bretten und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein zur Erweiterung des Industriegebiets Gölshausen vom Juli 2005“ festgehalten. Die Protokollnotiz ist in der Anlage zur Vorlage beigelegt.

- Der Verbandsdirektor -

## PROTOKOLLNOTIZ

zum Raumordnerischen Vertrag  
zwischen

der Stadt Bretten und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein  
zur Erweiterung des Industriegebiets Gölshausen  
vom Juli 2005

Unter Punkt 4 vereinbarten die Vertragsparteien folgenden Passus:

„Die Parteien sind sich einig, dass durch die Bebauung im Rüdtswald der verbleibende Waldbestand mit ca. 110 ha Fläche erhalten bleiben soll und im Interesse der Erhaltung des Landschaftsbildes keine Fernsichtbeziehungen entstehen. Die Stadt Bretten wird dies im Rahmen der Bauleitplanung sicherstellen.“

Über die erste Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen, VI. Abschnitt“ mit Änderung/Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften, Gemarkungen Bretten und Gölshausen, will die Stadt Bretten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hochregallager (maximale Grundfläche 50 m x 100 m) festsetzen. Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein stimmt dieser Planung unter folgenden Voraussetzungen zu:

1. Die Gebäudehöhe des Hochregallagers wird auf dem gesamten Gebiet auf 25 m begrenzt. Bezugshöhe der Festsetzung der Gebäudehöhe ist die im Bebauungsplan vorgesehene Terrassierung des Geländes (NN +242 m).
2. Zu Dachaufbauten wird bezogen auf das Hochregallager über die erste Änderung des Bebauungsplanes mittels Änderung/Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften folgende Regelung getroffen:  
„Dachaufbauten sind ausgeschlossen.  
Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien auf höchstens 50 % der Dachfläche bis zur einer Höhe von 1 m sind zulässig. Blendwirkungen sind auszuschließen.  
Ausnahmsweise zulässig sind betriebstechnisch notwendige Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3 m über der Oberkante des Gebäudes und auf höchstens 10 % der Dachfläche“.
3. Über die erste Änderung des Bebauungsplanes werden mittels Änderung/Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften ergänzend örtliche Bauvorschriften zur farblichen Gestaltung der Fassade des Hochregallagers erlassen, so dass sich das Gebäude in die Waldkulisse optisch einfügt. Anlagen, von denen optische Wirkungen ausgehen, wie Leuchtreklamen, Gebäudebeleuchtung, werden ausgeschlossen.
4. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass von den unter Nr. 1-3 genannten Festsetzungen (Nr. 1) und örtlichen Bauvorschriften (Nr. 2 und 3) der ersten Änderung des Bebauungsplanes mit Änderung/Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften keine Befreiung zulässig ist. Einer Entscheidung nach § 31 II BauGB oder § 56 LBO steht der raumordnerische (öffentliche) Belang des Schutzes des Landschaftsbildes gegenüber Fernsichtwirkungen entgegen. Dieser Belang wurde in dem raumordnerischen Vertrag vom Juli 2005 übereinstimmend konkretisiert. Die Regelungen unter den Nr. 1-3 stellen eine aus raumordnerischer Sicht nicht überschreitbare Obergrenze dar. Eventuelle Befreiungsanträge werden abschlägig beschieden.

Bretten,.....

Karlsruhe,.....

Stadt Bretten

Regionalverband Mittlerer Oberrhein

---

Martin Wolff  
Oberbürgermeister

---

Dr. Gerd Hager  
Verbandsdirektor