Stadt Wildberg

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“

Begründung

Satzungsbeschluss

Stand 08.02.2024

Satzungsbeschluss

Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: info@sippel-netzwerk.de

1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Die Stadt Wildberg verfolgt seit Jahren das Ziel, für gewerbliche Bestandsbetriebe entsprechend deren betrieblichen Entwicklungsbedürfnissen räumliche Entwicklungsperspektiven zu schaffen. Dahinter steht das Ziel, die bestehenden Arbeitsplätze und Wirtschaftsstrukturen zu sichern und damit einen sozialen wie auch ökonomischen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten.

Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung am Standort Untersulzer Brühl im Stadtteil Sulz a.E. 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 auf der Westseite der Nagold (für die Firma Köhler aufgrund Ihrer Betriebsausrichtung bedeutsam) ganz grundsätzlich eine solche Verlagerung mit einem Volumen von 5-7 Mio. EUR 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 Westrand 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 Gesamtentwicklungskonzept 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 räumliche beidseitige Kante entlang der Wettegasse wieder herzustellen und hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist einerseits die Aufstellung eines Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften und andererseits die Änderung des Flächennutzungsplans an diesem Standort erforderlich.

Das Planungsziel entspricht dem Ziel des STEP N!, lokale Unternehmen und Betriebe in ihrer nachhaltigen Weiterentwicklung zu unterstützen und hier konkret dem Leitprojekt, des „Erhalts und der Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete“.

Satzungsbeschluss

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Verfahrenswahl

Der Plangeltungsbereich liegt am Nordrand des Stadtteils Sulz a. E.:

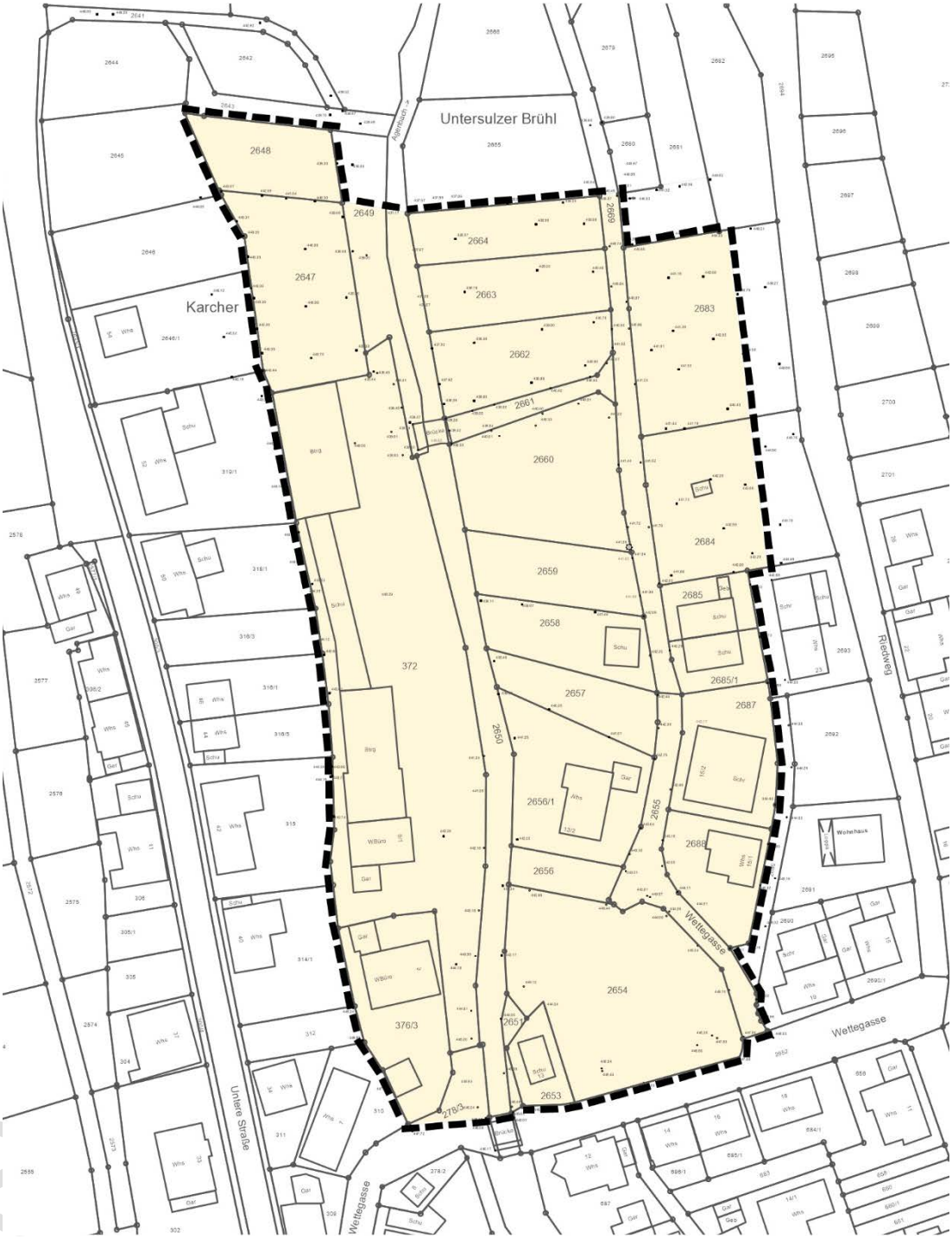
- wird im Süden durch den Verlauf der Wettegasse (Flst. 2652) begrenzt,
- im Westen durch den westlichen Grenzverlauf der gewerblichen Flächen der Firma Köhler in der Hanglage zu den Grundstücken an der Unteren Straße,
- im Norden durch die angrenzenden Flst. 2643, 2665, 2681 und 2682, sowie Teilflächen der Flst. 2649, 2650 und 2669
- im Osten durchquert der Grenzverlauf die Grundstücke 2683 und 2684 in Nord-Süd-Richtung; im Anschluss wird der Geltungsbereich begrenzt durch das Flst. 2693, den Weg Flst. 2689 sowie das Flst. 2690.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 2,18 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Wildberg-Sulz a. E.:
278/3, 372, 376/3, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2653, 2654, 2655, 2656, 2656/1, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2669, 2683, 2684, 2685, 2685/1, 2687 und 2688.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.

Satzungsbeschluss

Abb.: Abgrenzung Plangeltungsbereich

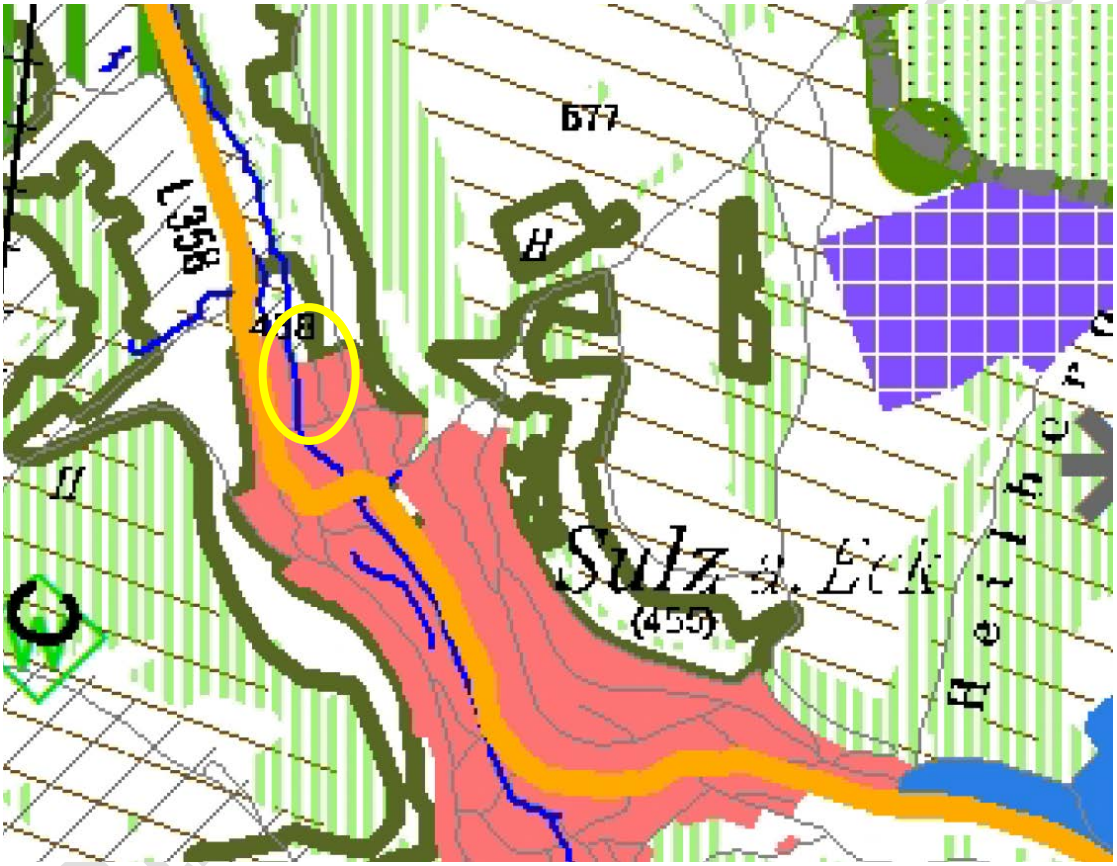


3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Der am 21.03.2005 verbindlich gewordene Regionalplan Nordschwarzwald 2015 weist in der Raumnutzungskarte das Plangebiet des Bebauungsplans bereits im südlichen Teil als bestehende Siedlungsfläche aus, nördlich angrenzend ist die Abgrenzung des FFH-Gebietes und entlang des Agenbachs eine Vorrangfläche für Naturschutz und Landschaftspflege (von der Verbindlichkeit ausgenommen) dargestellt.

Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle RV Nordschwarzwald)

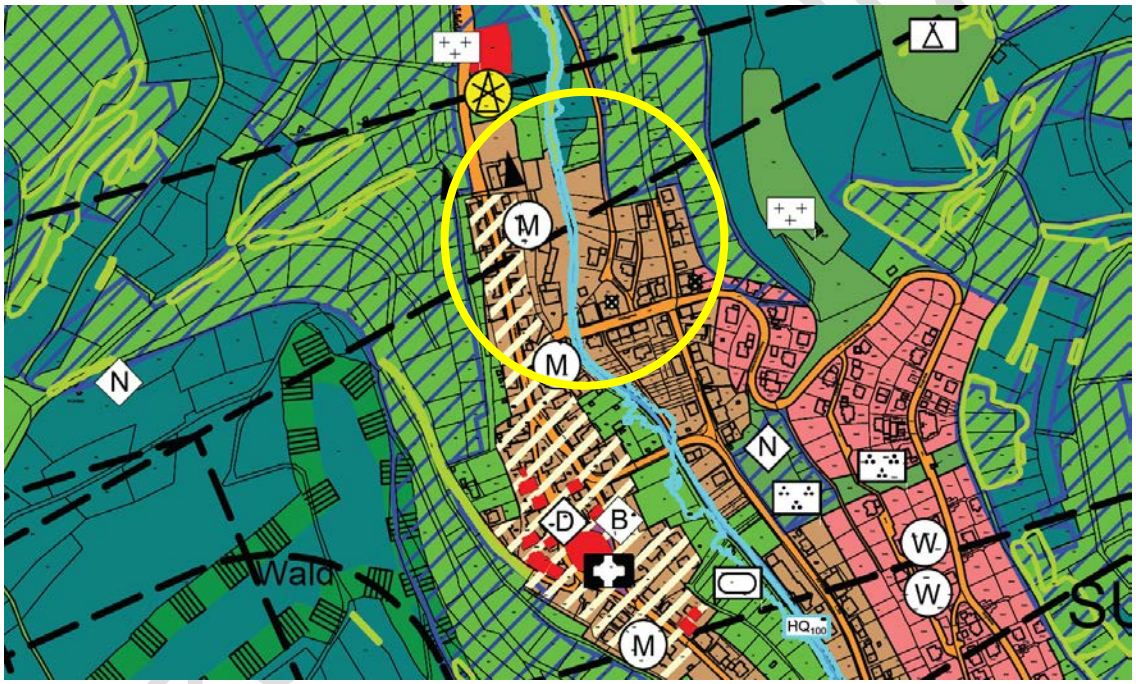


Flächennutzungsplan Stadt Wildberg, Gesamtfortschreibung 2030

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg (Gesamtfortschreibung 2030) weist das Plangebiet westlich und östlich des Agenbachs zunächst als gemischte Bauflächen aus, im Norden grenzen Flächen für die Landwirtschaft und entlang des Agenbaches für die Forstwirtschaft an.

Im Zuge der in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB laufenden Änderung des Flächennutzungsplans werden daher die rückwärtigen betrieblichen Flächen der Firma Köhler von gemischten Bauflächen bzw. landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewidmet und die Flächen für die landwirtschaftlichen Schuppen als Sonderbauflächen dargestellt.

Abb.: Bestandsdarstellung des Flächennutzungsplans



Satzungsbeschluss

Vorhandenes Planungsrecht

Für Teile des Plangebietes östlich des Agenbaches existiert eine Ergänzungssatzung (Satzung zur Einbeziehung der Flst.Nr. 2657 - 2660, 2685 und einer Teilfläche des Feldwegs Flst.Nr. 2669, Gewann Untersulzer Brühl, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sulz am Eck) aus dem Jahr 2000. Im Zuge dieser Satzung sind die Flurstücke 2657-2660 als Mischgebiet gewidmet, in dem jedoch nur Lagerflächen zulässig sind. Die beiden nördlichen Flurstücke werden heute durch die Firma Köhler als Lagerfläche genutzt. Das Flurstück 2658 ist zur verlängerten Wettegasse hin mit einem Schuppen belegt, das Flst. 2657 noch unbebaut und als Garten / Wiese genutzt.
Das Flurstück 2685 östlich der verlängerten Wettegasse ist als Dorfgebiet gewidmet und mit einem Baufenster belegt. Dieses Flurstück ist mittlerweile mit einem Schuppen bebaut.

Abb.: Plandarstellung der Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2000

Vorhandensein von Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht / Biotopverbund

Das Plangebiet liegt im Naturpark Nordschwarzwald. Die Flurstücke 2681, 2683 und 2684 liegen im Randbereich innerhalb des FFH-Gebietes „Calwer Heckengäu“. Im Norden des Plangebietes existiert entlang des Agenbaches ein geschütztes Offenland-Biotop (Biotopnummer 173182350676 / Bachlauf nördlich Sulz / Talaue mit etwa 2 Meter breitem Bachlauf, der hauptsächlich von älteren Pappeln gesäumt wird. Im südlichen Drittel befinden sich zwischen Bach und Weg zwei kleinere Tümpel). In die Biotopstrukturen wird mit der Planung nicht eingegriffen. Durch die Anlage eines Gewässerrandstreifens wird stattdessen der Bachlauf des Agenbaches aufgewertet und die Option für Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur eröffnet.

Innerhalb des Plangebietes existieren einige Obstgehölze. Diese bilden jedoch keinen zusammenhängenden und geschützten Biotopkomplex aus. Am östlichen Plangebietsrand ist das Flurstück 2684 in seinem östlichen Teil als FFH-Mähwiese kartiert.

Für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG, der Betroffenheit und Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiet Calwer Heckengäu sowie hinsichtlich der Beeinträchtigung von nach §30 BNatSchG geschützten Biotopen liegt ein Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023) vor. Hinsichtlich der Betroffenheit des FFH-Gebietes „Calwer Heckengäu“ wird im Zuge des Fachgutachtens eine Schadensbegrenzungsmaßnahme für den Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiese) auf einer Teilfläche des Flst. 2903 definiert.

Auf das in der Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

Abb.: Lage zu Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW 2022)

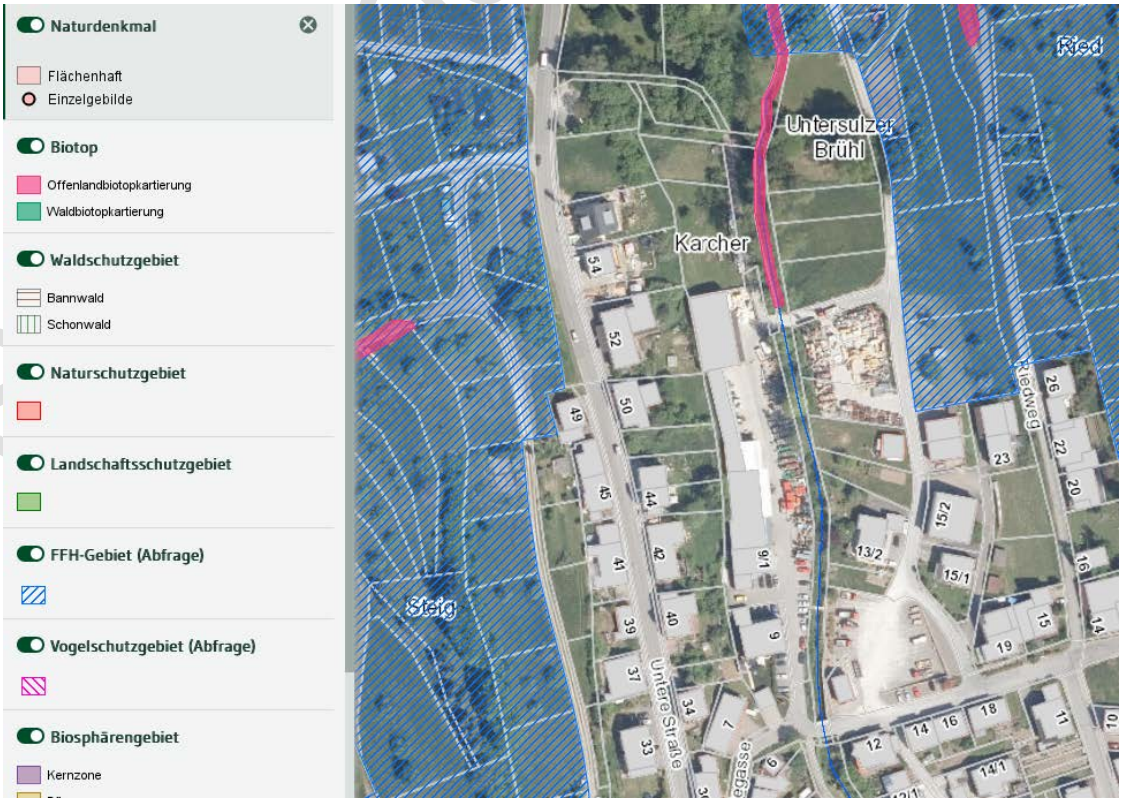
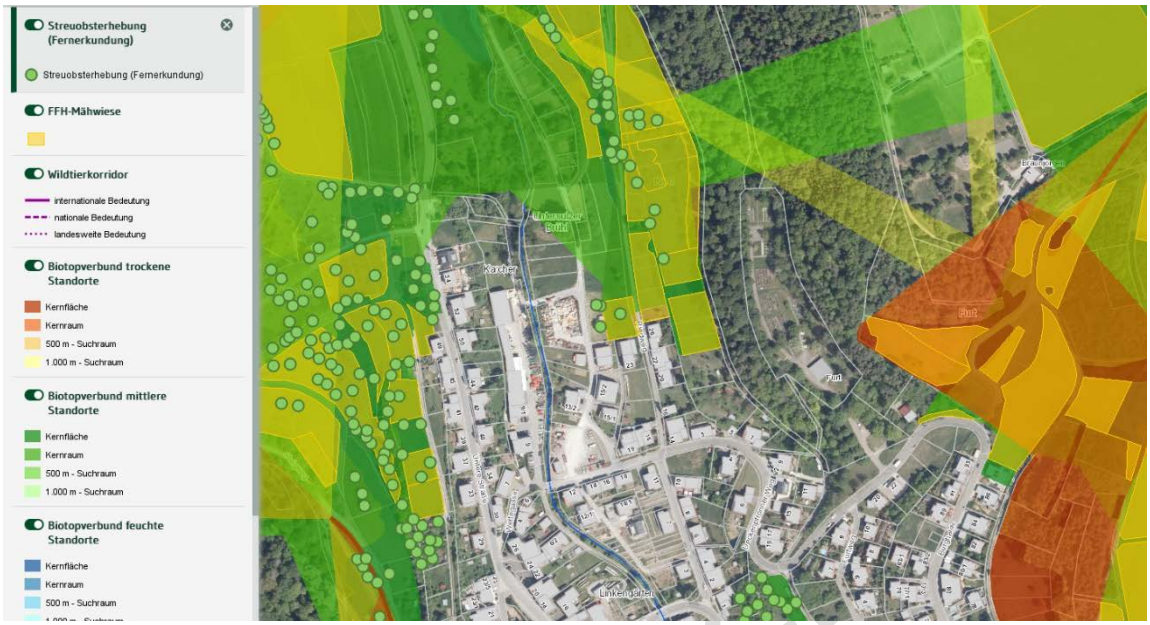


Abb.: Lage zum großräumigen Biotopverbund (Quelle LUBW 2023)



Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Kernflächen, Kernräumen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbundes trockener oder feuchter Standort. Im Hinblick auf den Biotopverbund mittlerer Standorte liegt der östliche Teil des Flst. 2684 in einer Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Diese Fläche ist dabei deckungsgleich mit der kartierten FFH-Mähwiese im östlichen Teil des Flst. 2684. Entsprechend dem naturschutzfachlichen Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023) wurde die Fläche bei der MaP-Erstellung 2012 bereits als durchschnittlich bewertet und die eingeschränkte Artenausstattung und Habitatstruktur auf eine falsche Pflege (starke Beeinträchtigung) zurückgeführt. Dieser Prozess hat sich bis zum Untersuchungsjahr 2022 fortgesetzt. Aufgrund der falschen Pflege (Beweidung) ist die Artenausstattung weiter verarmt.

