

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/038/2023

Bereich:	FB Planen & Bauen	Datum:	20.03.2023
Bearbeiter:	Till Brieger		

Gremium	Termin	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	30.03.2023	öffentlich	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

#### **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Im Kloster,,**

- **Änderungsaufstellungsbeschluss**
- **Billigung des Entwurfsstands von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften**
- **Beschluss zur Entwurfsoffenlage nach § 3(2) und § 4(2) BauGB**

### Sachverhalt:

Im Zuge der Sanierung in Sulz a. E. stellt die Neuordnung des Bereichs „Im Kloster“ einen zentralen Bestandteil des Neuordnungskonzepts dar. Im angesprochenen Gebietsteil wird bereits seit mehreren Jahren über umfangreiche Neuordnungsmaßnahmen im Kontext des historischen Ortskerns eine dem Flächennutzungsplan entsprechende Innenentwicklung gefördert. In diesem Zuge wurde die Straße Im Kloster aufgewertet. Ebenso wurden mittlerweile bereits südlich der Straße Im Kloster Neubaumaßnahmen vollzogen und damit ein erweitertes Wohnbauangebot im Ortskern von Obersulz geschaffen.

Planerisch wurden bereits in den Jahren 2015 bis 2017 für den Gesamtbereich zwischen Agenbach im Nordosten und Oberjettinger Straße im Südwesten Überlegungen zu einer städtebaulichen Entwicklung vollzogen und für dieses Gesamtgebiet ein Aufstellungsbeschluss bzw. im Jahr 2017 ein Änderungsaufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst. Ein Großteil der Flächen im Hangbereich südlich der Straße Im Kloster konnte jedoch in der Folge aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt werden. Nördlich der Straße im Kloster wurden hingegen Abbrüche überkommener Bausubstanz vorgenommen und die Grundstücke zum Agenbach hin freigelegt. Nachdem eine Übereinkunft mit den Eigentümern erzielt werden konnte, kann nun für einen reduzierten Geltungsbereich zwischen der Straße Im Kloster und dem Agenbach des Planungsverfahren fortgeführt werden.

Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das städtebauliche Ziel der Stadt Wildberg, im Zuge von Sanierungsverfahren in der Kernstadt und den Stadtteilen die Innenentwicklung zu forcieren, hierüber bauliche Entwicklungsoptionen zu generieren und damit die Wohnfunktion in den Ortsmitten zu stärken. So auch in vorliegendem Fall im Rahmen des Sanierungsverfahren in Sulz a.E.

In diesem Kontext soll entsprechend der umgebenden Bestandssiedlungsstruktur am Standort

im Kloster die Option einer Wohnbebauung eröffnet und das städtebauliche Ziel einer wohnbaulichen Innenentwicklung in einem angemessenen baulichen Maßstab verfolgt werden.

Die wohnbauliche Entwicklung steht dabei auch im Kontext der Ziele des STEP N!., über Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich zu einer Aufwertung der Stadt, der Stadteile und der Siedlungen beizutragen, neuen Wohnraum durch Neuordnung von Flächen für Neubauten zu ermöglichen und hierüber die historischen Ortskerne in ihrem Charakter zu erhalten und zu stärken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann aufgrund der rechtlichen Anforderungen in einem Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) überplant werden, da er siedlungsstrukturell im Kontext des im Zusammenhang bebauten Ortskerns von Obersulz im Stadtteil Sulz a.E. gelegen ist und der Innenentwicklung dient. Auch die weiteren Zulassungsvoraussetzungen sind am Standort im Kloster erfüllt (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind).

Der nach § 13a BauGB im Zuge eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu überplanende Geltungsbereich umfasst dabei nun ganz oder teilweise die Flst. 38, 39, 39/1, 40/2, 40/10 (Teilgrundstück), 40/13, 40/14, 40/15 auf Gemarkung Wildberg / Sulz a. E.

Der Geltungsbereich umfasst gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss nun noch eine Fläche von ca. 0,37 ha. Die konkrete Plangebietsabgrenzung ist dem beiliegenden Abgrenzungsplan zu entnehmen.

Städtebauliches Konzept ist es, entlang der Straße Im Kloster wieder eine Bebauung zu etablieren, die eine städtebauliche Raumkante zum Straßenraum ausbildet und nach den vollzogenen Abbrüchen den Straßenraum wieder fasst. Gleichzeitig ist vorgesehen, die rückwärtigen Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung zu nutzen. Die Erschließung erfolgt dabei über einen öffentlichen Erschließungsstich. Die bislang vorhandene informelle Wegeverbindung weiter in Richtung der Straße Im Dorf wird dabei entfallen. Zum Agenbach hin wird ein 5,0 m tiefer Gewässerrandstreifen vorgesehen, welcher die Option eröffnet, den Bachlauf aufzuwerten.

Basierend auf dem vorliegenden Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften soll nun die Beteiligung nach § 3 (2) der Öffentlichkeit und nach § 4 (2) BauGB der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange erfolgen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Stadt tritt in Vorleistung. Der Bebauungsplan wird mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert. Die Refinanzierung erfolgt zum Teil über die Leistung von Ausgleichsbeträgen sowie aus Grundstückserlösen durch Verkauf.

### **STEP N! 2035 Ziel und Leitprojekt:**

**Handlungsfeld:** Natürliche Ressourcen und Flächenverbrauch

**Leitprojekte:** Nutzen von Innenentwicklungspotenzialen

### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für das Gebiet „Im Kloster“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entsprechend der aktuellen Plangebietsabgrenzung mit Stand 30.03.2023.
2. Die Verwaltung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Beschlüsse beauftragt.
3. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurfsstand des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften zum Gebiet Im Kloster mit Stand 30.03.2023
4. Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Im Kloster“ die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und beauftragt die Verwaltung, die Durchführung der Beteiligung zu veranlassen.

### **Anlagen:**

- Plandarstellung mit Abgrenzung des Plangeltungsbereichs mit Stand 30.03.2023
- Plandarstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit Stand 30.03.2023
- Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften mit Stand 30.03.2023
- Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften mit Stand 30.03.2023
- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Relevanzprüfung), Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 10.02.2023
- Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 19.01.2016
- Baugebietsgutachten, Ingenieurbüro für Geotechnik Schad, Stuttgart, Stand 04.07.2016