



Stadt Wildberg

**Änderung des Flächennutzungsplans 2030
der Stadt Wildberg
am Standort „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: sippel@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 die vorliegende 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

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

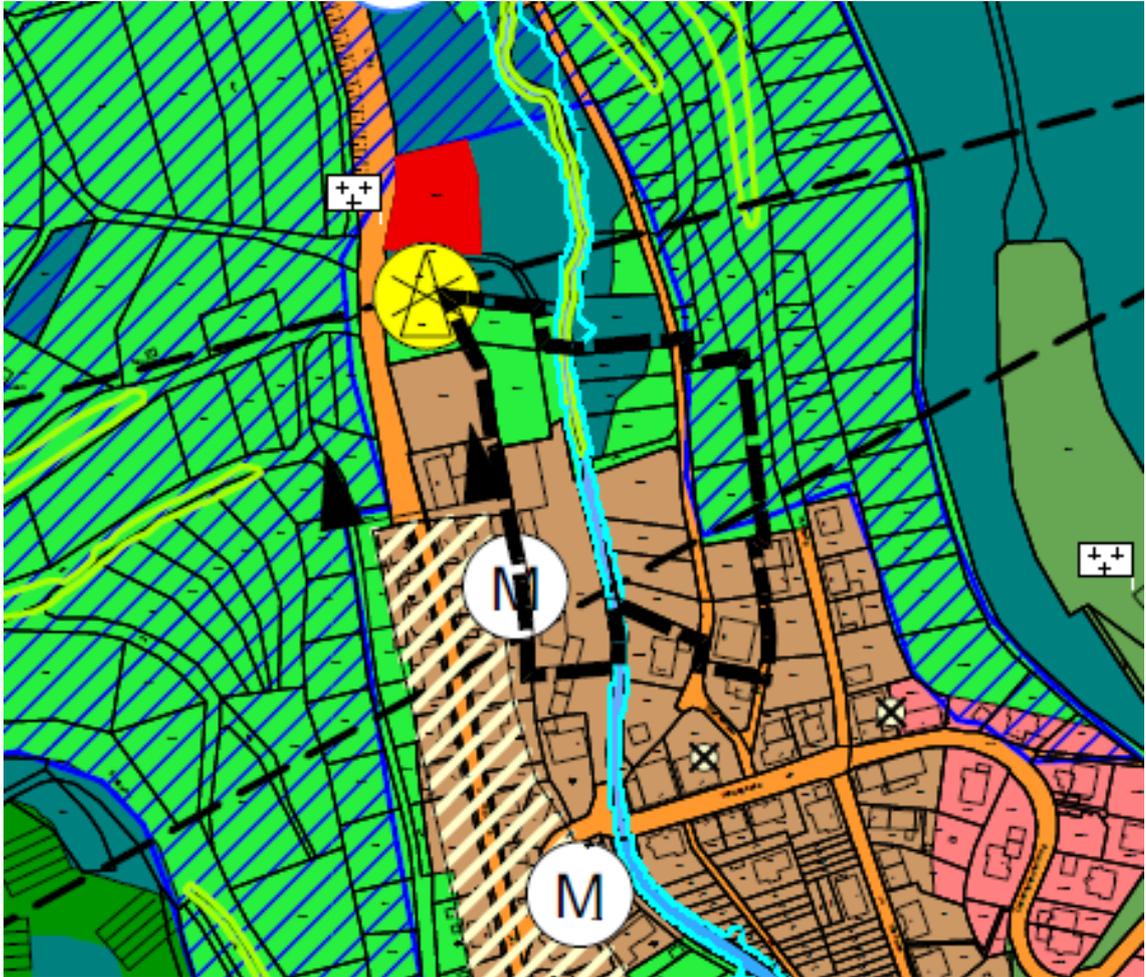
- im Süden durch das Teilgrundstück der Wettegasse 9/1 und dem nördlichen Rand der Wohnbebauung (Flst. 2656/1 und 2688).
- im Westen durch den westlichen Grenzverlauf der gewerblichen Flächen der Firma Köhler in der Hanglage zu den Grundstücken an der Unteren Straße,
- im Norden durch die angrenzenden Flst. 2643, 2649, 2665 und 2680
- im Nordosten durch das Flst. 2682,
- im Osten durchquert der Grenzverlauf die Grundstücke 2683 und 2684 in nordsüdlicher Richtung; im Anschluss wird der Geltungsbereich begrenzt durch das Flst. 2693 und den Weg Flst. 2689.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,51 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Wildberg-Sulz a. E.:

372, 2647, 2648, 2649, 2650, 2655, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2669, 2681, 2683, 2684, 2685, 2685/1 und 2687.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan „Untersulzer Brühl“.