Die betroffene Fläche ist daher keine spezielle Ausprägung des Lebensraumtyps und trägt nicht in wesentlichem Umfang zur biotischen Diversität des Lebensraumtyps im FFH-Gebiet bei. Es handelt sich daher um eine Verlustfläche, welche auf Flurstück 2903 im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes rund 300 m östlich der betroffenen Mageren Flachland-Mähwiese ausgeglichen wird und damit auch wieder einen entsprechenden Beitrag zum landesweiten Biotopverbund in der östlichen Hanglage der Aue des Agenbachs leisten kann.

Desweiteren werden die Flurstücke 2683 und 2664 teilbereichsweise von einem Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte überlagert, welche die oben angesprochene ehemalige Flachlandmähwiese mit den kleinteiligen Biotopstrukturen nördlich des Plangebietes vernetzt. Die Biotopverbundfunktion kann hier durch die privaten Grünflächen am Nordrand der Flurstücke 2683 und 2664 aufrechterhalten werden. Diese Flächen bleiben unbebaut, tragen zur grünordnerischen Randausbildung des Schuppengebietes bzw. der gewerblichen Bauflächen bei und sind mit Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Pflanzgeboten nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB belegt.

Oberflächengewässer

Durch das Plangebiet verläuft in Süd-Nord-Richtung der Agenbach. Der Agenbach ist mit seinem gestreckten Verlauf und den vorhandenen Uferbefestigungen im Bereich der bestehenden Bebauung als wenig naturnah einzustufen, im Bereich des Bachbetts existieren jedoch nach Hinweis von Herrn Dr. Schroth naturnahe Kalk-Sinterablagerungen und der Bach wird von einer Gehölzgalerie begleitet, im Süden als kurz gepflegter Gehölzsaum, im Norden mit starken Erlen, Baumweiden und Pappeln. Im Norden ist der Bachlauf in seinem eher naturnahen Zustand als geschütztes Biotop kartiert.

Für den Agenbach liegt ein Gewässerentwicklungsplan vor (Gewässerentwicklungsplan für die Gewässer Agenbach, Fischbach, Eulenbach und Buchenbach innerhalb der Gemarkungsgrenzen, Dipl.-Ing. (FH) Markus Heberle, Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Siedlungsentwässerung, Rottenburg am Neckar, November 2013).

In der Gewässerstrukturkartierung wurde der Agenbach dabei im südlichen Bereich bis auf Höhe Flst. 2656 in Kategorie 6 (sehr stark verändert), daran nördlich angrenzend bis kurz vor dem Brückenbauwerk auf Flst. 2661 in Kategorie 5 (stark verändert) und nachfolgend in Kategorie 4 (deutlich verändert) klassifiziert.

Abb.: Strukturgüteplan

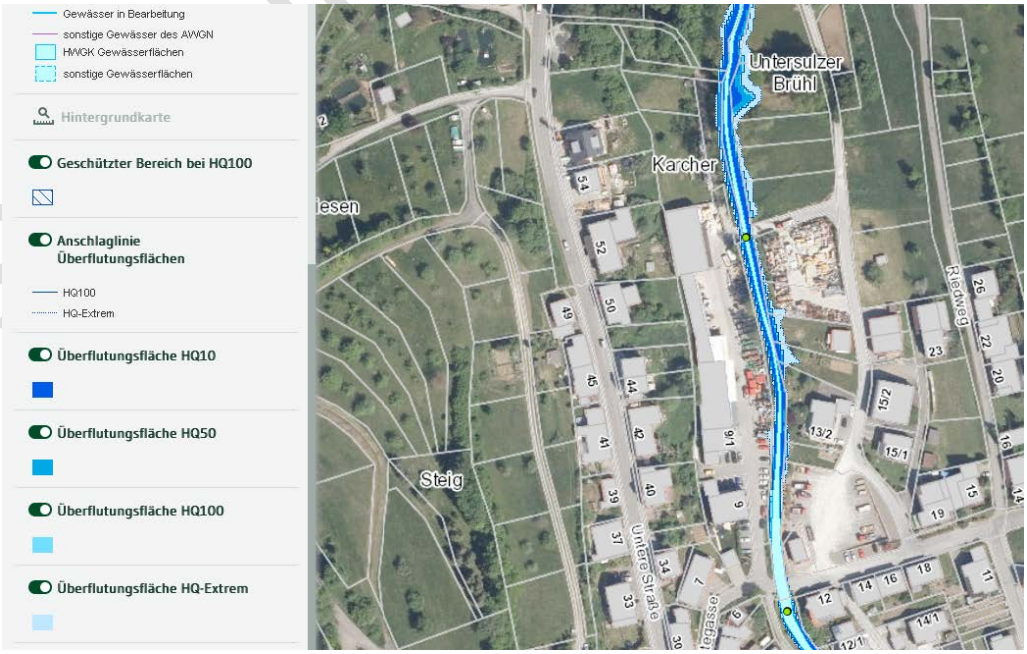
Satzungsbeschluss

Im Gewässerentwicklungsplan wurden für den betroffenen Gewässerabschnitt u.a. folgende Defizite aufgeführt: Eingeschränkte Durchgängigkeit durch Bauwerke, Uferunterbrechungen durch Verbau bzw. Brückenbauwerke, anthropogene Nutzung bis an den Randbereich, Müllablagerungen, kein durchgehender Saum- bzw. Randstreifen mit standorttypischer Vegetation. Mit dem vorhandenen Brückenbauwerk auf Höhe des Flst. 2661 existiert eine bestehende Querung des Agenbaches, welche in Ihrer Lage und Ausbildung durch die Bauleitplanung nicht verändert wird.
Übergeordnetes Entwicklungsziel ist es, das Gewässersystem des Agenbachs in seinen außerorts gelegenen naturnahen Abschnitten zu sichern und weiter zu entwickeln und in den innerorts gelegenen beeinträchtigten Abschnitten ökologisch aufzuwerten. Dazu wurde u.a. vorgeschlagen Maßnahmen zur Verbesserung der Sohl- und Uferstruktur (Herstellung der Durchgängigkeit, lokale Uferabgrabungen und Laufverschwenkungen) durchzuführen und beidseits die Sicherung eines Gewässerrandstreifens mit Pufferfunktion zur angrenzenden Nutzung und Retentionsfunktion bei Hochwasser.
Durch das Vorsehen eines weitestgehend durchlaufenden Gewässerrandstreifens werden die Vorgaben des Gewässerentwicklungsplans hinsichtlich der Pufferfunktion zur angrenzenden Nutzung und Retentionsfunktion erfüllt, hinzu kommt in der Fläche des Gewässerrandstreifens die Option von qualifizierenden Maßnahmen am Gewässer selbst.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / Mineralquellen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der abgegrenzter Wasserschutzgebietszonen und nicht im Zustrombereich der Wildberger Mineralbrunnen.
Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte ist das Plangebiet innerhalb der festgesetzten Mischbauflächen bzw. gewerblichen Bauflächen nicht von einer Überflutung im HQ_{100} betroffen, im HQ_{extrem} bordet der Agenbach hingegen leicht nach Osten aus. Die Line des HQ_{100} und HQ_{extrem} sind im Bebauungsplan auf Basis der vorhandenen Hochwassergefahrenkarte nachrichtlich dargestellt.

Abb.: Hochwassergefahrenkarte (Quelle LUBW 2022)



Satzungsbeschluss

Altlasten

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandorte, zum einen auf dem Flurstück 2654, sowie auf dem Flurstück 376/3. Beide Altstandorte sind derzeit mit „B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet. Die Altstandorte sind nachrichtlich in der Plandarstellung des Bebauungsplans dargestellt.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG liegt ein Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023) vor.

Auf die in der Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Immissionsschutzrechtliche Prüfung

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und im Vorgriff auf das baurechtliche Genehmigungsverfahren die zukünftig im Plangebiet zu erwartende Geräuschbelastungen untersucht. Die Ergebnisse sind in der Geräuschimmissions-prognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 13.09.2023) dargestellt.

