



Stadt Wildberg

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Untersulzer Brühl“

Begründung

Vorentwurf

Stand 15.12.2022



**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.

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.

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“.

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Verfahrenswahl

Der Plangeltungsbereich liegt am Nordrand des Stadtteils Sulz a. E. und wird begrenzt

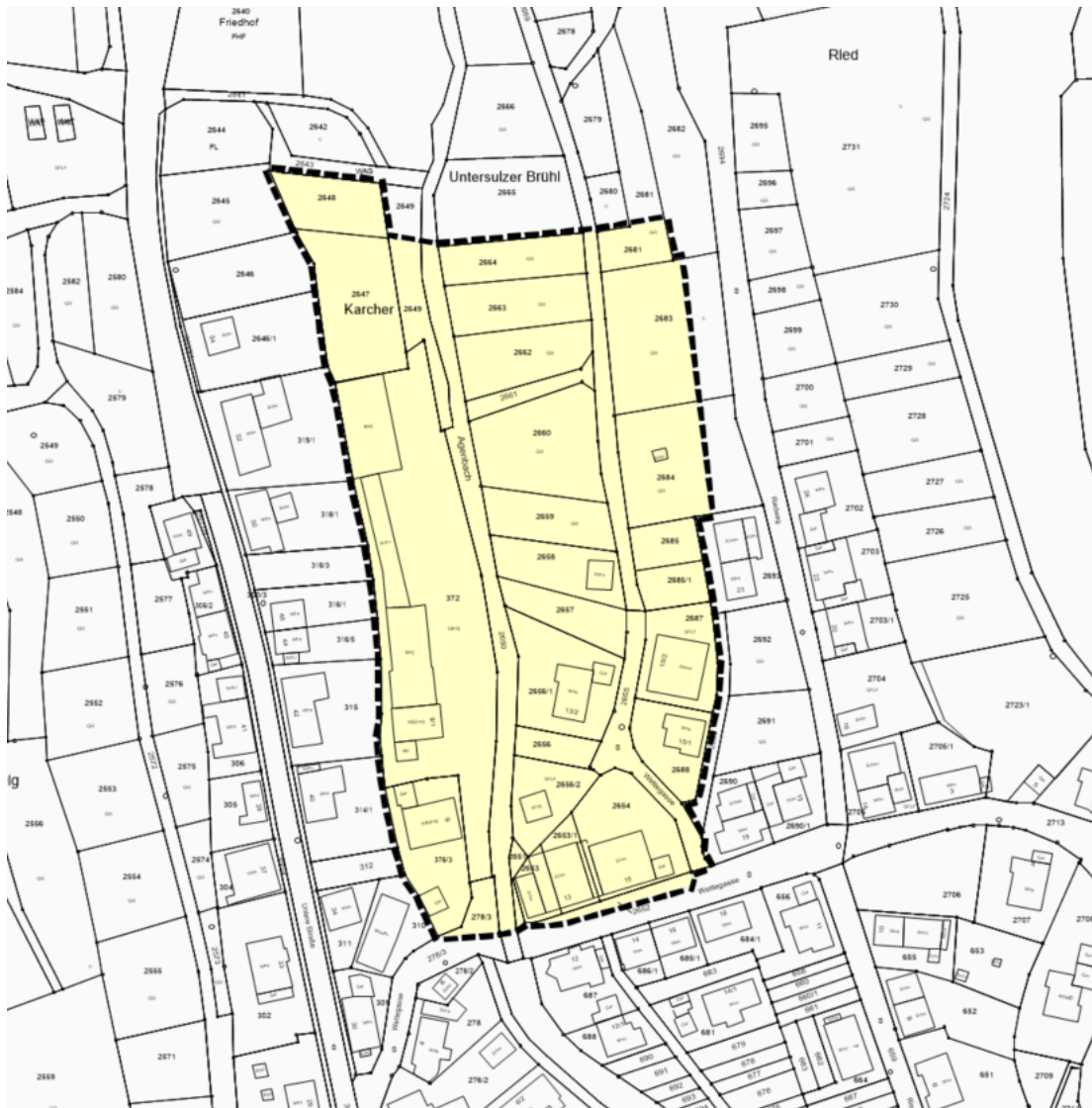
- im Süden durch den Verlauf der Wettegasse,
- im Westen durch den westlichen Grenzverlauf der gewerblichen Flächen der Firma Köhler in der Hanglage zu den Grundstücken an der Unteren Straße,
- im Norden durch die angrenzenden Flst. 2643, 2649, 2665 und 2680
- im Nordosten durch das Flst. 2682,
- im 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. 2,21 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.

