

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/198/2022

Bereich:	FB Planen & Bauen	Datum:	05.12.2022
Bearbeiter:	Till Brieger		

Gremium	Termin	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	15.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung zum Gebiet „Untersulzer Brühl,,

- Erneuter Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und zum Erlass der Örtlichen Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“
- Billigung des Vorentwurfsstands und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Untersulzer Brühl,, sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Untersulzer Brühl“

Sachverhalt:

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. Ausgangssituation 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.

Planungsziel ist es deshalb, der Firma Köhler weitergehende räumliche Entwicklungsoptionen zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Firmenstandortes zu eröffnen. Gleichzeitig soll aber diese Entwicklung im Sinne der städtebaulichen Ordnung so gesteuert werden, dass die vorhandenen Gemengelagen, sowohl was die räumliche Nähe zur angrenzenden Nachbarschaft, wie auch was die Erschließungssituation betrifft, minimiert und entzerrt werden. Damit verbunden ist einerseits die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans und andererseits der Änderung des Flächennutzungsplans an diesem Standort.

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 beabsichtigte 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 Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und der Firma Köhler wurde mittlerweile der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften erarbeitet. Dieser sieht u.a. die Ausweisung von gewerblichen Flächen zur Weiterentwicklung der Firma Köhler (westlich des Agenbachs verbunden mit einer baulichen Entwicklung, östlich des Agenbachs als Erweiterung der Lagerflächen) vor. Darüber hinaus sind Flächen für eine Weiterentwicklung der vorhandenen landwirtschaftlichen Schuppen sowie im Bereich der Wettegasse Mischgebietsflächen mit dem Ziel einer städtebaulichen Entwicklung an der Wettegasse und Schließung der vorhandenen Raumkante vorgesehen. Ebenso enthält der Vorentwurf Maßnahmen zur grünordnerischen Eingrünung an den Rändern des Plangebietes sowie entlang des Agenbachs. In gleichem Zuge wurde auch der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde zudem ein Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 28.10.2022) sowie eine Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 02.12.2022) erarbeitet. Die Ergebnisse sind in den Vorentwurf des Bebauungsplans eingeflossen. Die Fachgutachten liegen ebenfalls als Anlage bei.

Im Süden des Plangebiets wurde durch die Fa. Köhler eine Teilfläche der Wettegasse (Fl.Nr. 2652) erworben. Durch die Hinzunahme dieser Teilfläche zu den Flurstücken 2653 und 2654 ergibt sich einer neuer Plangeltungsbereich für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften, der im Zuge eines erneuten Aufstellungsbeschlusses beschlossen werden soll. Dieser hat nun eine Fläche von ca. 2,21 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, 2681, 2683, 2684, 2685, 2685/1, 2687 und 2688.

Finanzielle Auswirkungen:

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

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. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 die Aufstellung eines Bebauungsplans und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich des

- Bebauungsplans „Untersulzer Brühl“ entsprechend der aktualisierten beiliegenden Plangebietsabgrenzung mit Stand vom 15.12.2022 (erneuter Aufstellungsbeschluss)
2. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“ mit Stand 15.12.2022 entsprechend der vorgelegten Anlagen.
 3. Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und beauftragt die Verwaltung, die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zu veranlassen.
 4. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Untersulzer Brühl“ mit Stand 15.12.2022 entsprechend der vorgelegten Anlagen.
 5. Der Gemeinderat beschließt für die Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Untersulzer Brühl“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und beauftragt die Verwaltung, die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zu veranlassen

Anlagen:

1. Plandarstellung des Plangeltungsbereichs zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“ mit Stand 15.12.2022
2. Plandarstellung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“ mit Stand Vorentwurf 15.12.2022
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“ mit Stand Vorentwurf 15.12.2022
4. Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“ mit Stand Vorentwurf 15.12.2022
5. Plandarstellung der Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Untersulzer Brühl“ mit Stand Vorentwurf 15.12.2022
6. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Untersulzer Brühl“ mit Stand Vorentwurf 15.12.2022
7. Übersicht der abzusehenden Eingriffswirkungen mit Stand Vorentwurf 15.12.2022
8. Artenschutzrechtliche Beurteilung, Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 05.09.2019
9. Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG, ö:konzept, Freiburg, Stand 28.10.2022
10. Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 02.12.2022)