Auf das in der Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

Forstwirtschaftliche Belange

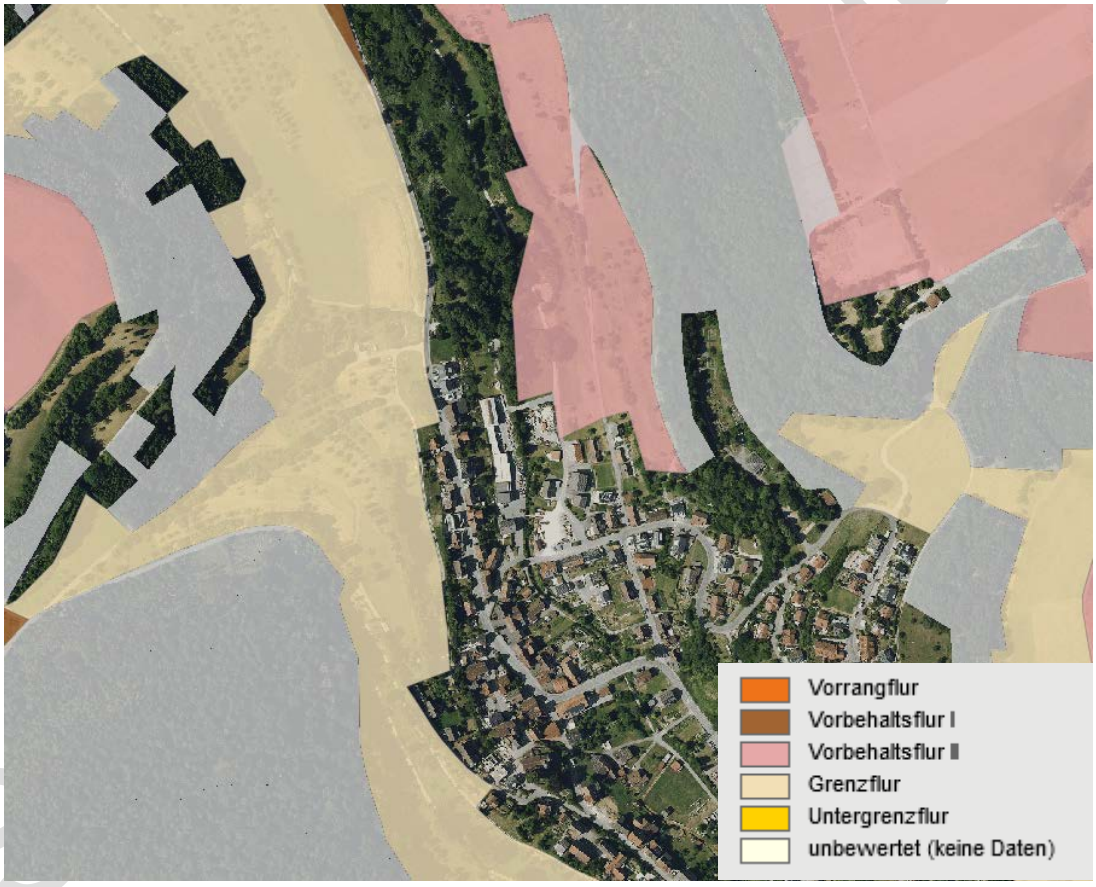
Von der Planung sind Waldflächen nach Landeswaldgesetz (LWaldG) nicht tangiert.

Satzungsbeschluss

Landwirtschaftliche Belange

In der Flurbilanz 2022 sind die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang des Agenbachs als Vorbehaltsflur II dargestellt. Es handelt sich hier um kleinteilige und für die Landwirtschaft schwer nutzbare Flächenzuschnitte, die nicht ackerbaulich bewirtschaftet werden, sondern mit Ausnahme des Flst. 2648 durchgängig als Grünland der Weidenutzung unterliegen.
In der Summe handelt es sich damit nicht um einen hochwertigen landwirtschaftlichen Standort mit entsprechender Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktionssicherung.
Über den Bebauungsplan bestehen damit zwar Eingriffswirkungen in die Belange der Landwirtschaft, es wird jedoch in der Abwägung den Belangen der Entwicklung und Qualifizierung der gewerblichen Flächen und der gemischten Bauflächen im Kontext der Wettegasse der Vorrang gegeben.

Abb.: Flurbilanz 2022 (Quelle LEL 2023)



.
Im Aspekt der landwirtschaftlichen Belange ist die vorhandene Hofstelle auf Flst. 319/1, Untere Straße 52 zu berücksichtigen, von welcher aus ein Schafttrieb vom landwirtschaftlichen Grundstück über die Brücke auf die östliche Hangseite des Agenbachtals erfolgt. Dieser Schaftrieb wird zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange über ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht abgesichert.

Klimatologische Belange / Berücksichtigungsgebot nach KlimaG

Nach den Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetztes (KSG) sowie des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) hat die öffentliche Hand im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei Planungen und Entscheidungen den Zweck des jeweiligen Gesetzes und die zu seiner Erfüllung beschlossenen Ziele bestmöglich zu berücksichtigen. Dies trifft in der Folge auch auf die kommunale Bauleitplanung zu. Gemäß § 7 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind damit der Schutz des Klimas, eine Reduktion treibhauswirksamer Emissionen und Maßnahmen zur Anpassung an die erwartbaren Folgen des Klimawandels im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Hierfür beschreibt und bewertet der Umweltbericht in Kapitel Schutzgut Klima / Luft die Ausgangssituation, stellt die Auswirkungen des Vorhabens dar und beschreibt die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Bezugnehmend auf das Berücksichtigungsgebot sind im Plangeltungsbereich folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. vorgesehen:

- Um den Verlauf des Agenbaches zu qualifizieren, wird östlich und westlich des Agenbaches ein Gewässerrandstreifen in Form einer privaten Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche wird kombiniert mit Pflanzgeboten zum Aufbau eines Gehölzstreifens entlang des Agenbaches bzw. zum Aufbau einer Hochstaudenvegetation in Bereichen, wo Leitungstrassen im Untergrund vorhanden sind. Insbesondere die Festsetzung privater Grünflächen westlich des Agenbaches verbessert dabei die Situation des Gewässers nachhaltig, da hier im Bestand noch bis an die Böschungsoberkante versiegelte betriebliche Freiflächen und Parkierungsflächen angrenzen. Ebenfalls eröffnet die Festsetzung der Gewässerrandstreifen auch eine Optimierung des Gewässers im Sinne eines naturnahen Ausbaus, der Pufferung gegenüber den angrenzenden Nutzungen und der Retentionsfunktion.
- Im Hinblick auf die Lage untergeordneter Teilflächen im Bereich des Lagerplatzes östlich des Agenbaches im HQ_{extrem} wird im Kontext der Nutzung der Flurstücke als gewerbliche Betriebsfreiflächen auf die Erforderlichkeit einer hochwasserangepassten Nutzung der Betriebsflächen hingewiesen.
- Zum Schutz des Gewässerverlaufes des Agenbaches werden Festsetzungen zur Verhinderung der Einschwemmung von Material aus den gewerblichen Flächen (Vorsehen von Schmutzfangzellen) getroffenen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Vorkehrungen bei Starkregenereignissen sowie hinsichtlich anfallenden Löschwassers sowie zur Lagerung von brennbaren, wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten getroffen.
- In den Randbereichen der gewerblichen Flächen werden grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die neben der grünordnerischen Einbindung auch klimatologische Funktionen beinhalten (bspw. Verdunstungswirkung, Staubbindung etc.)

Die beschriebenen Maßnahmen tragen damit zu einer Reduktion sowie einer Kompensation der Auswirkungen von Bau und Betrieb des Plangebietes sowie der Reduzierung der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels bei. In der Summe wird hierüber den Aspekten der Klimawandelanpassung Rechnung getragen.

Satzungsbeschluss

Vor dem Hintergrund der Charakteristik des Bebauungsplans als Angebotsbebauungsplan können aus der heutigen Sicht heraus keine quantitativen Aussagen und Abschätzungen zur konkreten CO_2-Bilanz des Vorhabens im Hinblick auf den Bau und den Betrieb getroffen werden.

Klar ist jedoch, dass es sowohl durch den Bau und Betrieb der Gebäudestrukturen und gewerblichen Betriebsflächen wie auch durch Ziel- und Quellverkehre zu einer CO_2-Mehrbelastung kommen wird. Diese Mehrbelastung wird aber vor dem Hintergrund des städtebaulichen Planungsziels einer Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandsbetriebes in der Abwägung zurückgestellt. Bei einer Komplettverlagerung des Betriebs wäre dagegen durch die dann erforderliche Neuentwicklung der gesamten Gebäudestruktur deutlich stärkere Mehrbelastungen zu verzeichnen.

4 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Betrachtet man die Ausgangssituation im Plangebiet, so wird die Firma Köhler heute westlich des Agenbachs von der Wettegasse aus erschlossen. An diese Erschließung gliedern sich nach Norden linear entlang des Agenbachs und der zur Unteren Straße deutlich ansteigenden Hanglage die bestehenden Verwaltungs- und Wohngebäude der Firma Köhler an. Diese werden von Osten aus entlang des Agenbaches erschlossen. Westlich grenzt entlang der Unteren Straße eine gemischte Gebäudenutzung bestehend aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Hofstellen an.

Östlich des Bachlaufs des Agenbaches liegen weitere Lagerflächen, die von der Firma Köhler über die bestehende Brücke über den Agenbach sowie von der verlängerten Wettegasse aus angedient werden. Über diese Brücke verläuft derzeit überlagernd zu der gewerblichen Erschließung auch eine Fußwegebeziehung aus der Ortslage nach Norden zum Alten Friedhof. Hier existiert eine Gemengelage zwischen betrieblichem Verkehr und dem öffentlichen Fußweg.

Entlang der Wettegasse hat die Firma Köhler mittlerweile die ehemaligen landwirtschaftlichen Schuppen abgebrochen und nutzt die Fläche auf Flst. 2654 ebenfalls als betriebliche Parkierungs- und Lagerflächen. Unmittelbar angrenzend an den Agenbach ist auf Flst. 2653 als Ersatz zu den abgebrochenen Schuppen ein neues Schuppengebäude entstanden. Südlich grenzt hier mit den Gebäuden Wettegasse 12-18 eine historische Bebauung mit zwei Vollgeschossen und steilem Satteldach an.

An die Lagerflächen der Firma Köhler angrenzend liegen mit den Gebäuden Wettegasse 13/2 und 15/1 zwei Wohngebäude. An das Wohngebäude Wettegasse 15/1 gliedern sich auf den Flst. 2687 und 2685 / 2685/1 nördlich zwei weitere größere Schuppengebäude an. Ein weiterer Schuppen existiert auf Flst. 2658. Die Schuppen wie auch die Lagerflächen werden derzeit über die verlängerte Wettegasse angefahren.