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

Abb.: Abgrenzung Plangeltungsbereich

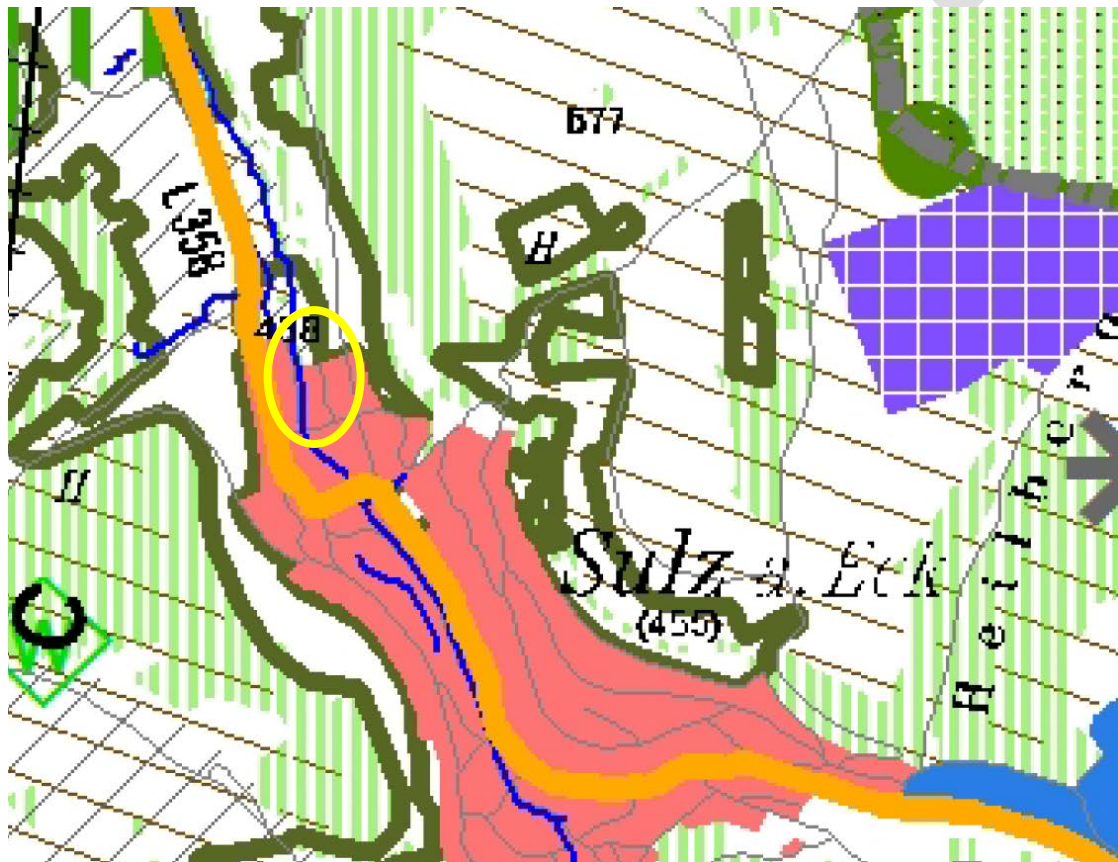


3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

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)

