Stadtverwaltung Wildberg
Marktstraße 2

72218 Wildberg

Schäferlaufstadt Wildberg

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/018/2024

Bereich:	FB Planen & Bauen	Datum:	30.01.2024
Bearbeiter:	Till Brieger		

Gremium	Termin	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	08.02.2024	öffentlich	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Erneuter Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans "Ortsdurchfahrt B 463 /Talstraße Wildberg" nach § 17 Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsdurchfahrt B 463 / Talstraße“ gefasst.

Basierend auf dem Aufstellungsbeschluss hat der Gemeinderat der Stadt Wildberg am 28.03.2019 und am 20.05.2021 eine Veränderungssperre für den Bereich der Ortsdurchfahrt der B 463 entlang der Talstraße erlassen. Mittlerweile ist die Veränderungssperre außer Kraft getreten.

Der Bebauungsplan konnte basierend auf dem Aufstellungsbeschluss von März 2019 bislang noch nicht weitergeführt werden,

- da sich von privater Seite neue städtebauliche Entwicklungsabsichten innerhalb des Plangeltungsbereichs ergeben haben, welche einerseits aus städtebaulicher Sicht bedeutsam für die Straßenraumabwicklung sind, jedoch noch nicht einen für die Bebauungsplanung erforderlichen Konkretisierungsgrad erreicht haben,
- da die Umsetzung der Planungen zur Verbesserung der Hochwassersituation entlang der Nagold bislang noch nicht erfolgen konnte und damit entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der LUBW noch größere Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb des HQ100 liegen
- und da sich mit der Aufnahme des Bereichs Unterstadt in die Städtebauförderung eine wichtige städtebauliche Entwicklung ergeben hat, welche in einem räumlichen Kontext zum aufzustellenden Bebauungsplan steht und hier eine übergreifende Planung zu den öffentlichen Räumen der Talstraße im Sinne einer Gesamtbetrachtung erfolgen muss.

Im Zuge der städtebaulichen Planungen begleitend zu dem Bebauungsplanverfahren wurde mittlerweile ein städtebauliches Strukturkonzept erarbeitet, welches die grundsätzlichen

städtebaulichen Zielsetzungen definiert. Hierbei wurde entsprechend der Ausgangssituation in den städtebaulichen Zielen zwischen den beiden Seiten der Talstraße differenziert:

So wird die Ortsdurchfahrt der B 463 entlang der Talstraße in der Ausgangssituation bergseits („innere Schale“) städtebaulich maßgeblich durch Teile der historischen Kernstadt mit einer historisch Wert gebenden Gebäudestruktur geprägt. Diese ist in ihrer Orientierung unmittelbar auf den öffentlichen Raum der Ortsdurchfahrt ausgerichtet und prägt diesen als städtebauliche Adresse.

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist hier die Sicherung der städtebaulichen Grundstruktur im Sinne eines Haltens und einer Modernisierung des vorhandenen Gebäudebestandes und das Aufnehmen der historischen Grundstruktur (Raumkante entlang der Talstraße, Aufnehmen der vorhandenen Gebäudetypik / Dachform, Dachneigung) bei Neuplanungen. Darüber hinaus besteht das Ziel der freiraumplanerischen Gestaltung noch vorhandener Lücken, der Minimierung von Störeinwirkungen auf das historisch geprägte Gesamtbild durch Einbauten, Werbeanlagen etc. und der Qualifizierung der Gebäudevorfelder entlang der Talstraße im Übergang zwischen privaten Gebäudevorfeldern und dem öffentlichen Straßenraum.

Im Gegensatz zur „inneren Schale“ bergseits besitzt die „äußere Schale“ zwischen der Talstraße und dem Verlauf der Nagold ein gänzlich anderes städtebauliches Bild: Hier fehlt weitestgehend eine klare straßenbegleitende Raumkante und die Bestandsbebauung liegt häufig deutlich vom Straßenraum zurückversetzt. Des Weiteren besitzt die Bestandsbebauung hier eine sehr inhomogene städtebauliche Grundstruktur mit einer breiten Palette an Nutzungstypen, welche wiederum funktional und gestalterisch auf die Vorfelder zur Talstraße hin ausstrahlen (Parkierung / Anlieferung, unstrukturierte Betriebsflächen, Werbeanlagen etc.).
Städtebauliches Ziel für die „äußere Schale“ bildet damit ein langfristiger Umbau der städtebaulichen Grundstruktur hin zu einer klar definierten Raumkante entlang der Talstraße, welche in ihrer Lage abschnittsweise einerseits unmittelbar dem Straßenraum zugeordnet ist, zum anderen aber auch leicht abgesetzt zum Liegen kommt und entsprechende Vorfelder zum Straßenraum ausbildet. Mit dem Umbau und der Weiterentwicklung der städtebaulichen Grundstruktur verbunden ist das grundsätzliche Ziel einer weitergehenden wohnbaulichen Innenentwicklung und die Entwicklung wohnbaulicher Potenziale in der Kernstadt. Ziel ist hier das Nutzen der zentralen Standortlage in der Kernstadt (Nähe zum Zentrum Unterstadt sowie zum Bahnhof als Mobilitätsknotenpunkt), die Ausbildung einer Adresse zur Talstraße hin und gleichzeitig das Nutzen der ruhigen Rückseite zur Nagold als Freiraumpotenzial. Mit der städtebaulichen Entwicklung verbunden ist zudem das Ziel einer Ordnung und Gestaltung der zur Talstraße hin entstehenden Vorfelder im Sinne einer freiraumplanerischen Gestaltung und Ausbildung einer vegetativen Raumkante entlang der Talstraße bei zurückversetzter städtebaulicher Raumkante und damit verbunden auch die Vermeidung von Störeinwirkungen durch Einbauten, Werbeanlagen etc. zur Entwicklung eines ruhigen geordneten Vorfeldes. Darüber hinaus besteht das Ziel der Gestaltung und Akzentuierung der wichtigen Übergangssituationen zwischen der Unterstadt und der Nagold.
Die beabsichtigten Ziele des städtebaulichen Strukturkonzeptes sind in dem in der Anlage beiliegenden Strukturplan mit Stand 08.02.2024 ablesbar.