Satzungsbeschluss

Abb.: Luftbild (Quelle LUBW 2022)

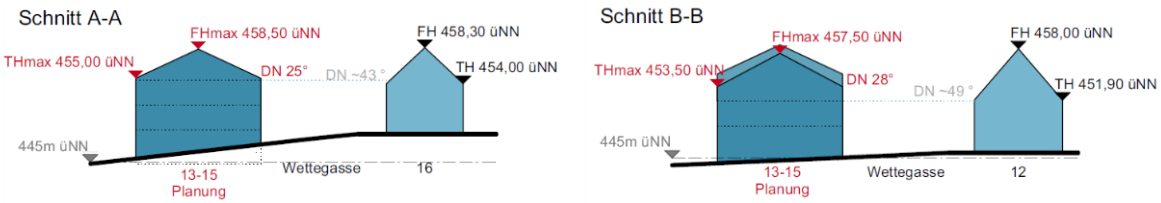
Abb.: Impressionen aus der Bestandssituation

6. Planungskonzept

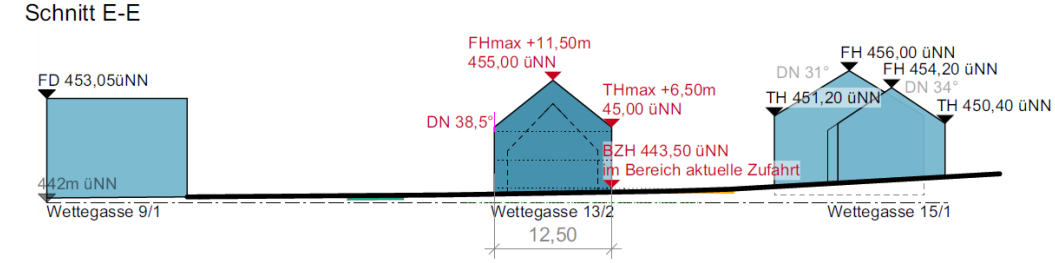
Das Planungskonzept sieht vor, im gewerblichen Teil des Plangebietes (GE) die gewerblichen Betriebsflächen der Firma Köhler nach Norden entsprechend der betrieblichen Bedürfnisse und erforderlichen betrieblichen Quantitäten zu erweitern. In diesem Zuge ist westlich des Agenbaches eine hochbauliche Entwicklungsoption nach Norden angedockt an die heutigen linear entlang des Agenbaches liegenden Betriebsgebäude der Firma Köhler über ein weiteres Baufenster vorgesehen. Östlich des Agenbachs ist eine Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Betriebs- und Lagerflächen vorgesehen, hier jedoch ohne eine hochbauliche Entwicklung. Das vorhandenen Brückenbauwerk über den Agenbach verbindet dabei die gewerblichen Flächen westlich und östlich des Agenbaches.

Im Gebietsteil des Mischgebietes (MI) soll zur Wettegasse hin eine ergänzende bauliche Entwicklung eröffnet werden, um nach Abbruch der vorhandenen Schuppen die städtebauliche Struktur an der Nordseite Wettegasse wieder zu komplettieren und damit aber auch die Betriebsflächen zur Wettegasse und der dort vorhandenen Wohnbaubebauung hin besser städtebaulich abzuschirmen.

In diesem Rahmen ist ein Baufenster entlang der Wettegasse vorgesehen, welches zur Wettegasse hin eine Raumkante ausbildet, eine zweigeschossige Bebauung zulässt und sich in seiner Firsthöhe städtebaulich an den gegenüberliegenden Bestandsgebäuden Wettegasse 12 und 16 orientiert. Vorgesehen ist hier entsprechend dem Charakter in der Wettegasse als Dachform ausschließlich ein Satteldach. Dem Gebäude können zur Wettegasse hin offene Stellplätze vorgelagert werden, nicht jedoch räumlich wirksame Carport oder Garagen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Straßenraum der Wettegasse eine städtebaulich ruhige und klare bauliche Raumkante erfährt.



Im rückwärtigen Bereich zur Wettegasse wird im Bereich des heutigen Bestandsgebäudes Wettegasse 13/2 ein weiteres ergänzendes Baufenster vorgesehen, welches ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Auch diese Gebäude orientiert sich in der Höhenentwicklung an der angrenzenden Bestandsbebauung (hier Wettegasse 15/1)



Dem Bestandsgebäude Wettegasse 15/1 wird über das Baufenster nach Süden und Westen und über die Höhenentwicklung noch eine weitergehende bauliche Entwicklungsoption eröffnet.

Am östlichen Gebietsrand andockend an den schon errichteten Schuppen wird im Bereich des Sondergebietes (SO) eine bauliche Entwicklungsoption für weitere landwirtschaftliche Schuppen im Rahmen eines Sondergebietes eröffnet. Diese gliedern sich linear nach Norden an den Hangfuss an und sollen auf der östlichen Seite des Agenbaches einen Rahmen geben, auch um die gewerblichen Lagerflächen städtebaulich einzubinden.

Die Erschließung erfolgt zum einen direkt über die Wettegasse, zum anderen wird die verlängerte Wettegasse basierend auf einer begleitend erarbeiteten Erschließungsplanung ausgebaut, um den Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Hierbei wird eine Querschnittsbreite von 5,50m vorgesehen, um eine Begegnung zwischen LKW/Radfahren bzw. LKW/PKW möglich zu machen. Aufgrund von eigentumsrechtlichen Zwangspunkten wird in Höhe des Bestandsgebäude Wettegasse 13/2 eine Verengung auf 4,30 m notwendig. Der Ausbau der Wettegasse mit einer Breite von 5,50 m erfolgt nach Norden bis auf Höhe der heutigen Zufahrt zu den Betriebs- und Lagerflächen der Firma Köhler, weiter nach Norden fortführend (Radwegeverbindung / Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flurstücken) bleibt die Ausbaubreite unverändert.

Die Erschließung der Firma Köhler ist in einem Ringverkehr vorgesehen, im dem im Regelfall über die heutige Betriebszufahrt an der Wettegasse zugefahren, der Agenbach gequert und über die verlängerte und wie oben beschrieben zum Ausbau vorgesehene verlängerte Wettegasse ausgefahren wird.
Auf die bestehende fußläufige Anbindung nach Norden in Richtung des Alten Friedhofes wird verzichtet, wodurch die Gemengelage zwischen betrieblichem Verkehr und öffentlichem Fußweg aufgelöst wird.

Die Freiflächen entlang des Agenbaches werden grünordnerisch gesichert und weiterentwickelt. In diesem Rahmen ist auf der Ostseite des Agenbaches ein Gewässerrandstreifen mit 5,0 m Breite ab Böschungsoberkante festgesetzt, welcher in weiten Teilen heute schon vorhanden ist. In Abstimmung mit der Firma Köhler wird zudem auch auf der Westseite zu Lasten der heutigen Betriebsfreiflächen und Stellplatzflächen ein ebenfalls 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen auf der Westseite kann dabei nach Süden bis auf Höhe des Betriebsgebäudes Wettegasse 9 geführt werden, weiter nach Süden ist die Umsetzung eines Gewässerrandstreifens aufgrund der Zwangspunkte in der Zufahrt und Erschließung der Firma Köhler nicht möglich.

Der Gewässerrandstreifen soll dabei als ein durchlaufender Gehölzbestand entlang des Agenbaches mit dem Ziel eines vernetzenden Elements und möglichst mit Qualifizierung des Gewässers entwickelt werden. Eine Ausnahme bilden die vorhandenen Leitungstrassen auf der West- und z.T. auch Ostseite des Agenbaches, welche mit Leitungsrechten belegt wurden und in der Gestaltung / Bepflanzung des Gewässerrandstreifens zu berücksichtigen sind.

Am Nord- und Ostrand des Plangebietes sind weitere private Grünflächen vorgesehen mit dem Ziel, hier die grünordnerische Einbindung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und dem FFH-Gebiet zu gewährleisten.

Satzungsbeschluss

Im Bereich des Lagerplatzes auf der Ostseite des Agenbaches ist zur verlängerten Wettegasse hin ebenfalls eine grünordnerische Einbindung vorgesehen. Zudem sind im Vorfeld der landwirtschaftlichen Schuppen vier hochstämmige Einzelgehölze zum räumlichen Flankieren des Straßenraums vorgesehen.

Im Hinblick auf vorhandene Leitungstrassen verlaufen unterirdisch durch das Plangebiet
- Mittel- und Hochdruckgasleitungen der Netze BW im nordöstlichen Randbereich
- Stromversorgungsleitungen der Netze BW im westlichen Verlauf zum Agenbach
- Regenwasser- und Schmutzwassersammler der Stadt Wildberg im Zulauf aus den angrenzenden Siedlungsflächen auf die Hauptsammler entlang des Verlaufs des Agenbaches

Diese stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung jedoch nicht im Weg und werden auf privaten Grundstücken mit entsprechend zu belastenden Leitungsrechten belegt.

Im Nördlichen Bereich des Plangebietes liegt auf der Westseite des Agenbaches zudem ein größerer unterirdischer Stauraumkanal. Für die genannten Leitungen sind im Bereich privater Grundstücke entsprechende Flächen für Leitungsrechte festgesetzt.

Für die Erschließung des Plangebietes liegt von Seiten des Büros Gauss Ingenieurtechnik eine Konzeption vor, welche folgende Maßnahmenbausteine vorsieht:

<u>Entwässerung des Plangebietes</u>

Für die Bestandsflächen westlich des Agenbachs (Büro- und Betriebsgebäude Fa. Köhler) erfolgt die Ableitung von verunreinigtem Niederschlagswasser zusammen mit Schmutzwasser über den vorhandenen Mischwasser-Kanal/Stauraum „RÜB I – Alter Friedhof“.

Mit den Erweiterungsflächen nach Norden (Flst. 2647) können Dachflächenwässer über die angrenzende Ableitungsmulde aus den Gewannen „Jägerstal“/ „Neue Wiesen“ abgeleitet werden.

Für die Flächen östlich des Agenbachs (Erweiterungsflächen) sieht das Konzept eine differenzierte Ableitung von Niederschlagswasser, abhängig vom Verschmutzungspotential vor. Abflüsse von tendenziell höher belasteten Flächen, wie Verkehrs- und Lagerflächen, werden entweder mittels Maßnahmen zum Erstverwurf (Schmutzfangzellen) teilbehandelt oder – sofern hydraulisch möglich – über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet.

In nachstehender Aufstellung sind die verschiedenen Abwasserarten mit der jeweiligen Ableitungsrichtung aufgelistet:
- Die beiden Bestandsgebäude Wettegasse 13/2 und 15/1), welche derzeit noch keinen Kanalanschluss haben, werden im Zuge der Erschließung an die Ortskanalisation angeschlossen.
- Schmutzwasser (häuslich): Anschluss an Mischwasser-Kanalisation
- Dachflächenwasser (Schuppenanlage, Bestandsgebäude), ca. 0,23 ha: Ableitung über gepl. Regenwasser-Kanal in Agenbach
- Hof-/Lagerflächenwasser (ca. 0,52 ha): Bestehende Schmutzfangzelle (Die Oberflächen der Lagerflächenerweiterung werden nach Planung der Firma Köhler an die bestehende

Satzungsbeschluss

Schmutzfangzelle angeschlossen. Die Schmutzfangzelle besteht bereits und ist auf dem Weg vor der Brücke eingebaut.)
- Straßenflächenwasser (ca. 0,09 ha): Mischwasserkanalisation

Löschwasserbereitstellung:

Die geforderte Löschwassermenge kann über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Hierzu wird eine Stichleitung DN100 in die Erschließungsstraße eingelegt und auf Höhe von Flst. 2685 ein Hydrantenschacht gesetzt.