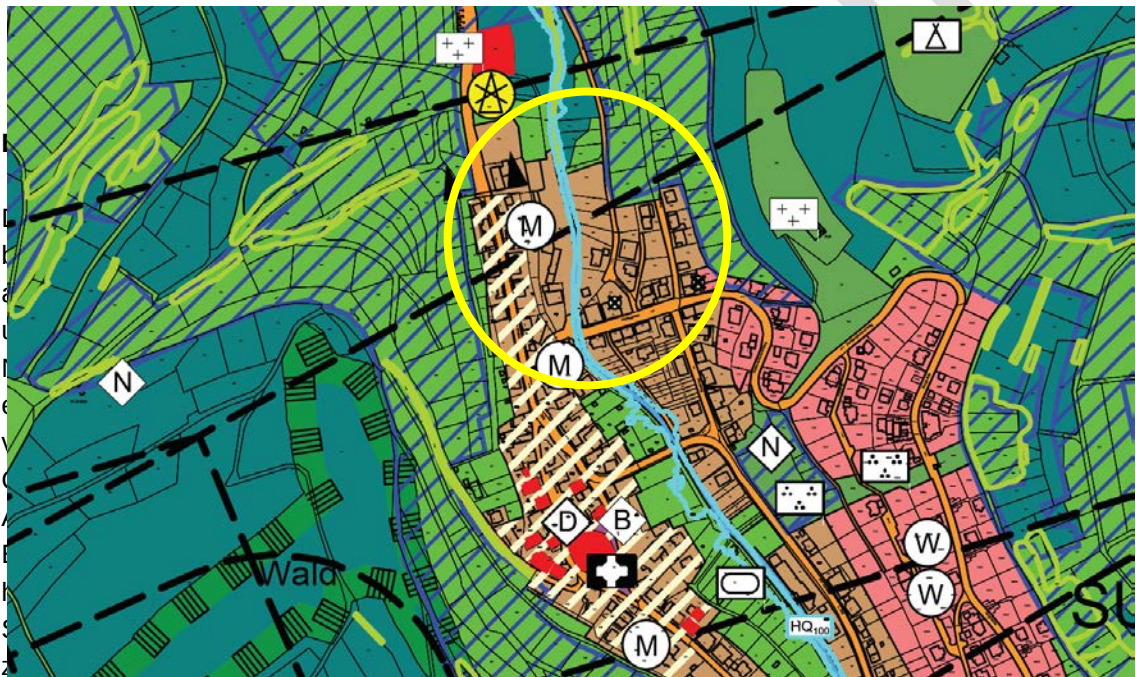


Flächennutzungsplan Stadt Wildberg, Gesamtfortschreibung 2030

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



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).

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 28.10.2022) 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)