Abb.: Abgrenzung des Plangebietes (unmaßstäblich)



3. 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 angegliedert werden. Über diese Brücke verläuft derzeit 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)

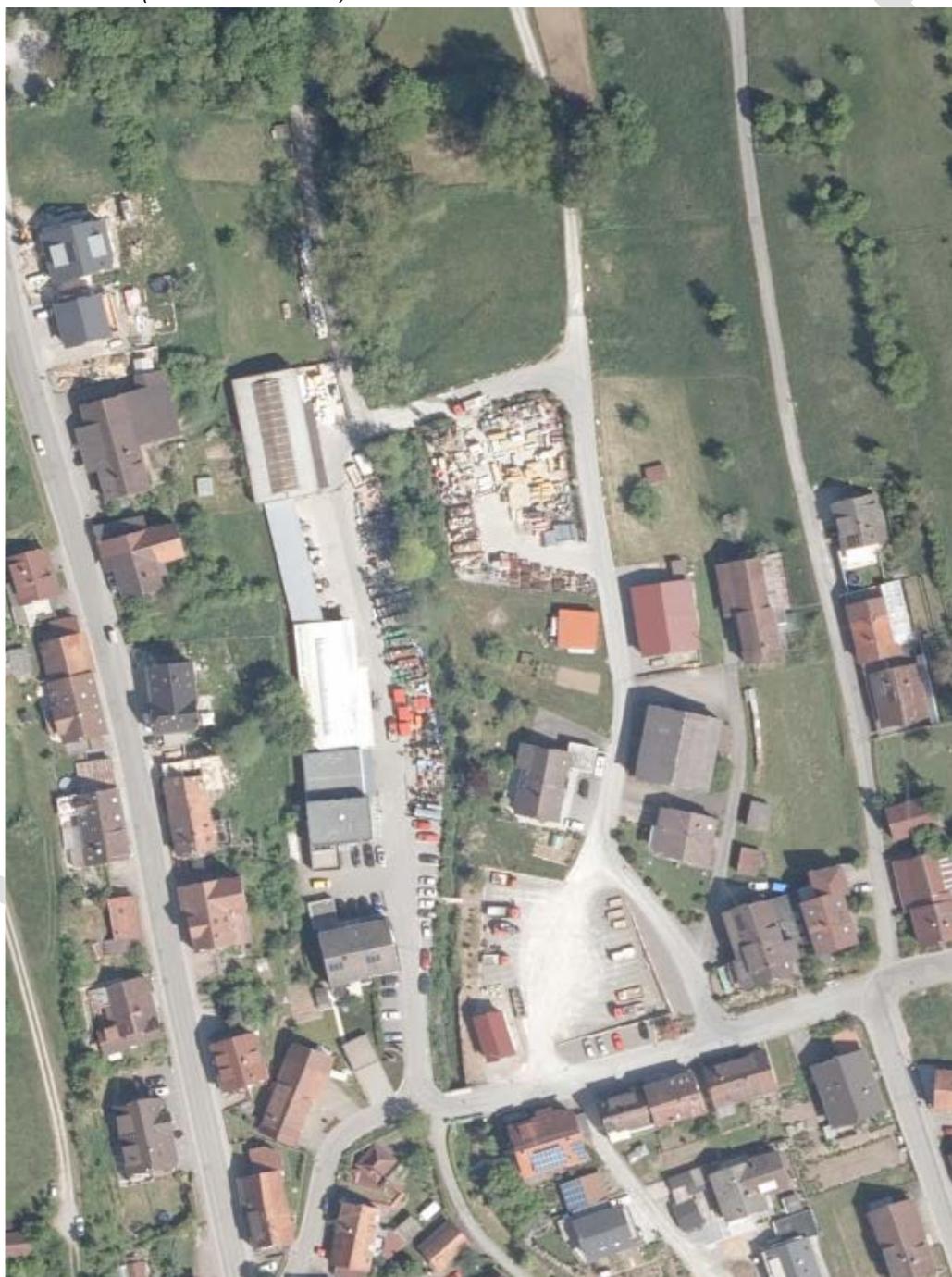


Abb.: Impressionen aus der Bestandssituation





4. 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. Zudem 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.

