

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/147/2023

Bereich:	FB Planen & Bauen	Datum:	16.10.2023
Bearbeiter:	Till Brieger		

Gremium	Termin	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	26.10.2023	öffentlich	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplanung und Örtliche Bauvorschriften Gebiet "Vor dem Wald II" und Änderung des Flächennutzungsplans am Standort Vor dem Wald II

- Abwägung eingegangener Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung nach § 4a BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauGB zu FNP und BBP
- Satzungsbeschluss zum BBP
- Feststellungsbeschluss zum FNP

Sachverhalt:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Vor dem Wald II“ ist die beabsichtigte Unternehmenserweiterung der Firma Alfred Schuon GmbH, Internationale Spedition + Logistik am Standort Wildberg, Sulz am Eck mit der Errichtung einer Lagerlogistikhalle für Batterietechnik. Die Erweiterung des Betriebes soll in ihrer Funktion analog zu dem bestehenden Betrieb erfolgen, der sich in unmittelbarer Nähe, im Gewerbegebiet „Vor dem Wald“, Wildberg – Sulz am Eck befindet.

Grund dieser geplanten Erweiterung ist der anhaltend große und wachsende Bedarf an Batterien für die Elektromobilität. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Europäische Kommission ab 2035 in der EU nur noch Privat-Pkw und leichte Nutzfahrzeuge ohne Diesel- oder Benzinantrieb neu zulassen will, und dass auch die Bundesregierung plant, dem Verbrenner-Aus ab 2035 ihre Zustimmung zu erteilen, müssen die hierfür erforderlichen Strukturen unverzüglich aufgebaut werden. Mit der Realisierung weiterer Hallen zur Zwischenlagerung von Batterietechnik soll hierfür am geplanten Standort ein notwendiger Baustein geschaffen werden.

Die Firma Schuon kann mit dieser Erweiterung an Lagerflächen diesen wachsenden Ansprüchen optimal gerecht werden; indem sie schnell und mit kurzen Wegen besonders auf die Abnehmer in unmittelbarer Nähe der Batteriezellen reagieren kann. Als regionales international agierendes und etabliertes Unternehmen sichert und schafft die Firma Schuon zusätzlich mit diesem Wirtschaftsstandort Arbeitsplätze für die Region um Wildberg.

Für die Wahl dieses Standortes sprechen folgende Gründe:

- Der Regionalplan zeigt den zu ändernden Bereich bereits als geplante Gewerbe/Industrieflächen auf.
- Ein Teil des Plangebietes wird nach dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.
- Die verkehrliche Infrastruktur und Anbindung an die regionalen Verkehrsachsen sind (in ausreichender Dimension) vorhanden. Es besteht eine gute Anbindung über Sulz am Eck in Richtung Herrenberg an die Autobahn. Es handelt sich um einen strategischen Standort aufgrund seiner Nähe zum Anschluss zum übergeordneten Straßennetz (A 81) ohne Ortsdurchfahrt. Die Ballungszentren Stuttgart, Böblingen/ Sindelfingen aber auch regionale Ballungszentren wie Nagold und Calw können von hier optimal bedient werden.
- Flächen im nahen Umfeld westlich am Waldrand scheiden aus Gründen des Natur-/Artenschutzes aus: Dort sind Waldbiotope und ein Naturschutzgebiet vorhanden, die sehr empfindlich sind.
- Es sind keine Mindestflure (Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft) im näheren Umfeld vorhanden (vgl. Regionalplan 2015, Teilregionalplan Landwirtschaft der Region Schwarzwald-Nord).

Um die abschnittsweise Erweiterung des Betriebsstandortes zu ermöglichen, ist durch einen Bebauungsplan eine verbindliche Bauleitplanung sowie eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich teilweise schon im Flächennutzungsplan als Erweiterungsflächen für Gewerbe, überwiegend ist der Bereich jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am südlichen Rand wird eine Verkehrsfläche überplant.

Der Flächennutzungsplan wird somit im Parallelverfahren durch die Stadt Wildberg fortgeschrieben.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor dem Wald II“ befindet sich auf der Hochfläche oberhalb (südwestlich) des Stadtteils Sulz am Eck, nördlich der Wasenstraße. Das derzeitige Gelände des Planbereiches steigt von Südosten nach Nordwesten von etwa 575 m ü. NN auf etwa 593 m ü. NN an.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 1817 teilw., 1841 teilw., 1842, 1843, 1844, 1844/1, 1845, 1846, 1847 teilw., 1941 teilw., 1942 teilw., 1945 teilw. und 1946 teilw. und umfasst eine Fläche von etwa 6,23 ha.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Entwurf zum Bebauungsplan, zeichnerischer Teil (Stand 29.06.2023)

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss:	14.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung:	21.07.2022

Frühzeitige Beteiligung / Auslegung	
Auslegungsbeschluss	14.07.2022
Öffentliche Bekanntmachung	21.07.2022 (27.07.2022 MTB)
Beteiligung der Öffentlichkeit	29.07.2022– 29.08.2022
Beteiligung der Behörden und TÖB	29.07.2022– 29.08.2022