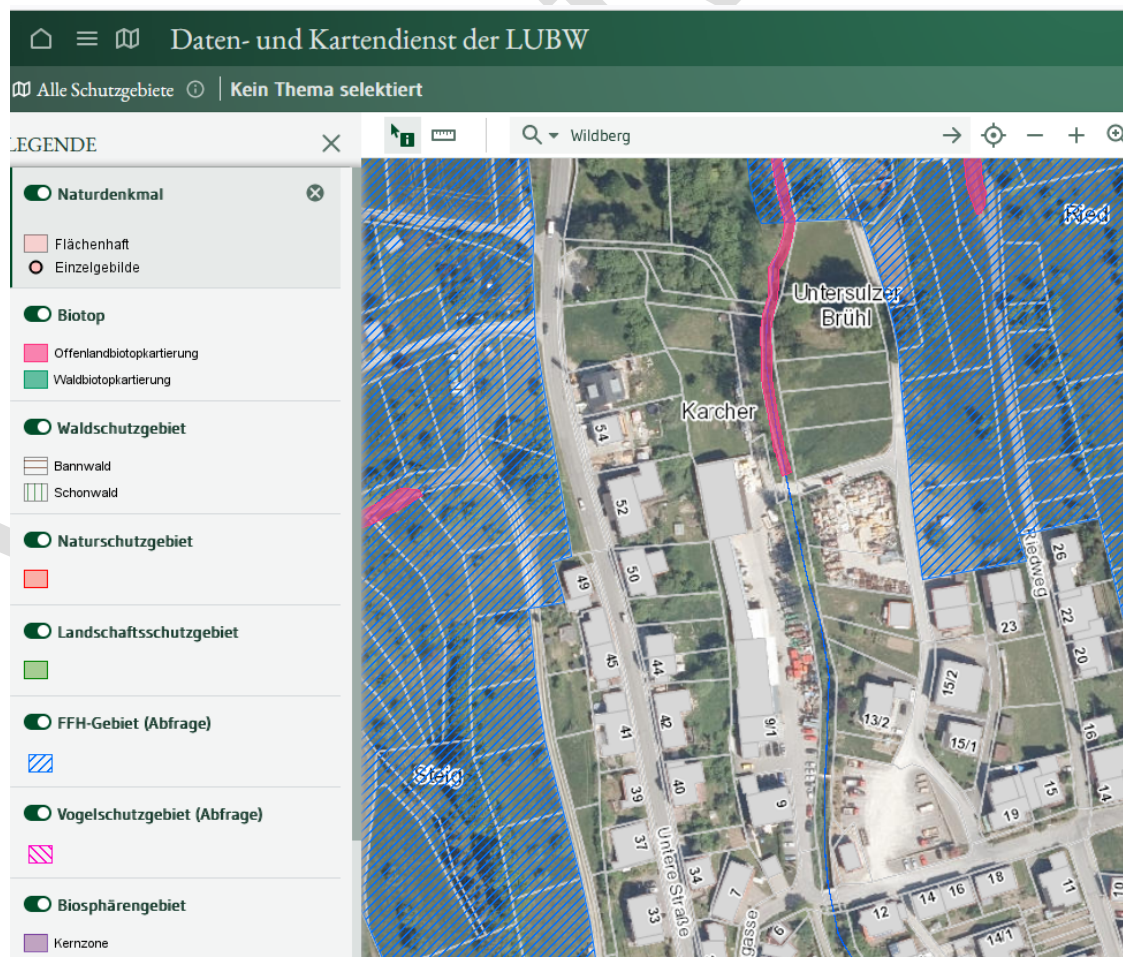
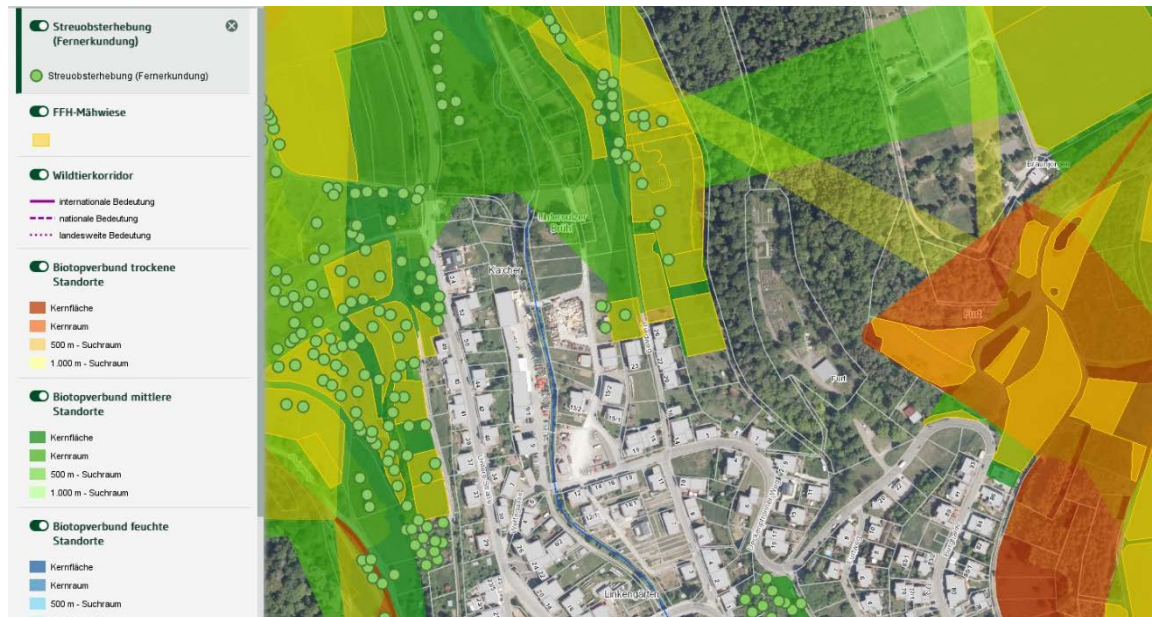


Abb.: Lage zum großräumigen Biotopverbund (Quelle LUBW 2022)



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

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.