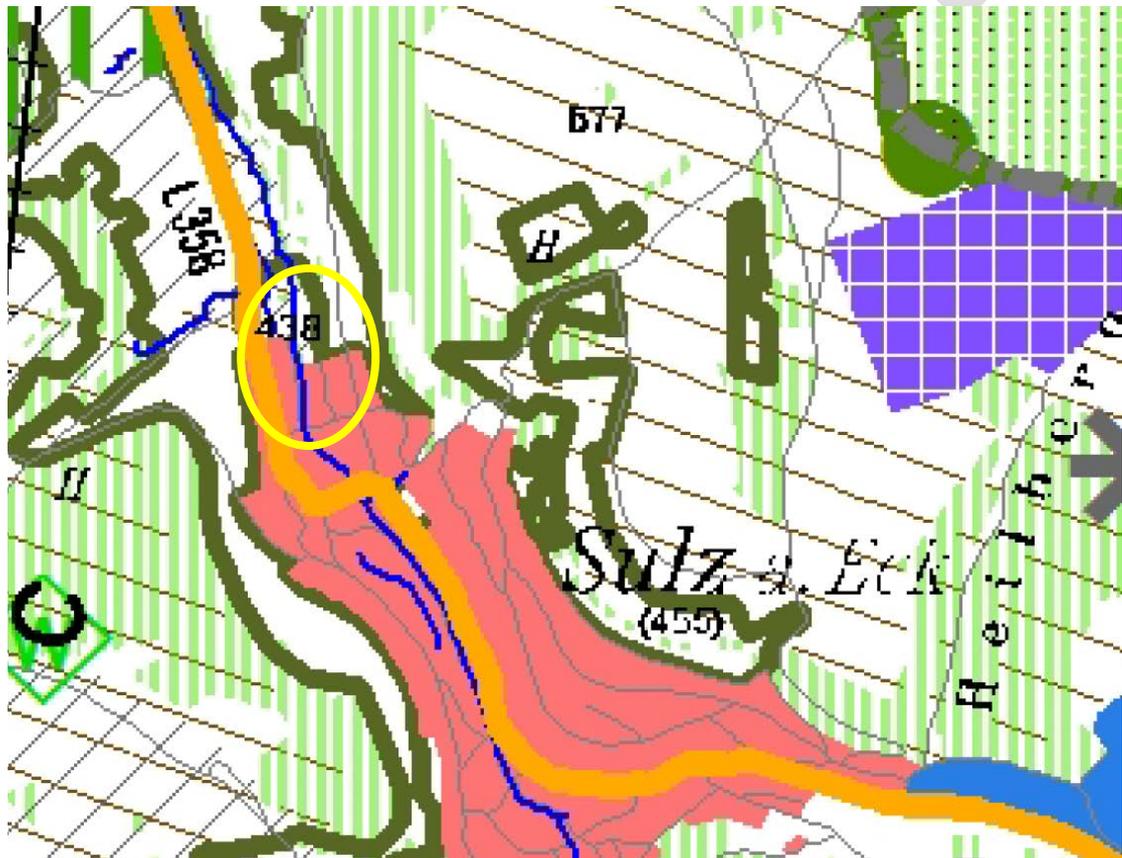
Am Nord- und Ostrand des Plangebietes sind weitere private Grünflächen vorgesehen mit dem Ziel, hier die grünordnerische Einbindung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und dem FFH-Gebiet zu gewährleisten.

5. 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)



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)

