

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/009/2024

Bereich:	FB Planen & Bauen	Datum:	16.01.2024
Bearbeiter:	Till Brieger		

Gremium	Termin	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	08.02.2024	öffentlich	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

#### **Bauleitplanung zum Gebiet „Untersulzer Brühl,,**

**- Abwägung der im Zuge der Entwurfsoffenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans**

**- Abwägung der im Zuge der Entwurfsoffenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen zu Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften**

### Sachverhalt:

Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung am Standort Untersulzer Brühl im Stadtteil Sulz am Eck. ist die Bestandssituation der Firma Köhler, welche als dynamisches und weiter expandierendes Unternehmen derzeit über keine weitergehenden räumlichen Entwicklungsoptionen mehr verfügt und gleichzeitig in einer Gemengelage mit den angrenzenden städtebaulichen Strukturen gelegen ist. Im Zuge der Erforderlichkeit der Bauleitplanung wurde eine grundsätzliche Verlagerung des Betriebsstandortes als Vermeidungsalternative durch die Firma Köhler geprüft. Festzustellen ist hier, dass unabhängig von dem Fehlen alternativer Standortoptionen im gesamten Stadtgebiet grundsätzlich eine solche Verlagerung wirtschaftlich für den Betrieb aktuell und auch in den nächsten Jahren nicht darstellbar wäre und den Betriebsbestand gefährden würde.

Der eigentliche Flächenbedarf der Firma Köhler resultiert einerseits aus dem dringenden Bedarf nach gewerblichen Lagerflächen, welche bislang teilweise betriebsextern vorhanden sind. Die Rückführung an den Betriebsstandort soll hier einen reibungsloseren Ablauf gewährleisten und ist auch aufgrund des kurzfristig endenden Pachtverhältnisses der externen Lagerflächen und fehlender Alternativen dringend geboten. Darüber hinaus besteht ein mittelfristiger Bedarf für eine weitere bauliche Entwicklung westlich des Agenbachs zu Erweiterung der in den bestehenden Hallen befindlichen betrieblichen Abläufe.

Im weiteren Zusammenhang sollen am Ostrand in Fortführung der bestehenden Schuppen weitere Schuppengebäude entwickelt werden, die nicht der Firma Köhler zugehörig sein werden, sondern als Ersatz für Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen (im Gebiet bereits vorhandene Lagerflächen und angrenzende Grundstücke) dienen sollen.

Als Ziel der Bauleitplanung soll der Firma Köhler eine langfristige Entwicklungsperspektive am heutigen Betriebsstandort gegeben und die bislang sukzessiv ablaufende Betriebsentwicklung in ein betriebliches Entwicklungskonzept in einem städtebaulichen Gesamtrahmen verbunden mit einem für die Wohnnachbarschaft verträglichen Erschließungskonzept überführt werden. In diesem Zusammenhang soll entlang der Wettegasse eine mittelfristige bauliche Entwicklung erfolgen, um die ehemals vorhandene beidseitige räumliche Kante entlang der Wettegasse wiederherzustellen und hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele sind einerseits die Aufstellung eines Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften und andererseits die Änderung des Flächennutzungsplans an diesem Standort erforderlich.

In seiner Sitzung am 22.07.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Wildberg den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“ sowie die im Parallelverfahren laufende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wildberg gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.

In seiner Sitzung am 15.12.2022 hat der Gemeinderat einen in der Abgrenzung geänderten Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen. Im Nachgang wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

In seiner Sitzung am 26.10.2023 hat der Gemeinderat die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen (siehe Abwägungstabellen in der Anlage) beraten sowie den Entwurfsbeschluss und den Beschluss zur Entwurfsoffenlage gefasst. Im Nachgang wurde die Entwurfsoffenlage durchgeführt. Die in diesem Zuge eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie die zugehörigen Vorschläge zur Abwägung sind der Anlage in Form von Abwägungstabellen beigelegt.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

Basierend auf der Stellungnahme des Landratsamtes zum Bebauungsplan wird zur Klarstellung der bereits bislang schon im Zuge des Bebauungsplanverfahrens verfolgten Planungsintention, im nördlichen Teil des Plangebietes östlich des Agenbaches für die Firma Köhler ergänzende Lagerflächen zu entwickeln, im Bereich der gewerblichen Flächen eine ergänzende Nutzungsschablone dargestellt.

Die über die Nutzungsschablone festgesetzte GRZ von 0,8 ist bereits in der naturschutzrechtlichen Bilanzierung enthalten. Über redaktionelle Anpassungen hinausgehend ergeben sich aus den Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange keine weiteren Änderungen.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit ging zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften eine Stellungnahme ein, die sich mit immissionsschutzrechtlichen Themen und Inhalten des Schallschutzgutachtens befasste. In Abstimmung mit dem Fachgutachter ergeben sich jedoch aus der Stellungnahme nur redaktionelle Änderungen im Schallschutzgutachten, die keine Auswirkungen auf die Bewertung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben.