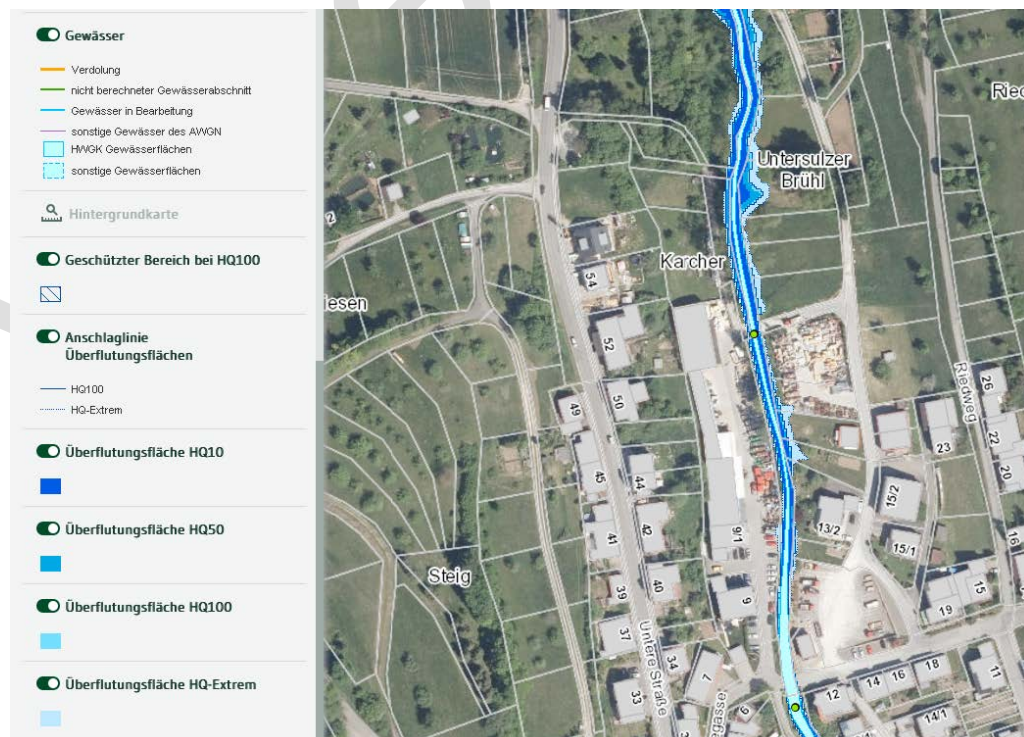
Übergeordnetes Entwicklungsziel ist es, das Gewässersystem des Agenbaches in seinen außerorts gelegenen naturnahen Abschnitten zu sichern und weiter zu entwickeln und in den innerorts gelegenen beeinträchtigten Abschnitten ökologisch aufzuwerten. Dazu wurde u.a. vorgeschlagen Maßnahmen zur Verbesserung der Sohl- und Uferstruktur (Herstellung der Durchgängigkeit, lokale Uferabgrabungen und Laufverschnenkungen) durchzuführen und beidseits die Sicherung eines Gewässerrandstreifens mit Pufferfunktion zur angrenzenden Nutzung und Retentionsfunktion bei Hochwasser.

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 HQ₁₀₀ betroffen, im HQ_{extrem} bordet der Agenbach hingegen leicht nach Osten aus. Die Line des HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} sind im Bebauungsplan auf Basis der vorhandenen Hochwassergefahrenkarte nachrichtlich dargestellt.

Abb.: Hochwassergefahrenkarte (Quelle LUBW 2022)



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes existieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

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 28.10.2022) 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 Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 02.12.2022) dargestellt.

Auf das in der Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

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 Agenbachs erschlossen. Westlich grenzt entlang der Unteren Straße eine gemischte Gebäudenutzung bestehend aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Hofstellen an.

Östlich des Bachlaufs des Agenbachs 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.

Abb.: Luftbild (Quelle LUBW 2022)



Abb.: Impressionen aus der Bestandssituation





6. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht vor, die gewerblichen Betriebsflächen der Firma Köhler nach Norden entsprechend der betrieblichen Bedürfnisse und erforderlichen betrieblichen Quantitäten als Lager- und Parkierungsflächen zu erweitern. Dabei ist westlich des Agenbaches eine bauliche Entwicklungsoption nach Norden angedockt an die heutigen Betriebsgebäude der Firma Köhler möglich. Östlich des Agenbaches ist eine Erweiterung der gewerblichen Lagerflächen ohne eine hochbauliche Entwicklung.