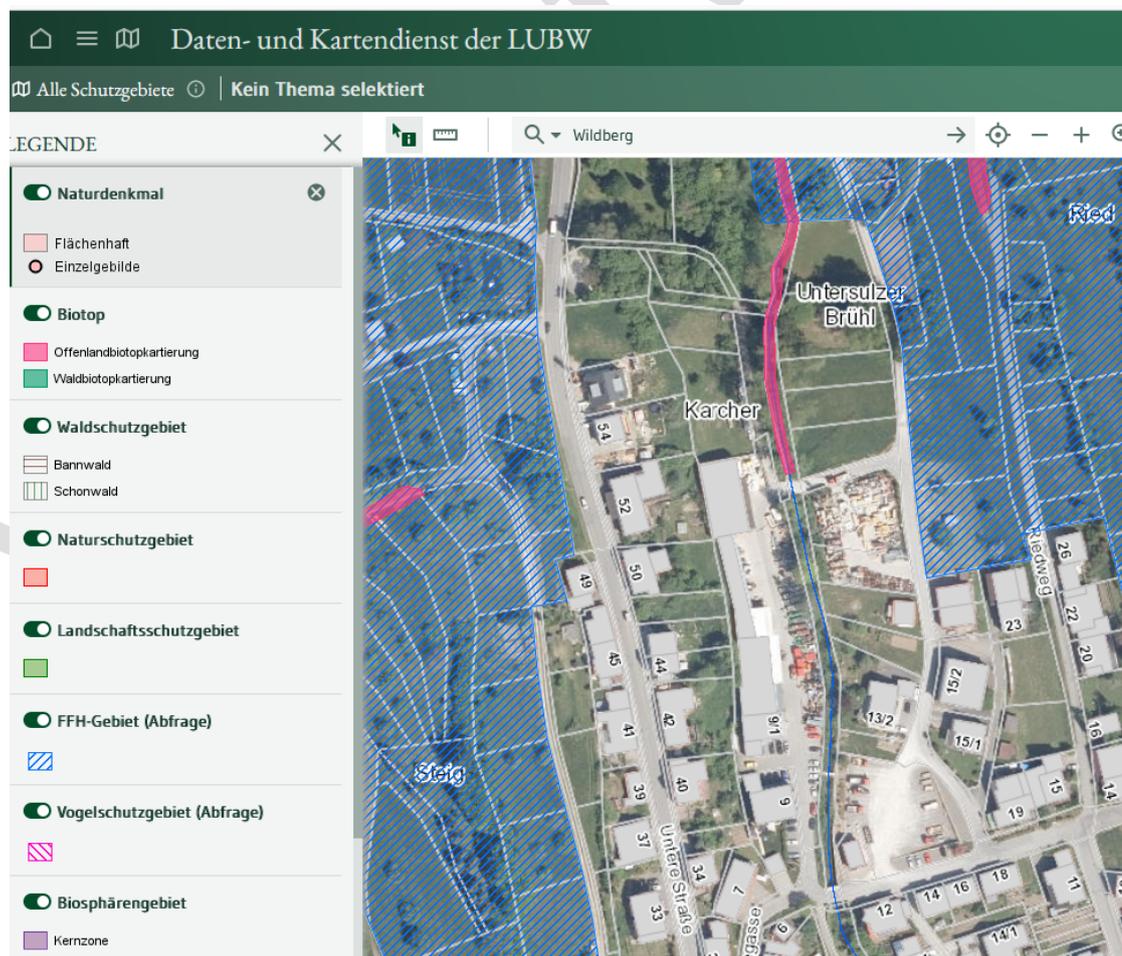
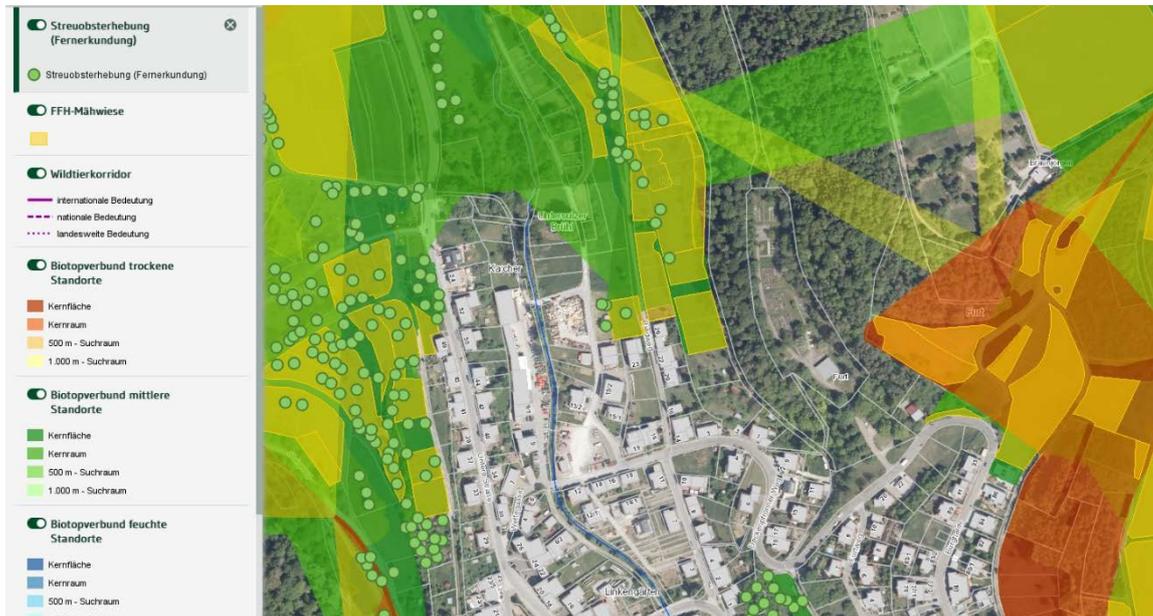