Beteiligung / Auslegung	
Auslegungsbeschluss	30.03.2023
Öffentliche Bekanntmachung	31.03.2023 (04.04.2023 MTB)
Beteiligung der Öffentlichkeit	11.04.2023– 11.05.2023
Beteiligung der Behörden und TÖB	04.04.2023– 11.05.2023

BBP - Erneute Beteiligung / Auslegung	
Auslegungsbeschluss	29.06.2023
Öffentliche Bekanntmachung	30.06.2023 (05.07.2023 MTB)
Beteiligung der Öffentlichkeit	07.07.2023– 21.07.2023
Beteiligung der Behörden und TÖB	03.07.2023– 17.07.2023

FNP - Erneute Beteiligung / Auslegung	
Auslegungsbeschluss	20.07.2023
Öffentliche Bekanntmachung	09.08.2023 (09.08.2023 MTB)
Beteiligung der Öffentlichkeit	09.08.2023– 13.09.2023
Beteiligung der Behörden und TÖB	28.07.2023– 01.09.2023

Erläuterung zu Änderungen des Flächennutzungsplanes (Entwurf)

Für die Änderung zum Flächennutzungsplan ergaben sich aus den eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen aus der Beteiligung, Ergänzungen und Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht.

Mit der Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den geänderten Punkten wurde im Sinne einer rechtsicher fundierten Beschlussfassung gehandelt.

Aus den Stellungnahmen der erneuten Beteiligung ergaben sich keine weiteren Änderungen.

Der Umweltbericht für den Flächennutzungsplan entspricht dem des Bebauungsplanes.

Erläuterung zu Änderungen des Bebauungsplanes (Entwurf)

Auf Basis intensiver Abstimmungen (mit dem LRA Calw) und aus den eingegangenen Stellungnahmen wurde auf Grundlage dieses projektbezogenen Bauvorhabens der Bebauungsplan zeichnerisch und textlich angepasst. Damit eingehend wurden auch die umweltbedingten Unterlagen abgestimmt. Die z.T. sehr detaillierten Festsetzungen und Darstellungen erfolgten insbesondere aufgrund der konkreten Planungen.

Mit der erneuten Beteiligung wurden die damit eingehenden Anpassungen neu offengelegt.

Aus den Stellungnahmen der erneuten Beteiligung ergaben sich keine weiteren Änderungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Bauleitplanung trägt die Vorhabenträgerin auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags.

STEP N! 2035 Ziel und Leitprojekt:

Handlungsfeld: Wirtschaft, Arbeit und Infrastruktur

Leitprojekt: Erhalt und Qualifizierung bestehender Gewerbestandorte

Beschlussantrag:

1. Die zum aktualisierten Entwurf des Bebauungsplans „Vor dem Wald II“ im Zuge der Beteiligung nach § 4a BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauGB vorgetragenen Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend dem vorliegenden Abwägungsvorschlag behandelt.
2. Die zum aktualisierten Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Vor dem Wald II“ im Zuge der Beteiligung nach § 4a BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauGB vorgetragenen Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend dem vorliegenden Abwägungsvorschlag behandelt.
3. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Vor dem Wald II“ Fassung vom 26.10.2023 gem. § 10 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung BW und § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung BW jeweils getrennt als Satzung.
4. Der Gemeinderat fasst den Feststellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans am Standort Vor dem Wald II in der vorgelegten Fassung vom 26.10.2023.
5. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen, die Erteilung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB, sowie das Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ortsüblich bekannt zu machen und über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Anlagen:

- 01_BBP_Abwägungsprotokoll_frühz._Bet._2023_03_30
- 02_FNP_Abwägungsprotokoll_frühz._Bet._2023_03_30
- 03_BBP_Abwägungsprotokoll_Bet_Öffentlichkeit_2023_06_29
- 04_BBP_Abwägungsprotokoll_Bet_TÖB_2023_06_29
- 05_FNP_Abwägungsprotokoll_Bet._2023_06_29
- 06_BBP_Abwägungsprotokoll_erneut_Bet_2023_10_26
- 07_FNP_Abwägungsprotokoll_erneut_Bet_2023_10_26
- 08_BBP_Plandarstellung_2023_10_26
- 09_FNP_Plandarstellung_Deckblatt_2023_10_26
- 10_BBP_Planungsrechtl_Festsetzung_2023_10_26

11_BBP_ÖrtlBV_2023_10_26
12_BBP_Begründung_2023_10_26
13_FNP_Begründung_2023_10_26
14_Umweltbericht_2023_06_29
15_Erweiterte_Artenschutzz_Relevanzp._2023_06_19
16_FFH-Vorprüfung_2023_03_15
17_Geotechnischer_Bericht_2023_05_23
18_Schall-Immissionsprognose_2023_01_26
19_SchallschutzImmpgnose_Biotope_2023_02_01
20_Ansichten_Gebäude_2023_06_15