Nach Beschlusslage des Ortschaftsrates Sulz a.E. kann auf die bestehende fußläufige Anbindung nach Norden in Richtung des Alten Friedhofes verzichtet werden, wodurch die Gemengelage zwischen betrieblichem Verkehr und öffentlichem Fußweg aufgelöst wird. Gleichzeitig soll die Anbindung an die Wettegasse durch weitergehende Straßenausbaumaßnahmen verkehrlich qualifiziert werden.

Auf Basis der Erweiterung der Lagerflächen der Firma Köhler nach Norden 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.

Schließlich soll am östlichen Gebietsrand andockend an den schon errichteten Schuppen die bauliche Entwicklungsoption für weitere landwirtschaftliche Schuppen im Rahmen eines Sondergebietes eröffnet werden.

Die Freiflächen entlang des Agenbaches sollen grünordnerisch gesichert und als durchlaufender Gehölzbestand entlang des Agenbaches als vernetzendes Element und zur Qualifizierung des Gewässers entwickelt werden.

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.

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 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.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (Gebietsteil GEe 1)

Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes im Gebietsteil GEe1 bezieht sich auf die vorhandenen bzw. als Entwicklungsoption vorgesehenen gewerblichen Bauflächen der Firma Köhler auf der Westseite des Agenbachs, welche zu Produktionszwecken bzw. zum Baubetrieb genutzt werden. Die Einschränkung auf Nutzungen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören ergibt sich aus der Nachbarschaft zu den Wohnnutzungen hangaufwärts westlich entlang der Unteren Straße wie auch nach Süden zum angrenzenden Mischgebiet und dem damit verbundenen Schutzbedürfnis.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes im Gebietsteil GEe1 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 weitergehende Restriktionen für die gewerbliche Entwicklung durch die Etablierung weiterer schutzbedürftiger Wohnnutzungen im eingeschränkten 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.

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.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (Gebietsteil GEe 2)

Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes im Gebietsteil GEe2 bezieht sich auf die Flächen östlich des Agenbaches. Hier ist ausschließlich die Nutzung als Lagerplatz zulässig. Intention dieser Festsetzung ist das Ziel, die östlich des Agenbaches liegenden Flächen von Bebauung freizuhalten. Im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung im Bereich der Wettegasse wird dabei zudem die Festsetzung getroffen, dass die Nutzung als Lagerplatz das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören darf. Die Festsetzung entspricht dabei den Inhalten der Ergänzungssatzung, die ebenfalls in diesem Bereich nur Lagerplätze festsetzt, hier allerdings in einer Gebietscharakteristik eines Mischgebietes, welches jedoch durch die ausschließlich zulässige Lagerplatznutzung faktisch so gar nicht umgesetzt werden kann, da der wohnbauliche Teil des Mischgebietes über die Festsetzung der Ergänzungssatzung gar nicht umsetzbar ist. Insofern entspricht die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes letztlich der planerischen Intention der hier vorhandenen Ergänzungssatzung.

Emissionskontingente für das eingeschränkte Gewerbegebiet

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 02.12.2022) erarbeitet, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Unter Berücksichtigung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels (FSP) von 60 dB(A)/m², die nach DIN 18005 [14] 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).

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 Hangfus liegenden Schuppen zur Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Geräte und Fahrzeuge soll hier nach Süden erweitert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl, der Festsetzung von 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. Im Bereich des GE2 ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, da hier ausschließlich Lagerplätze ohne eine hochbauliche Entwicklungsoption zulässig sind.