Starkregenvorsorge / Außengebietsentwässerung:

Von Osten her fallen theoretisch knapp 1,8 Hektar Außengebietsfläche auf die ausgewiesene Schuppenanlage ein. Ein Großteil dieser Fläche besteht jedoch aus Wald- und Streuobstwiesenflächen, zudem liegt hier der örtliche Friedhof, weshalb oberflächige Abflüsse aus diesem Bereich nicht zu erwarten sind.
Der geplante Ausbau der Seitenstraße „Wettegasse“ als Erschließungsstich sieht ein stetiges Längsgefälle von mindestens 1,7% nach Norden vor. Hierdurch können oberflächennahe Abflüsse aus lokalen Starkregenereignissen schadlos durch das Plangebiet abgeleitet werden.

Die Lagerflächen werden mit einer Randeinfassung mit entsprechendem Anschlag ausgeführt, so dass das Niederschlagswasser aus „normalen“ Regenereignissen über Einläufe gefasst und der Schmutzfangzelle zugeführt werden kann.
Entsprechend der textlichen Festsetzungen sind daraus aufbauend zur Vermeidung einer Belastung des Agenbaches Vorkehrungen für den Fall von Starkregenereignissen zu treffen. Gleichermaßen ist dafür Sorge zu tragen, dass anfallendes Löschwasser nicht ohne Vorreinigung in den Gewässerverlauf des Agenbaches gelangen kann.

Satzungsbeschluss

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Entsprechend der vorhandenen Gebietsprägung, einer Mischung aus wohnbaulicher Nutzung und gewerblicher Nutzung, und dem städtebaulichen Ziel der Ergänzung einer baulichen Struktur entlang der Nordseite der Wettgasse innerhalb dieses Gebietscharakters wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes sind zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Die nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ebenso wie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da sich das Plangebiet in einer im Stadtteil Sulz a.E. recht peripheren Lage befindet. Desweiteren soll über den Ausschluss dieser Nutzungen das Ziel verfolgt werden, die bestehenden Ortskerne von Unter- und Obersulz, wie auch der Kernstadt von Wildberg, nicht zu schwächen, indem diese Nutzungen, welche üblicherweise den urbanen Charakter eines Ortskerns ausmachen, an dezentraler Stelle realisiert werden.

Die nach § 6 (2) zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da das Plangebiet nicht an einer frequenten Ortsdurchfahrt gelegen ist und hier im Stadtteil Sulz a.E. bereits entlang der Ortsdurchfahrt geeignetere Standorte existieren, der publikumsintensive Ziel- und Quellverkehr die angrenzende Wohnnachbarschaft stören würde und zudem in Hinsicht auf mögliche Havarien der Agenbach in unmittelbarer Entfernung liegen würde. Der Ausschluss bezieht sich hierbei jedoch nur auf Tankstellen mit einem Verlauf an Dritte, betriebseigene Tankstellen im Kontext von Gewerbebetrieben sind zulässig.

Die nach § 6 (2) BauNVO im gewerblich geprägten Gebietsteil zulässigen bzw. nach § 6 (3) BauGB darüber hinaus ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden aufgrund der in der Ortslage von Sulz a.E. angrenzenden sensiblen und schützenswerten Wohnnutzungen ausgeschlossen. Aus gleichem Grund werden auch Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind, ausgeschlossen. Hinzu kommt bei beiden Nutzungsarten die dezentrale und schwer erreichbare Lage im Kontext der Gesamtstadt.

Satzungsbeschluss

Gewerbegebiet (GE)

Die Festsetzung des Gewerbegebietes im Gebietsteil GE bezieht sich auf die vorhandenen bzw. als Entwicklungsoption vorgesehenen gewerblichen Bauflächen der Firma Köhler welche zu Produktionszwecken bzw. zum Baubetrieb genutzt werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da das Plangebiet nicht an einer frequenten Ortsdurchfahrt gelegen ist und hier im Stadtteil Sulz a.E. bereits entlang der Ortsdurchfahrt geeignetere Standorte existieren, der publikumsintensive Ziel- und Quellverkehr die angrenzende Wohnnachbarschaft stören würde und zudem in Hinsicht auf mögliche Havarien der Agenbach in unmittelbarer Entfernung liegen würde. Der Ausschluss bezieht sich hierbei jedoch nur auf Tankstellen mit einem Verlauf an Dritte, betriebseigene Tankstellen im Kontext von Gewerbebetrieben sind zulässig.

Die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da am Standort Sulz a.E. im Südwesten der Ortslage bereits eine für den Gesamtstadtteil ausreichende Sportinfrastruktur vorhanden ist und weitere dezentrale Standorte aus infrastruktureller Sicht vermieden werden sollen. Desweiteren erfolgt der Ausschluss auch vor dem städtebaulichen Ziel, die geringen räumlichen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten auf der Westseite des Agenbachs nicht durch flächenextensive Nutzungen wie Sportanlagen zu schwächen. Hinzu kommen Probleme bei einer Sportnutzung mit der nächstangrenzenden Wohnnutzung im Bereich der Unteren Straße und des angrenzenden Mischgebietes.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausgeschlossen, da die Wohnnutzung auf die südlich liegenden Mischgebietsteile beschränkt bleiben soll und um weitergehende Restriktionen für die gewerbliche Entwicklung durch die Etablierung weiterer schutzbedürftiger Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zu vermeiden.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da sich das Plangebiet in einer im Stadtteil Sulz a.E. recht peripheren Lage befindet. Desweiteren soll über den Ausschluss dieser Nutzungen das Ziel verfolgt werden, die bestehenden Ortskerne von Unter- und Obersulz nicht zu schwächen, indem diese Nutzungen, welche üblicherweise den urbanen Charakter eines Ortskerns ausmachen an dezentraler Stelle realisiert werden.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden aufgrund der in der Ortslage von Sulz a.E. angrenzenden sensiblen und schützenswerten Wohnnutzungen ausgeschlossen. Aus gleichem Grund werden auch Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind, ausgeschlossen. Hinzu kommt bei beiden Nutzungsarten die dezentrale und schwer erreichbare Lage im Kontext der Gesamtstadt.

Satzungsbeschluss

Darüber hinaus werden Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen, um eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Fremdwerbeanlagen zu vermeiden.

Schließlich werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe ausgeschlossen. Grund des Ausschlusses sind die in der Stadtmitte in zentraler Lage vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsangebote und die darüber hinaus in der Stadtmitte vorhandenen Handelsangebote, welche gegenüber dem Plangebiet an zentralen Stellen im Ortsgefüge liegen. Eine Entwicklung an dezentraler Stelle im Plangebiet soll dabei zur Vermeidung der Schwächung der Kommunikationsfunktion der Stadtmitte und der dortigen Handelsfunktionen wie auch der Ortsmitten der Stadtteile vermieden werden. Hinzu kommt die periphere Lage des Plangebietes und die eingeschränkte fußläufige Zugänglichkeit aus der Ortslage heraus. Eine Ausnahme bildet der Verkauf von eigenproduzierten Produkten an Ort und Stelle, welcher es Betrieben ermöglichen soll, einen Direktverkauf zu etablieren. Hierzu gehört auch der Verkauf von mit eigenproduzierten Produkten verbundene Produkte und Waren.

Emissionskontingente für das Gewerbegebiet

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 13.09.2023) erarbeitet:

Das Gutachten enthält folgende Empfehlungen und folgendes Fazit für den Bebauungsplan:

- Unter Berücksichtigung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels (FSP) von 60 dB(A)/m2, die nach DIN 18005 für Gewerbeflächen anzunehmen sind, werden zur Tageszeit an der schutzwürdigen Umgebungsbebauung bzw. Baufenstern keine Immissionskonflikte erzeugt. Damit verfügt die gewerbliche Planfläche dem Sinne nach und im Gesamten über Gewerbegebietsqualitäten.
- Im Nachtzeitraum werden mit dem Ansatz der DIN 18005 [14] jedoch Immissionskonflikte erzeugt, weshalb empfohlen wird, die gewerblich genutzten Flächen für den Nachtzeitraum zu kontingentieren um Immissionskonflikten außerhalb des Plangebiets vorzubeugen.
- Die Vergabe der Emissionskontingente erfolgte nach den geltenden Optimierungsgrundsätzen (Staffelung zur schutzwürdigen Bebauung).

Sofern sich die Betriebszeit der Fa. KÖHLER auf den Tageszeltraum beschränkt und die Tore in der Werkstatt bei geräuschintensiven Tätigkeiten geschlossen bleiben, entsteht weder im Status Quo noch mit der derzeit in Betracht kommenden Betriebserweiterungs-Variante Immissionskonflikte an der umliegenden Bestandsbebauung. Die fremdvermieteten Wohnungen in der Wettegasse 9 /1 sowie das Wohnhaus im Riedweg 26 reglementieren aus schalltechnischer Sicht den Betrieb, wobei die Emissionen auf dem Bestandsgelände hier maßgeblich sind.
Hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Gewerbegebiets, d.h. der in den Modellrechnungen ungenutzten Gewerbeflächen, ergeben sich auch bei Vergabe eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von 60 dB(A)/m2, der nach DIN 18005 Gewerbegebiete charakterisiert, zur Tageszeit keine Immissionskonflikte. Mit Emissionskontingenten von ≤ 55 dB(A), wie im vorliegenden Fall umfassend für alle Flächen im Nachtzeitraum zutreffend, muss mit deutlichen Einschränkungen, insbesondere im Freiflächenverkehr (Logistik) gerechnet werden.

Satzungsbeschluss

Auf das Gutachten, **welches als Anlage Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, wird verwiesen.**

Sondergebiet für landwirtschaftliche Schuppen (SO)

Die Festsetzung des Sondergebietes für landwirtschaftliche Schuppen bezieht sich auf die linear im Hangbereich liegenden Flächen östlich der verlängerten Wettegasse. Hier bestehen im Bestand bereits zwei vorhandene Schuppen und die bauliche Charakteristik von am Hangfuß liegenden Schuppen zur Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Geräte und Fahrzeuge soll hier nach Norden erweitert werden. Hierüber soll auf der östlichen Seite des Agenbaches ein städtebaulicher Rahmen gegeben werden, auch um die gewerblichen Lagerflächen städtebaulich einzubinden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl und maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Festsetzungen gewährleisten zusammen mit der Lage der Baufenster eine angemessene Regelung der Grundstücksausnutzung sowie eine städtebaulich angemessene Einbindung der neuen Baukörper in Bezug auf die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 erlaubt eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke und zusammen mit der Lage des Baufensters eine Bebauung, die auch darauf ausgerichtet ist, die durch die Baugebietsentwicklung entstehende räumliche Entwicklungsoption effizient und flächensparend auszunutzen.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen werden in m ü.NN festgesetzt, so dass hierüber die maximal entstehende städtebauliche Kubatur definiert wird. Diese erlauben:

- im Bereich der Wettegasse, in Orientierung an dem angrenzenden Bestand, eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach, gestaffelt im Hinblick auf die Höhenentwicklung entlang der Wettegasse,
- im Bereich des Gewerbegebietes (GE) auf der Westseite des Agenbachs eine Bebauung entsprechend der heutigen gewerblichen Bebauungsstruktur, wobei die Flachdachbauten nördlich der aktuellen Büro- und Wohngebäude eine Höhe von bis zu einem Geschoss über Bestandshöhe erhalten dürfen.
- im Bereich des Sondergebietes eine Bebauungsstruktur entsprechend der bereits heute bestehenden Schuppenstruktur.