Abb.: Lage zum großräumigen Biotopverbund (Quelle LUBW 2022)



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.

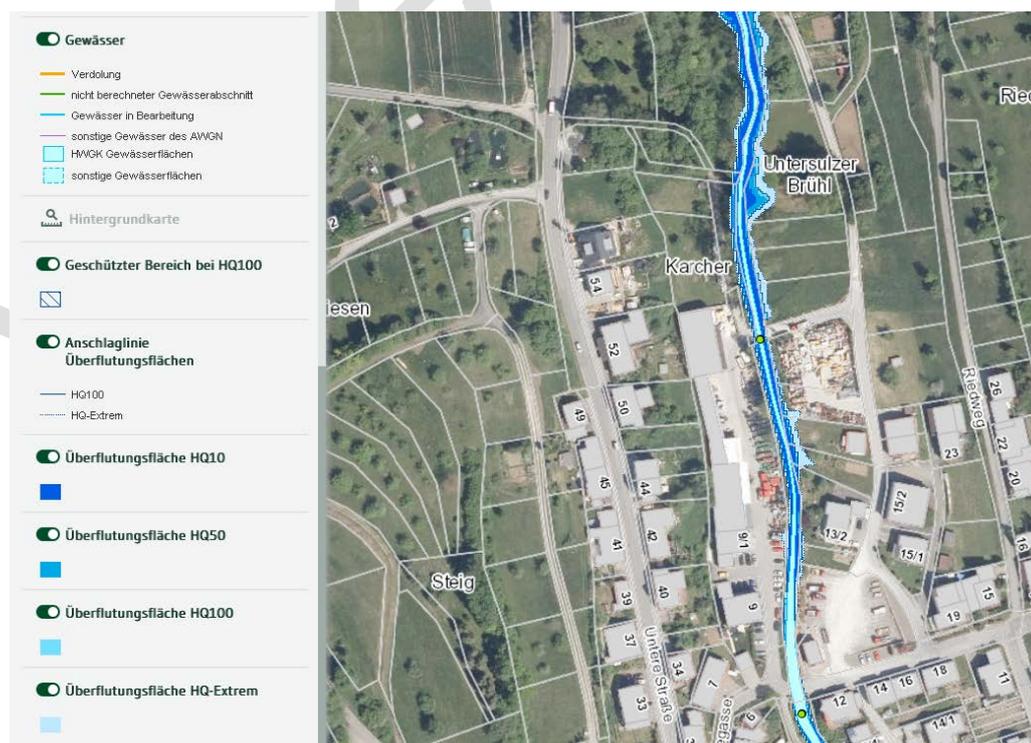
Übergeordnetes Entwicklungsziel ist es, das Gewässersystem des Agenbachs in seinen außerorts gelegenen naturnahen Abschnitten zu sichern und weiter zu entwickeln und in den innerorts gelegenen beeinträchtigten Abschnitten ökologisch aufzuwerten. Dazu wurde u.a. vorgeschlagen Maßnahmen zur Verbesserung der Sohl- und Uferstruktur (Herstellung der Durchgängigkeit, lokale Uferabgrabungen und Laufverschenkungen) 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 HQ_{100} betroffen, im HQ_{extrem} bordet der Agenbach hingegen leicht nach Osten aus. Die Linie des HQ_{100} 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.

6. Vorhandene Fachgutachten

Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG liegen eine Artenschutzrechtliche Beurteilung (Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 05.09.2019) und 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 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 02.12.2022) erstellt.

