



Erweiterung Gewerbegebiet in Iffezheim

Vorstellung der Gemeinde:

Die Gemeinde Iffezheim (Landkreis Rastatt am Oberrhein) mit ihren rund 5.000 Einwohnern ist international bekannt durch die dreimal im Jahr stattfindenden Galopprennen auf einer der schönsten Galopprennbahnen Europas. Iffezheim ist Trainingszentrale für Vollblüter, veranstaltet alljährlich ein originelles Bauernrennen sowie Auktionen für Vollblüter. Die Gemeinde am Rhein verfügt aber nicht nur über eine mehr als 150 Jahre alte Galoppgeschichte, denn auch Spuren der Kelten und der Römer, aber auch Funde aus der Steinzeit und der frühen Merowingerzeit sind Zeugen einer interessanten historischen Vergangenheit. Die Staustufe am Rhein mit Europas größter Fischtreppe ist ebenso Anziehungspunkt für Touristen wie die naheliegenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Ebenso verfügt die liebenswerte Gemeinde über eine herausragende Infrastruktur, ein reges und intaktes Vereinsleben und damit über eine ausgezeichnete Dorfgemeinschaft. Iffezheim ist bekannt für Spargel- und Erdbeeranbau sowie den Abbau des im Oberrheingraben häufig zu findenden Kiesgesteins. Ereignisreich ist auch der sehr lebendige und vielfältige Veranstaltungskalender der Gemeinde.

Neben zahlreichen kleinen Einzelhandels- bzw. Versorgungsbetrieben ist seit März 2015 ein neu errichteter Nahversorger (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² im Ort vorhanden. Ebenso zählen u.a. zwei Apotheken, zwei Seniorenwohnanlagen, eine Kleintier- und Pferdeklinik, diverse Sportstätten, eine gemeindeeigene Mediathek/Bibliothek (Iffothek), offene Jugendarbeit und verschiedene Gaststätten zu dem vielseitigen Angebot der Gemeinde. Zwei in kirchlicher Trägerschaft befindliche Kindergärten (römisch-katholische Kirche), eine Grundschule mit bilingualem Zug, eine Sprachheilschule mit sonderpädagogischem Kindergarten (Trägerschaft Landkreis) und eine Real- bzw. Werkrealschule runden dieses Angebot ab. Ferner ist die Gemeinde aktuell dabei, eine weitere Kindertageseinrichtung zu planen. Ebenso befindet sich im Ort eine privatbetriebene Musikschule. Hervorzuheben sind außerdem die lebhaften Beziehungen zu den Partnergemeinden Hoppegarten (Brandenburg, Deutschland) und Mondolfo (Provinz Pesaro-Urbino, Italien).

Darüber hinaus prägen die neugestaltete Ortsmitte rund um das Rasthaus, das im Jahr 2014 erschlossene Neubaugebiet Nördlich der Hauptstraße sowie die im Verfahren befindliche und geplante Erweiterung des Gewerbegebietes die Entwicklung der Gemeinde Iffezheim. Liebevoll restaurierte Fachwerkfassaden, enge Gassen und moderne Kunst vor dem Rathaus sind ein Beispiel dafür, dass hier Tradition und Modernes zusammengeführt wird.

Die unmittelbare Nachbarschaft zum Elsass, die ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn A 5 bzw. die L75 und B500 sowie die Nähe zum Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden (Baden Airpark) machen Iffezheim zu einem lebenswerten und attraktiven Wohnort und Ausflugsziel.

Allgemeines zum Plangebiet:

Die Gemeinde Iffezheim hat nachweisbaren Bedarf an weiteren Gewerbebauflächen und plant derzeit die nördliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbe-/ Industriegebiets zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe.

Das Plangebiet bietet ebene Flächen und umfasst ca. 10 ha inklusive eines bestehenden Rückhaltebeckens mit einer Fläche von ca. 0,6 ha. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen mit einer Größe von jeweils ca. 1.600 m² bis 5.900 m² (insgesamt ca. 70.000 m² Bauland) ist in der vorgesehenen Größenordnung zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Gewerbestrukturen und des damit verbundenen Arbeitsplatzangebots dringend geboten.

Das Plangebiet soll von Norden über die vorhandene Anbindung an die L75 (ehemals B36) erschlossen werden. Gebietsintern soll die Erschließungsstraße des geplanten Erweiterungsbereichs als Ringstraße ausgebildet werden.

Nördlich des geplanten Erweiterungsgebiets befindet sich der Forlenhof (Landwirtschaftlicher Betrieb/Kompostierungsanlage), westlich liegt das Neubaugebiet „Nördlich der Hauptstraße“, welches die Gemeinde Iffezheim im Jahr 2014 erschlossen hat.

Die Anbindung an die Autobahn A 5 Richtung Karlsruhe und Basel ist nur wenige Autominuten von dem Planungsgebiet entfernt. Ferner liegt das Plangebiet sehr verkehrsgünstig direkt an der L75 und der naheliegenden B500. Ebenso sind die Bahnhöfe der Deutschen Bundesbahn in Rastatt und Baden-Baden sowie der Baden Airpark (Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden) in wenigen Minuten zu erreichen.

Fakten zum Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Aktueller Stand des Verfahrens: Die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist abgeschlossen

Nächster Verfahrensschritt: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung und Beschlussfassung zur Offenlage durch den Gemeinderat

Weitere Schritte:

Nach Durchführung der Offenlage (Dauer: 1 Monat) erfolgt deren Abwägung im Gemeinderat und der erforderliche Satzungsbeschluss

Mit ortsüblicher Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft

Planverfasser Bebauungsplan: GERHARDT.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstr. 13
76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 – 83103 -14
Fax: 0721 – 83103 -99
Mail: mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Fragen??

Bitte wenden Sie sich bei weiteren Fragen an die Gemeindeverwaltung Iffezheim

Hauptstraße 54

76473 Iffezheim

Tel.: siehe unten

Fax: 07229 – 605 - 70

Mail: gemeinde@iffezheim.de

Bei Fragen zum Bebauungsplan/Umlegung:

Tel.: 07229 – 605 - 21 (Hauptamt, Herr Schmid)

Tel.: 07229 – 605 - 27 (Hauptamt, Frau Maur)

Bei Kaufinteresse und Grundstücksfragen:

Tel.: 07229 – 605 - 35 (Kämmerei, Herr Falk)

Tel.: 07229 – 605 - 34 (Kämmerei, Herr Heier)

Kaufinteresse gewerbliche Bauflächen:

Ferner kann bei Interesse an einer der künftigen Gewerbeflächen, das entsprechende Bewerbungsformular zum Ausfüllen auf der Homepage unter „Nützliche Links“, Gewerbegebiet, heruntergeladen werden.

Weitere Infos zum „Wirtschaftsstandort“ Iffezheim finden Sie unter:

<http://www.wirtschaftsregionmittelbaden.de/index.php?id=iffezheim>