Im Zuge des Abgleichs der Festsetzungen mit anderen Bauleitplanverfahren wird die maximale Kubatur von Nebenanlagen im Mischgebiet noch von 25 cbm auf 40 cbm entsprechend der Regelungen der LBO erhöht.

Mit der Beschlussfassung zum Bebauungsplan verbunden sind auch entsprechende Erschließungsmaßnahmen (Ausbau Seitenstraße Wettegasse, die Neuverlegung der Wasserleitung und erstmalige Herstellung einer öffentlichen Abwasserentsorgung) die Beiträge nach Kommunalabgabengesetz (für Wasser- und Abwasser) sowie nach dem Baugesetzbuch (für den Straßenausbau) auslösen. Die Kosten hierfür betreffen ohne zusätzliche Regelung die Vorhabenträgerin als auch die Stadt sowie private Dritte (insb. für erstmalige Herstellung der Straße und der Abwasserentsorgung) nach satzungsmäßig definierten Maßstäben, die in diesem Fall dem Nutzer einzelner Erschließungsmaßnahmen über den Nutzungsmaßstab und die Grundstücksgröße nicht gerecht zugeordnet werden können. Da der ursprüngliche Vertrag keine Regelung zu Erschließungsanlagen enthält, ist mit der Vorhabenträgerin deshalb noch vor Satzungsbeschluss eine ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur anteiligen Kostentragung der für den Betrieb der Vorhabenträgerin erforderlichen Erschließungsanlagen zu schließen, um die wirtschaftlichen Belastungen sachgerecht zuzuordnen. Dem Gemeinderat wird in nächster nichtöffentlicher Sitzung ein Vorschlag zur rechtlichen Vereinbarung unterbreitet. Der Gemeinderat beschließt daher vorliegend zunächst die Abwägungen und damit den Stand der materiellen Planreife des Bebauungsplans nach §33 BauGB.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Verfahrens (Bauleitplanung). Grundlage bildet der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin, welchem am 23.07.2020 in nichtöffentlicher Sitzung vom Gemeinderat zugestimmt wurde.

Da zum Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsabschlusses mangels Planreife und Kostenkennzahlen noch keine Regelung zu Erschließungsanlagen getroffen werden konnte, ist mit der Vorhabenträgerin noch vor Satzungsbeschluss eine ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur anteiligen Kostentragung der für den Betrieb der Vorhabenträgerin erforderlichen Erschließungsanlagen zu schließen, um die wirtschaftlichen Belastungen **möglichst** sachgerecht zuzuordnen.

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

#### **Handlungsfeld:**

Wirtschaft, Arbeit und Infrastruktur

#### **Handlungsziel:**

Die Stadt Wildberg wird die lokalen Unternehmen und Betriebe in ihrer nachhaltigen Weiterentwicklung unterstützen.

#### **Leitprojekte:**

Erhalt und Qualifizierung bestehender Gewerbestandorte

### **Beschlussantrag:**

1. Die zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Untersulzer Brühl“ im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen und 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 vom 08.02.2024 behandelt.
2. Die zum Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“ im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) 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 vom 08.02.2024 behandelt.

### **Anlagen:**

01\_Abwägungstabelle der im Zuge der Entwurfsoffenlage nach § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit (Bebauungsplan) mit Stand 08.02.2024

02\_Abwägungstabelle der im Zuge der Entwurfsoffenlage nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange (Bebauungsplan) mit Stand 08.02.2024

03\_Abwägungstabelle der im Zuge der Entwurfsoffenlage nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange (Flächennutzungsplan) mit Stand 08.02.2024

04\_Abwägungstabelle der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) mit Stand 26.10.2023

05\_Abwägungstabelle der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange (Bebauungsplan) mit Stand 26.10.2023

06\_Abwägungstabelle der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange (Flächennutzungsplan) mit Stand 26.10.2023

07\_Plandarstellung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“ mit Stand Satzungsbeschluss 08.02.2024

08\_Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“ mit Stand Satzungsbeschluss 08.02.2024

09\_Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“ mit Stand Satzungsbeschluss 08.02.2024

10-17\_Umweltbericht zum Bebauungsplan „Untersulzer Brühl“ mit Stand Satzungsbeschluss 08.02.2024 mit Anlagen 1-7

18\_Plandarstellung der Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Untersulzer Brühl“ mit Stand Feststellungsbeschluss 08.02.2024

19\_Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Untersulzer Brühl“ mit Stand Feststellungsbeschluss 08.02.2024

20\_Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Untersulzer Brühl“ mit Stand Feststellungsbeschluss 08.02.2024

21\_Artenschutzrechtliche Beurteilung (Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 05.09.2019)

22\_Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg,

Stand 14.03.2023)

23\_Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall,  
13.09.2023)