Auf das in der Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

7. Bestehende und vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan

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 Flächen für die Forstwirtschaft an.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans werden 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.: Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans Wildberg 2030

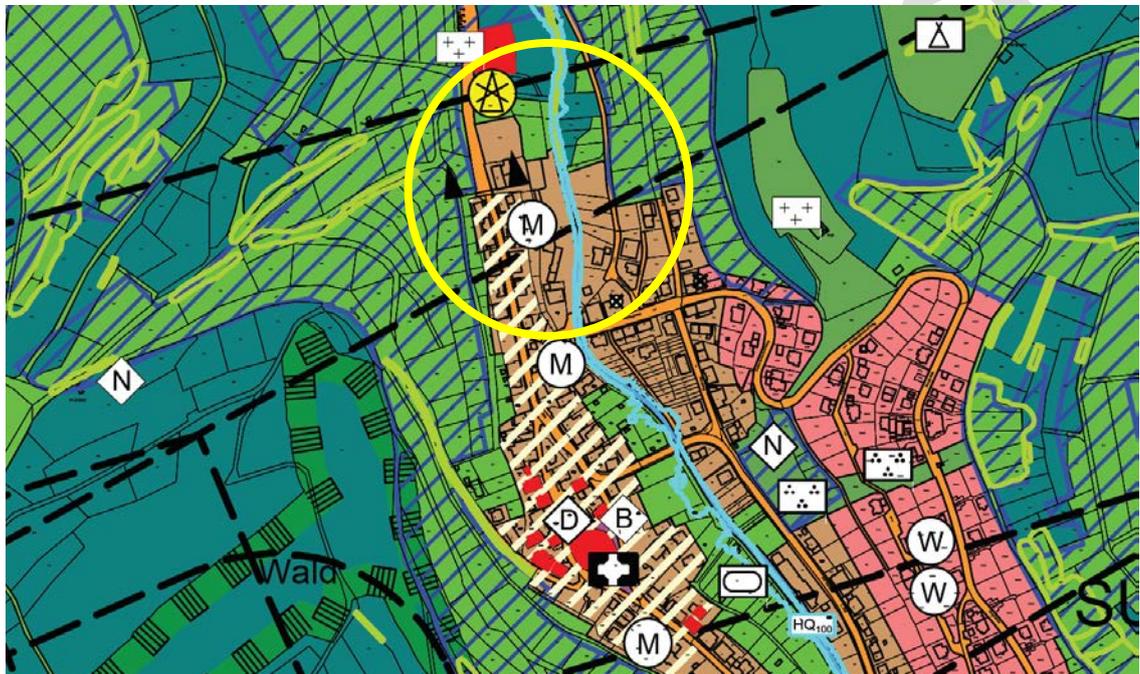
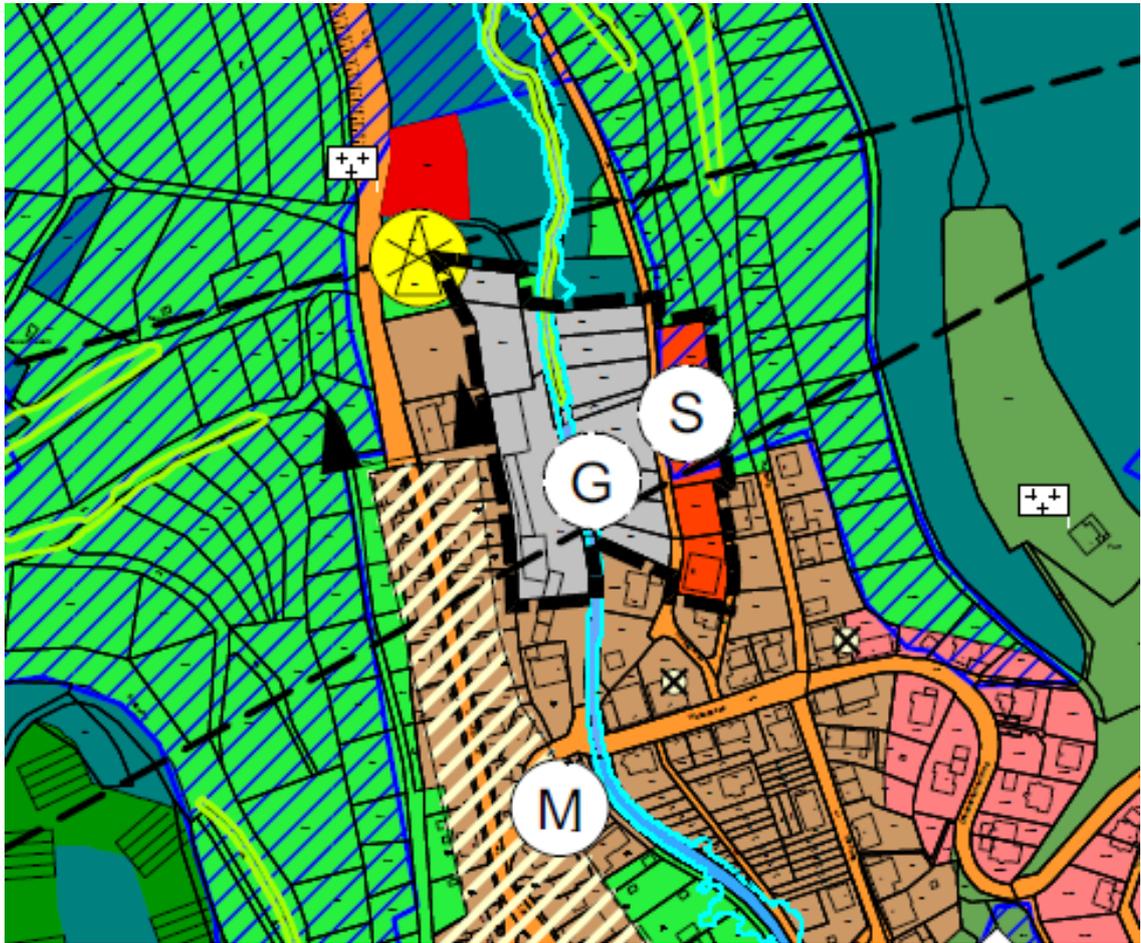