Bei den im Gewerbegebiet GE zulässigen Flachdächern darf dabei die maximale Firsthöhe bei Flachdächern für die Attika um 50cm überschritten werden.

Die Regelungen zu Ausnahmen dienen der Absicherung der Umsetzbarkeit von technisch bedingten Aufbauten sowie der Nutzung von Solarenergie.

Satzungsbeschluss

7.3 Bauweise

Im Hinblick auf die Bauweise wird im Plangebiet zwischen den Gebietsteilen differenziert:

- Im Großteil des Mischgebiets wird entsprechend des umliegenden Bestandes eine offene Bauweise festgesetzt. (Lediglich für den im Nordwesten des Mischgebiets westlich des Agenbaches gelegenen Bereichs, der in einem gemeinsamen Baufenster mit dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet liegt, wird entsprechend der nördlich anschließenden Bebauung eine abweichende Bauweise vorgesehen.)
- Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (offene Bauweise, jedoch mit unbegrenzten Gebäudelängen), welche auf die bereits heute westlich des Agenbachs lineare Bebauungsstruktur und die betrieblichen Erfordernisse des Bestandsbetriebs reagiert.
- Im Sondergebiet wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, hier jedoch mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 20 m, entsprechend dem nördlichst gelegenen Bestandsschuppen, um hier sicherzustellen, dass im östlichen Hangbereich des Agenbachs im Kontext zum angrenzenden Landschaftsraum eine gut gegliederte und keine zu massive bauliche Entwicklung stattfindet.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster definiert, welche im Bereich des Gewerbegebietes eine lineare bauliche Entwicklung entlang des Agenbaches zulassen.
Im Bereich des Mischgebietes wird ein Baufenster entlang der Wettegasse definiert, um hier eine gegenüber dem Siedlungsbestand korrespondierende straßenbegleitende Bebauung und Raumkante zu entwickeln. Im rückwärtigen Bereich werden die Baufenster im Kontext des Bestandes und zur Entwicklung einer Bebauung in zweiter Reihe definiert.
Im Bereich der Bestandsbebauung im Mischgebiet werden die bestehenden Gebäude ebenfalls durch Baufenster definiert, für das Wohngebäude Wettegasse 15/1 wird hierbei noch ein Entwicklungsspielraum nach Westen und Süden eröffnet.
Im Bereich des Gewerbegebietes wird entsprechend dem Bestand ein linear durchlaufendes Baufenster westlich des Agenbaches vorgesehen, das nach Norden noch weitere bauliche Entwicklungsoption eröffnet.
Im Bereich des Sondergebietes auf der Ostseite des Agenbaches wird ebenfalls ein durchlaufendes Baufenster festgesetzt, hier ist allerdings die Bauweise zu berücksichtigen, im Rahmen derer nur eine gut gegliederte kleinteilige Bebauung (Maximale Gebäudelänge 20,0 m) zulässig ist.

7.5 Gebäudestellung

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen soll eine möglichst parallel zu den Straßenräumen bzw. zur Topografie ausgerichtete bauliche Entwicklung gewährleisten, um ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild sicherzustellen.

Satzungsbeschluss

7.6 Nebenanlagen

Festsetzungen zu Nebenanlagen werden nur für den Bereich des Mischgebietes getroffenen. Nebengebäude sind hier außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück in ihrer Art, Größe und Anzahl und Abstand zu öffentlichen Flächen begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern. Um den Freiraumcharakter der Privatgärten zu wahren und eine zu starke baulich-visuelle Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird für Gebäude die maximale Kubatur von 25 m³ Rauminhalt und maximal 2,50 m Höhe je Grundstück festgesetzt.

7.7 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen

Die Festsetzungen werden entsprechend der Situationen und städtebaulichen Zielsetzungen in den einzelnen Plangebietsteilen differenziert:

Im Gewerbegebiet sind offene Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks allgemein zulässig, um dem gewerblichen Betrieb ausreichend Flexibilität in der Organisation des Baugrundstückes hinsichtlich der Parkierung zu eröffnen. Dreidimensional wirksame Garagen und Carports sind jedoch ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ziel ist hier, insbesondere die im Bereich entlang des Agenbachs liegenden gewerblichen Grundstücksteile, betriebliche Freiflächen und Lagerflächen von Garagen und Carports freizuhalten. Tiefgaragen sind vor dem Ziel der Minimierung von Eingriffen in Boden, Wasser und Grundwasser der Agenbachaue unzulässig.

Im Mischgebiet sind aufgrund der Orientierung des Gebietsteils auf den öffentlichen Straßenraum der Wettegasse offene Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Sondergebiet sind ausschließlich offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen (hier vorgelagert vor den Baufenstern zum Straßenraum hin) zulässig, um die rückwärtigen Grundstückflächen von Bebauung freizuhalten.

Die Regelungen zu Abständen von Stützen und Vorderseiten der Dachkonstruktion zur öffentlichen Verkehrsfläche dienen dem Ziel der Sicherung des Verkehrsflusses und der Minimierung von Konflikten zwischen privater Parkierung und öffentlichem Verkehr.

Satzungsbeschluss

7.8 Verkehrsflächen

Der Straßenraum der Wettegasse wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt ist der Bereich der Hinteren Wettegasse, welche bis zur Einfahrt des heutigen Lagerplatzes im Norden ausgebaut wird. Im Zuge der Ausbauplanung (Regelquerschnitt 5,50 m mit einer Engstelle mit Regelquerschnitt 4,30 m) verbleiben Anschlussbereiche zu den angrenzenden Privatgrundstücken, welche in öffentlichem Eigentum verbleiben werden und ebenfalls noch als Verkehrsfläche dargestellt werden.
Die heutige Wegeverbindung von der Wettegasse über den Agenbach in Richtung des Alten Friedhofs wird aufgegeben, da hier Gemengelagen mit dem betrieblichen Verkehr im Gewerbegebiet vorhanden sind.

7.9 Versorgungsflächen

Zur elektrotechnischen Versorgung des Plangebietes wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger eine ergänzende Trafostation standörtlich definiert.

7.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Nördlichen Bereich des Plangebietes liegt auf der Westseite des Agenbaches ein größerer unterirdischer Stauraumkanal der Stadt Wildberg, welcher in die Plandarstellung übernommen wurde.

7.11 Grünflächen / Gewässerrandstreifen

Private und öffentliche Grünflächen werden entlang des Agenbachs mit dem Ziel festgesetzt, den Verlauf des Gewässers durch begleitende Grünflächen zu qualifizieren. In diesem Rahmen ist auf der Ostseite des Agenbaches ein Gewässerrandstreifen mit 5,0 m Breite ab Böschungsoberkante festgesetzt, welcher in weiten Teilen heute schon vorhanden ist.
In Abstimmung mit der Firma Köhler wird zudem auch auf der Westseite zu Lasten der heutigen Betriebsfreiflächen und Stellplatzflächen ein ebenfalls 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen auf der Westseite kann dabei nach Süden bis auf Höhe des Betriebsgebäude Wettegasse 9 geführt werden, weiter nach Süden ist die Umsetzung eines Gewässerrandstreifens aufgrund der Zwangspunkte in der Zufahrt und Erschließung der Firma Köhler jedoch nicht möglich.

Weitere Grünflächen werden am Nordrand des Plangebietes festgesetzt, hier im Westen entlang des wasserführenden Grabens als Puffer zur angrenzenden sich entwickelnden gewerblichen Bebauung sowie östlich des Agenbachs mit dem Ziel einer grünordnerischen Randausbildung des Lagerplatzes nach Norden zu den angrenzenden kleinteilig strukturierten Freiflächen in der Agenbachaue.
Im Bereich des Lagerplatzes auf der Ostseite des Agenbaches ist zur verlängerten Wettegasse hin ebenfalls eine grünordnerische Einbindung über private Grünflächen vorgesehen.

Satzungsbeschluss

Im Nordosten und Osten des Plangeltungsbereichs werden weitere Grünflächen festgesetzt mit dem Ziel eines Übergangs zwischen der sich entwickelnden Bebauung zu den Hangflächen östlich des Agenbachs und der Qualifizierung dieser Flächen im Kontext des FFH-Gebietes (vgl. auch Maßnahme M1).

7.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Flächen, der Anlage der Flächen von offenen Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien und die Festsetzung zur Verwendung von Saatgut gebietsheimischer Pflanzen erfolgen vor dem Ziel der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Arten + Biotope, Boden, Klima und Wasser und der Sicherung einer gärtnerischen Gestaltung der privaten betrieblichen Freiflächen als Beitrag zur grünordnerischen Gliederung innerhalb des Plangebietes.

Die Maßgabe zur extensiven Begrünung von Flachdächern dient dem Ziel einer grünordnerischen Einbindung der entstehenden Dachflächen in der dreidimensionalen Ansicht innerhalb des Agenbachtals, der Minimierung im Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild und dem Ziel der Minimierung in den Schutzgüter Klima (Verdunstungseffekte) und Wasser (Puffer- / Filterfunktion).

Das Verbot unbeschichteter Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink, die Festsetzungen zum Verbot von Waschen und Warten von Fahrzeugen sowie die Maßgaben zum Vorsehen von Schmutzfangzellen und zur Lagerung von brennbaren, wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten erfolgen vor dem Hintergrund der Sensibilität der Lage des Plangebietes im Kontext der Agenbachaue der Vermeidung eines Eintragens von Schmutzstoffen in den Vorfluter des Agenbachs. Gleiches gilt für die Festsetzung zur Herstellung von erdverlegten Leitungstrassen
Die Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher und abstrahlungsarmer Leuchtmittel sowie zur Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgt zur Minimierung von Störwirkungen im Schutzgut Arten und Biotope (Störwirkung nachtaktiver Insekten) und entspricht den artenschutzrechtlichen Maßgaben.