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 steilem Satteldach, gestaffelt im Hinblick auf die Höhenentwicklung entlang der Wettegasse,
- im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe1) 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 eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 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.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung

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 gelegenen Bereich, der in einem Baufenster mit dem nördlich anschließenden eingeschränkten Gewerbegebiet liegt, wird entsprechend der nördlich anschließenden Bebauung eine abweichende Bauweise vorgesehen.)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, offene Bauweise, jedoch mit unbegrenzten Gebäudelängen, welche auf die bereits heute westlich des Agenbachs lineare Bebauungsstruktur reagiert.
- Im Großteil des Sondergebiets 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 keine zu massive bauliche Entwicklung stattfindet. (Im südlichen Baufenster des Sondergebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt, da die sich am Bestand orientierende Baufenstergröße unter 20 m liegt.)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster definiert, welche im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes eine lineare bauliche Entwicklung entlang des Agenbachs zulassen. Im Bereich des Mischgebietes wird ein Baufenster entlang der Wettegasse definiert, um hier eine gegenüber dem Siedlungsbestand korrespondierende straßenbegleitende Bebauung zu entwickeln. Im rückwärtigen Bereich werden die Baufenster im Kontext des Bestandes und zur Entwicklung einer Bebauung in zweiter Reihe definiert.

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.

7.4 Nebenanlagen

Festsetzungen zu Nebenanlagen werden nur für den Bereich des Mischgebietes getroffen. 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.

7.5 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen

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

Im eingeschränkten 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 und den Lagerplatz 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 sind 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.

7.6 Verkehrsflächen

Der Straßenraum der Wettegasse wird entsprechend des Bestandes als Verkehrsfläche festgesetzt. Die heutige Wegeverbindung von der Wettegasse über den Agenbach in Richtung des Alten Friedhofs wird dabei aufgegeben, da hier Gemengelagen mit dem betrieblichen Verkehr im eingeschränkten Gewerbegebiet vorhanden sind.

7.7 Grünflächen / Gewässerrandstreifen

Grünflächen werden zunächst entlang des Agenbachs mit dem Ziel festgesetzt, den Verlauf des Bachlaufes durch begleitende Grünflächen zu qualifizieren. Hierbei wird östlich des Agenbachs durchgängig ein 5,0m tiefer Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante als Grünfläche festgesetzt, westlich des Agenbaches werden die heute noch zwischen Agenbach und den Bestandsbetriebsflächen der Firma Köhler vorhandenen Freiflächen als Grünflächen festgesetzt.

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 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).

7.8 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 im 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.

7.10 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

Das allgemeine Pflanzgebot zu neu entstehenden PKW-Parkplätzen dient 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 (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).

Das Pflanzgebot 2 am Nordrand des Plangebietes (dichte, lineare Feldhecke) dient der grünordnerischen Einbindung des Lagerplatzes gegenüber dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum und den dort kleinstrukturierten Freiräumen.

7.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Duldungspflicht zur Herstellung des Straßenkörpers

Im Rahmen der Festsetzungen werden zur Sicherstellung der Umsetzung der äußeren Erschließung Regelungen zur Duldung von notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Infrastruktureinrichtungen getroffen. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Erschließungsplanung und damit verbundener ggfs. anfallender Abgrabungen / Aufschüttungen wird ein Grundstücksstreifen mit Duldungspflicht definiert (horizontale Entfernung von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und Höhenunterschied von 1,0 m zur Straßenhöhe).

7.12 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 plangebietsexterne 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 Maßnahmen sind hierbei im Umweltbericht und dessen Anlagen (Maßnahmenkennblätter der jeweiligen Ökokontomaßnahme beschrieben. Auf diese Anlagen wird verwiesen.

Die Kompensation des Kompensationsdefizits von insgesamt xxxxxx Ökopunkten (xxxxx Ökopunkte aus Schutzgut Arten und Biotope, xxxx Ökopunkte aus Schutzgut Boden) erfolgt dabei durch Zuordnung folgender plangebietsexterner Maßnahmen:

- xxxxxx

(wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt)

Vorentwurf

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 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.

8.3 Werbeanlagen

Grundsätzlich bleiben Werbeanlagen im Bereich des GEe2 (Lagerplatz) 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.

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. Vorhandene 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 28.10.2022)
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 02.12.2022)

10. Flächenbilanz

Gesamtplangebietsfläche	ca. 2,21 ha
davon...	
Gewerbegebiet	ca. 0,91 ha (ca. 41 %)
Mischgebiet	ca. 0,55 ha (ca. 25 %)
Sondergebiet	ca. 0,26 ha (ca. 12 %)
Grünflächen und Verlauf Agenbach	ca. 0,38 ha (ca. 17 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,11 ha (ca. 5 %)

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Sippel, Stand 15.12.2022