

**STADT**            **SULZ AM NECKAR**  
**STADTTEIL**      **KASTELL**  
**LANDKREIS**      **ROTTWEIL**

# **Bebauungsplan**

**>>KASTELL<<**

**4. Änderung**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

**ENTWURF**

# **Begründung**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	<b>Allgemein</b>
2.	<b>Abgrenzung des Plangebietes</b>
3.	<b>Verfahrensweg</b>
4.	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>
4.1	Flächennutzungsplan
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
5.	<b>Lage in der Ortschaft, derzeitige Nutzung</b>
6.	<b>Planungskonzept</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung
6.2	Maß der baulichen Nutzung
6.3	Bauweise
6.4	Verkehr
6.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.	<b>Ver- und Entsorgung</b>
7.1	Wasserversorgung
7.2	Abwasserableitung
7.3	Stromversorgung
7.4	Fernmeldetechnik
7.5	Abfall, Wertstoffe
8.	<b>Umweltbericht</b>
9.	<b>Bodenordnung</b>
10.	<b>Geologie</b>
10.1	Archäologische Denkmalpflege
11.	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
11.1	Dachformen, Dachneigung
11.2	Einfriedung
11.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
12.	<b>Städtebaulichen Daten</b>
12.1	Grundflächenzahl
12.2	Geschossflächenzahl
13.	<b>Zeitliche Realisierung</b>

# 1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet „Kastell“ wurde am 06.05.1971 rechtskräftig. Er stellte die gewerbliche Entwicklungsfläche der Stadt Sulz im Bereich der Kernstadt dar. Einige Erweiterungen folgten über die Jahre hinweg.

Im Jahr 2001 wurde der Bebauungsplan „Kastell – 3. Änderung und 2. Erweiterung“ aufgestellt. Am 22.11.2002 wurde der Plan rechtskräftig. Diese Änderung und Erweiterung wurde für die ansässigen Betriebe (Hausnummer 4, 6, 6/2 und 8) in der Gottlieb-Daimler-Straße als Erweiterungsfläche hin zur Kreisstraße K 5505 geschaffen.

In dieser Änderung aus 2002 wurden seinerzeit die Bedürfnisse der betroffenen Betriebe abgefragt. Für die Betriebe der Hausnummern 6 und 6/2 war eine bauliche Erweiterung der Lager- und Produktionsanlagen wichtig und zielführend. Für den Betrieb Hausnummer 8 war eine Erweiterung vorteilhaft, allerdings nur als Lager- und Stellfläche. Aus diesem Grunde wurde seinerzeit für diesen Betrieb kein Baufenster vorgesehen.

Nachdem nun knapp 20 Jahre vergangen sind, hat sich die Firma an die Stadt Sulz gewandt und den Bedarf an überbaubaren Flächen angemeldet. Es hat sich im Laufe der Jahre nun ergeben, dass auf den besagten Flächen auch Hochbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Nach dem derzeit rechtswirksamen BBP „Kastell – 3. Änderung und 2. Erweiterung“ sind solche nicht möglich.

Der Gemeinderat hat sich deshalb mit dieser Situation befasst und hier nun eine Anpassung des BBP an die Interessen der Gewerbetreibenden beschlossen.

Folgende Änderungen im Bebauungsplan „Kastell – 3. Änderung und 2. Erweiterung“ sind dazu notwendig:

- a) Die bebaubaren Flächen werden auf das Flurstück 6194 (analog zum benachbarten Flurstück 6194/1 ff.) ausgedehnt.
- b) Die Gebäudehöhen werden beibehalten. Die maximale Auffüllhöhe auf 540 m ü.NN vereinheitlicht.
- c) Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden für den Planbereich der 4. Änderung neu gefasst. Inhaltlich werden diese beibehalten. Allerdings werden gewisse Formulierungen vereinfacht und auf aktuelle Grundsätze reduziert.