Abb.: Darstellung der geplanten Änderung



8. Bedarfsflächennachweis

Der Bedarf zur Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich im Hinblick auf die gewerbliche Flächenentwicklung aus den baulichen Erweiterungserfordernissen der am Standort ansässigen Firma Köhler, welche sich am Standort beidseits des Agenbaches baulich entwickelt hat und seit Jahren weitere Betriebsflächen zur Sicherung der Standortentwicklung benötigt. Der Bedarf zur Weiterentwicklung der bereits im Plangebiet vorhandenen Schuppen ergibt sich einerseits durch den erfolgten Abbruch von Bestandsschuppen an der Wettegasse, zum anderen durch einen im Stadtteil Sulz a.E. grundsätzlich vorhandenen weitergehenden Bedarf zur Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Geräte, auf welchen durch die kleinteilige Weiterentwicklung reagiert werden soll.

9. Alternativenprüfung

Eine Alternative zur weiteren gewerblichen Entwicklung außerhalb des Standortes der zur Änderung vorgesehenen Flächen existiert nicht, da es sich um Entwicklungsflächen des bereits am Standort ansässigen Firma Köhler handelt, welche darauf angewiesen ist, am Standort und im Kontext der vorhandenen betrieblichen Strukturen eine betriebliche Weiterentwicklung zu vollziehen. Die Alternative wäre hier eine Standortverlagerung der gesamten Firma, welche jedoch wirtschaftlich nicht tragfähig wäre. Eine Alternative zur baulichen Entwicklung am Standort Untersulzer Brühl besteht ebenfalls nicht, da eine Entwicklung beidseits des Agenbachs nach Norden vor dem Hintergrund des bestehenden umliegenden Siedlungsbestandes und der Topografie die einzige räumlich Entwicklungsoption darstellt. Eine Alternative zur Entwicklung weiterer land- und forstwirtschaftlicher Schuppen existiert grundsätzlich im gesamten Außenbereich des Stadtteils Sulz a.E.. Eine Entwicklung am Standort Untersulzer Brühl wird in der Abwägung jedoch als sinnstiftend erachtet, weil hier bereits Schuppenstrukturen vorhanden sind, an welche räumlich angebunden wird, der Standort noch im Kontext der Siedlungsstruktur und nicht abgesetzt im Außenbereich gelegen ist und zudem die Entwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Schuppen dazu beitragen kann, die entstehenden weitergehenden gewerblichen Lagerflächen siedlungsstrukturell in der dreidimensionalen Sicht aus dem Agenbachtal besser einzubinden.

10. Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der Änderung des Flächennutzungsplans

Die abzusehenden Umweltauswirkungen sind der beiliegenden tabellarischen Übersicht zu entnehmen. Der Umweltbericht wird zum Entwurf erarbeitet.

11. 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)