Darüber hinaus besteht das städtebauliche Ziel, im Bereich der hoch frequentierten Kreuzungsbereiche der L 349 (Talstraße) auf die B 463 sowie der Sulzer Straße / Hirschbrücke auf die B 463 die städtebaulichen Vorfelder als Adresse der Unterstadt zu qualifizieren und hier ebenfalls visuelle Störeinwirkungen möglichst zu reduzieren.

In der Summe ist festzustellen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Kontext der historischen Kernstadt derzeit gefährdet ist und es Anlass und Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist, die weitere städtebauliche Entwicklung über bauplanungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften zu definieren und abzusichern. Hierfür sollen u.a. zur

Sicherung der Gebietscharakteristik die Art der baulichen Nutzung (u.a. Ausweisung gemischter Bauflächen, ggfs. von Wohnbauflächen und Ausschluss von Fremdwerbeanlagen), das Maß der baulichen Nutzung (u.a. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Höhenentwicklung) definiert und Festsetzungen zur Parkierung und Vorfeldgestaltung getroffen werden. Ebenso sollen bauordnungsrechtliche Vorschriften im Hinblick auf die Sicherung der Stadtgestalt der historisch geprägten Kernstadt (u.a. Dachformen, äußere Gestalt baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen etc.) getroffen werden. Die Festsetzungen und Vorschriften sollen damit gegenüber den Eigentümern einen klaren Rahmen für die zukünftige Entwicklung im räumlichen Umfeld des öffentlichen Raums der Ortsdurchfahrt abstecken. Hinzu kommt in der Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans der Aspekt des Hochwasserschutzes und der Belange des angrenzenden FFH-Gebietes und damit das Ziel einer klar definierten grünordnerischen Ausgestaltung der zur Nagold ausgerichteten Grundstücksflächen.

Zur Sicherung der Planung des künftigen Planbereichs des Bebauungsplans „Ortsdurchfahrt B 463 / Talstraße“ soll daher für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans die Veränderungssperre gemäß § 17 (3) BauGB erneut beschlossen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Wildberg: Flst.-Nrn. 1872, 232/4, 1876, 239/1, 239, 238, 240, 232/3, 237, 236, 235, 231/1, 233, 229, 325, 228, 227, 227/1, 227/2, 226, 225, 223/2, 223/3, 226/2 (Teilfläche), 324, 322 (Teilfläche), 318, 314, 313, 310, 312, 311, 309/2, 309/1, 306, 300, 301, 304, 303, 302/1, 302, 298, 298/1, 297, 296, 295/3, 295, 294, 291, 293, 276, 276/1, 69/1, 71, 72, 73, 77, 78/1, 79, 81, 83, 85/1, 85, 90, 91, 92, 93, 100/1, 96, 100, 99/1, 99, 101, 100/2, 102, 110, 219/1, 219, 221, 221/1, 224, 232/6, 232/7, 232/8, 232, 200/5, 199, 200/2, 200/1, 193/4, 193/3, 193/2, 193/1, 192/3, 192/1, 180, 180/1, 177, 175/2, 175/1, 174, 168/2, 168, 170/2, 170/1, 167/1, 167, 166/2, 166/3, 166, 158, 158/2 (Teilfläche), 1896, 241/2, 241 und 241/1.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 08.02.2024 maßgebend.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Verfahrenskosten von rund 5.000 € können über den Haushaltsansatz aus 2023 für Stadtentwicklung u. städtebauliche Planung (Produkt) bzw. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (Sachkonto) i.H.v. 107.500€ abgedeckt werden.

STEP N! 2035 Ziel und Leitprojekt:

Handlungsfeld:
- Natürliche Ressourcen und Flächenverbrauch
- Ökologische Tragfähigkeit

Leitziel:
- Die Stadt setzt aktiv Impulse in der Innenentwicklung
- Klimafolgenanpassungsstrategien

Leitprojekte:
- Nutzen von Innenentwicklungspotenzialen
- Baulücken bebauen
- Verbesserung Hochwasserschutz
- Erhaltung und Aufwertung innerörtliche Grünflächen
- Grünflächen in Doppelfunktion (Aufenthalts- und Retentionsfunktion)
-

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat billigt die städtebaulichen Ziele für den Bereich beidseits entlang der Talstraße

2. Der Gemeinderat beschließt aufgrund von § 17 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 14, 16, 17, 18 des Baugesetzbuches (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg entsprechend der beiliegenden Vorlagen erneut eine Veränderungssperre für den Planbereich des Bebauungsplans „Ortsdurchfahrt B 463 / Talstraße“.

3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die erforderliche ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen.

Anlagen:

01_Städtebauliches Strukturkonzept mit Stand 08.02.2024

02_Lageplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre mit Stand 08.02.2024

03_Entwurf des Satzungstextes der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans „Ortsdurchfahrt B 463 / Talstraße“ mit Stand 08.02.2024

04_Begründung zur Satzung über den erneuten Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans „Ortsdurchfahrt B 463 / Talstraße“ mit Stand 08.02.2024