Die Maßgaben zu Rodungszeitpunkten, zur Vermeidung von großflächigen Glasfassaden zur Vermeidung von Vogelschlag und die Maßgaben zum Abriss bestehender Gebäude im Plangebiet entsprechen ebenfalls den artenschutzrechtlichen Empfehlungen und dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Die Maßnahme M 1 entspricht ebenfalls den artenschutzrechtlichen Empfehlungen, dient der Sicherung und Entwicklung von Grünländern im Kontext des FFH-Gebietes und auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Plangebietes.

Satzungsbeschluss

7.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Für die unterirdisch durch das Plangebiet verlaufenden Leitungstrassen
- Mittel- und Hochdruck-Erdgasleitungen der Netze BW im nordöstlichen Randbereich
- Stromversorgungsleitungen der Netze BW auf der Westseite parallel zum Agenbach
- Regenwasser- und Schmutzwassersammler der Stadt Wildberg im Zulauf aus den angrenzenden Siedlungsflächen auf die Hauptsammler entlang des Verlaufs des Agenbaches

werden auf privaten Grundstücken mit Leitungsrechten zu belastende Flächen in der Breite des jeweils erforderlichen Schutzstreifens festgesetzt.

Die Sicherung der Zugänglichkeit der weiteren Versorgungsanlagen auf den gewerblichen Betriebsgrundstücken (bspw. Zugänglichkeit und Unterhaltung des Stauraumkanals) erfolgt durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Wildberg und dem Grundstückseigentümer.

Die gewerblichen Flächen entwickeln sich analog der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgehend vom Bestand weiter nach Norden. Um den Schaftrieb und die Andienung des Flurstücks 2647 von dem westlich des Plangebietes gelegenen Flurstück 319/1 über die gewerblichen Baugrundstücke und die Brücke über den Agenbach zu der öffentlichen Erschließungsfläche (verlängerte Wettegasse) auf der Ostseite des Agenbaches sicherzustellen wir ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

7.14 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Für die im Bestand verbleibenden Gehölze angrenzend an den Agenbach werden zur Sicherstellung des Erhalts Pflanzbindungen festgesetzt.

Das allgemeine Pflanzgebot für Baugrundstücke im Mischgebiet dient der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung und grünordnerischen Strukturierung der Baugrundstücksflächen entlang der Wettegasse und der naturschutzrechtlichen Minimierung / dem Ausgleich sowie dem Aspekt der Klimaanpassung.

Das allgemeine Pflanzgebot zu neu entstehenden PKW-Parkplätzen wie auch die Einzelpflanzgebote im Vorfeld der neuen landwirtschaftlichen Schuppen dienen der grünordnerischen Gliederung des Plangebietes, der Einbindung der entstehenden privaten und betrieblichen Stellplätze und der Beschattungswirkung von versiegelten Stellplatzflächen im Kontext des Ziels der Klimaanpassung.

Das Pflanzgebot 1 (Pfg1) mit der Maßgabe eines dichten gewässerbegleitenden Gehölzsaums dient der Qualifizierung der Flächen entlang des Agenbaches und des Bachlaufs selbst (Beschattung, Entwicklung eines linearen Gehölzstreifens als Verbundelement entlang des Agenbaches).

Satzungsbeschluss

Das Pflanzgebot 2 (Pfg 2) am Nordrand des Plangebietes (dichte, lineare Feldhecke) dient der grünordnerischen Einbindung des Lagerplatzes gegenüber dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum und den dort kleinstrukturierten Freiräumen sowie gegenüber der von Norden her in die Siedlungsstruktur von Sulz a.E. hineinführenden Radwegverbindung.

Das Pflanzgebot 3 (Pfg 3, dichte, lineare Feldhecke) dient ebenfalls der grünordnerischen Einbindung des Lagerplatzes gegenüber der hinteren Wettegasse.

7.15 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsmaßnahmen

Die innerhalb des Plangebietes durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans entstehenden Eingriffswirkungen sind gemäß den naturschutzrechtlichen Vorgaben auszugleichen. Da dies nur zu untergeordneten Teilen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden kann, sind plangebietsexterne Maßnahmen erforderlich, um das bestehende Kompensationsdefizit aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen.

Hierbei wird auf das Ökokonto der Stadt Wildberg zurückgegriffen und es werden die erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen aus dem Ökokonto der Stadt Wildberg den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Bewertung erfolgte über Ökopunkte.
Die entsprechenden Maßnahme ist hierbei im Umweltbericht und dessen Anlage (Maßnahmenkennblatt der Ökokontomaßnahme) beschrieben. Auf diese Anlagen wird verwiesen.

Satzungsbeschluss

8. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung

Im Hinblick auf die Dachgestaltung werden schon aufgrund der dreidimensionalen Sicht aus den Hanglagen des Agenbachtals auf das Plangebiet glänzende, Licht reflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne als Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen, um visuelle Störungen und Blendwirkungen (auch durch die Nutzung von Sonnenenergie) zu vermeiden.

Die Vorschriften zu den Dachneigungen werden im Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Ausgangssituation und Umgebungsbebauung differenziert getroffen:

- Im Bereich der Mischbauflächen in Zuordnung zur Wettegasse werden steil geneigte Satteldächer von 25 bis 45° Dachneigung festgesetzt, welche dem umgebenden Siedlungsbestand im Grundcharakter der Dachform und Dachneigung entsprechen. Im nordwestlichsten, unmittelbar an das Gewerbe anschließenden Bereich, wird in Anlehnung an den Bestand und die gewerblichen Bauten begrüntes Flachdach festgesetzt.
- In den gewerblichen Flächen werden begrünte Flachdächer oder sehr flach geneigte Satteldächer zugelassen, auch dies entspricht dem heutigen Gebietscharakter der gewerblichen Bestandsgebäude.
- Im Bereich des Sondergebietes schließlich werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-25° festgesetzt, was wiederum der Dachform des jüngeren im Bestand befindlichen Schuppengebäudes entspricht und hier diesen Charakter fortführt, um eine ruhige, städtebaulich durchgängige Dachsituation zu entwickeln. (Im Bereich des südlichsten, älteren Bestandschuppens, der direkt an die Wohnbebauung anschließt, werden entsprechend dem Bestand und seiner südlichen Umgebung steiler geneigtes Satteldach von 25 bis 45° festgesetzt.)

8.2 Äußere Gestaltung

Zum Erreichen eines zum Landschaftsraum und zum angrenzenden Siedlungsbestand möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes in der Wirkung der Gebäude, werden reflektierende, spiegelnde oder auch polierte Farbtöne und Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen.

Satzungsbeschluss

8.3 Werbeanlagen

Grundsätzlich bleiben Werbeanlagen im Bereich des Gewerbegebiets und des Sondergebietes unzulässig, da hier im Kontext des Lagerplatzes ausschließlich eine gewerbliche Lagerhaltung ohne Hochbauten und im Kontext des Sondergebietes nur landwirtschaftliche Schuppen ohne das Erfordernis einer Werbung zugelassen sind.

In den übrigen Gebietsteilen werden Werbeanlagen zum Erreichen eines möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes in ihrer Größe entsprechend dem Gebietscharakter zugelassen. Sie sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude müssen sich zum Ziel der Vermeidung von störenden Wirkungen auf das städtebauliche Umfeld der Wettegasse und den umgebenden Landschaftsraum in die Fassadengestaltung einfügen und dürfen daher auch die Gebäudeoberkanten nicht überragen. Aus gleichem Ziel ist die maximale Größe der Werbeanlagen begrenzt.

Zur Vermeidung nächtlicher Störwirkungen in der Fernsicht sind durchgehende Farb- oder Leuchtbänder mit Werbecharakter unzulässig, ein Anstrahlen des Gebäudes ebenso unzulässig. Wechsel- oder Lauflicht sowie Videowände sind unzulässig, um Störwirkung auf die angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden und der Einbindung in den Landschaftsraum nicht entgegenzustehen. Aus gleichem Grunde sind freistehende Werbeanlagen ausschließlich in den der plangebietsinternen öffentlichen Erschließungsstraße der Wettegasse zugewandten Gebäudevorfeldern zulässig.

8.4 Einfriedigungen

Die Maßgaben zu Einfriedigungen zielen einerseits auf die Möglichkeit für die gewerblichen Betriebe ab, eine Abgrenzung der betrieblichen Flächen im Sinne der Betriebssicherheit zu wahren, andererseits verfolgen sie aber auch das städtebauliche Ziel, durch eine Beschränkung der maximalen Höhe ein Mindestmaß an Offenheit und Transparenz gegenüber dem Landschaftsraum zu sichern. Im Hinblick auf die Sicherung und Transparenz von Blickbeziehungen von der Wettegasse aus auf die Baugrundstücke wird im Mischgebiet die Höhe der Einfriedigungen stärker begrenzt.

8.5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern / Böschungen

Die Regelungen zu Stützmauern und Aufschüttungen sollen den gewerblichen Betrieben ermöglichen, in dem teils bewegten Relief gewerbliche Plateauflächen auszubilden, welche im Hinblick auf die Topografie einen möglichst unproblematischen Betriebsablauf sicherstellen.

Satzungsbeschluss

Die Regelungen zur Höhenlage des Geländes wie auch zur Höhe von Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen dienen dabei der Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden und der Sicherung eines Geländeverlaufs mit möglichst wenigen visuell ablesbaren topografischen Brüchen. Die Regelungen zur Staffelung von Stützmauern sollen sicherstellen, dass topografisch bedingt entstehende Stützmauern möglichst gut in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld eingebunden werden können. Die Regelung zu Mindestabständen dient dem Ziel, im Hinblick auf Schleppkurven und Fahrzeugüberstände die Funktionalität des öffentlichen Raums nicht zu beeinträchtigen.

8.6 Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

9. Fachgutachten (Anlage zur Begründung)

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 05.09.2019)
- Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023)
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 13.09.2023)

10. Flächenbilanz

Gesamtplangebietsfläche	ca. 2,18 ha
davon…	
Gewerbegebiet	ca. 0,83 ha (ca. 38 %)
Mischgebiet	ca. 0,66 ha (ca. 30 %)
Sondergebiet	ca. 0,13 ha (ca. 6 %)
Grünflächen und Verlauf Agenbach	ca. 0,45 ha (ca. 21 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,11 ha (ca. 5 %)
Versorgungsfläche	ca. 0,003 ha (ca. 0,1 %)

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Sippel, Stand 08.02.2024

Satzungsbeschluss