## **2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans >>Kastell - 4. Änderung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereichs erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert:

1485/1 und 6194

## **3. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Stadt Sulz am Neckar hat am 29.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan >>Kastell - 3. Änderung und 2. Erweiterung<< zu ändern. Dabei wird die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfolgen; das heißt es wird ein Verfahren ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Auf einen Umweltbericht kann ebenfalls verzichtet. Nachfolgend wurde die Benachrichtigung der Behörden nach § 3(2) i.V. § 4a BauGB durchgeführt.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000-Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca. 4.900 deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup>
- Die Flächen des Plangebiets sind allesamt bereits überplante Innenbereichsflächen

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht verbunden. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§1 a BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

## 4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND BIN- DUNGEN

### 4.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Sulz am Neckar ist Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Sulz - Vöhringen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Erweiterungsbereich des Plangebiets als Fläche für Gewerbe dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Damit ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht erforderlich.



Bild 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP

### 4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Änderungsplanung ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kastell – 3. Änderung und 2. Erweiterung“.



Bild 2: Auszug aus dem BBP „Kastell – 3. Änderung und 2. Erweiterung

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk den bestehenden Bebauungsplan.

## **5. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG**

Der Bereich der Änderungsplanung liegt im Bebauungsplan „Kastell – 3. Änderung und 2. Erweiterung“ zwischen der „Gottlieb-Daimler-Straße“ und der K 5505. In der ursprünglichen Planung waren bisher nur Geländeauffüllungen und Stellplätze zulässig. Diese Maßnahmen wurden allerdings auf Flurstück 6194 bisher nicht vollzogen.

Dies bedeutet, dass das Gelände noch in ursprünglichem, hängigem Zustand ist.

Das Gelände ist eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. In den Randbereichen des Grundstücks sind Strauchgruppen vorhanden, welche allerdings erhalten bleiben können. Das Gelände grenzt unmittelbar an eine seit Jahrzehnten als Industriegebiet genutzte Fläche an. Insofern sind beträchtliche Vorbelastungen für die Flächen vorhanden.

## **6. PLANUNGSKONZEPT**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet der 4. Änderung umfasst ausschließlich Bereiche des „Industriegebiet“ nach § 9 BauNVO.

Abweichend von der BauNVO wurden allerdings die generell zulässige Nutzung der Tankstellen nicht zugelassen, da diese städtebaulich nicht verträglich sind. Tankstellen würden einen weiten Weg durch das Gebiet als Ziel- und Quellverkehr benötigen. Dies ist nicht verträglich.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen üblicherweise große Verkehrsaufkommen mit sich bringen. Dies ist ebenfalls städtebaulich im vorliegenden Fall nicht vertretbar. Gleichmaßen wären Konflikte mit der Industriegebietsausweisung vorprogrammiert.

Die Nutzungsformen und Zulässigkeiten wurden zum ursprünglichen Plan nicht verändert.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung hält die Änderungsplanung an den Vorgaben der ursprünglichen Planung fest. Dies bedeutet, dass für das „Industriegebiet“ weiter eine GRZ von 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0 gelten.

Die Gebäudehöhe wird von der ursprünglichen Planung übernommen. Allerdings war hier seinerzeit eine Abstufung des Geländes vorgesehen. Dies muss entfallen. Somit ist ein Geländeauffüllung bis 540 m ü.NN zulässig. Künftige Hochbauten werden in gleicher Höhe zulässig sein wie die benachbarten Nutzungen im BBP „Kastell“. Damit wird die maximale Gebäudehöhe von 555,00 m ü.NN festgesetzt.

## **6.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Diese wurde von der ursprünglichen Planung übernommen.

## **6.4. Verkehr**

### **6.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist bereits über die „Gottlieb-Daimler-Straße“ hergestellt. Für den vorliegenden Plan ist keine Änderung in der Konzeption der inneren Erschließung notwendig.

## **7. VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

### **7.1 Wasserversorgung**

Der Bereich der Änderungsplanung ist eine Wasserversorgung über den bestehenden Betrieb auf Flurstück 1485/1 sichergestellt. Dies Fläche stellt dessen Erweiterung dar.

### **7.2 Abwasserableitung**

Das Plangebiet ist bereits im Trennsystem entwässert. Hierbei werden die anfallenden Schmutzwässer über den SW-Kanal in der „Gottlieb-Daimler – Straße“ zur Kläranlage in Sulz abgeleitet.

Das Regenwasser wird über eine separate RW-Leitung in der „Gottlieb-Daimler – Straße“ der Vorflut zugeführt. Die Leitungen sind vorhanden. Unter Umständen kommt auch eine Ableitung des Regenwassers in Richtung Kreisstraße in Frage, allerdings kann dies erst im Rahmen der konkreten Planungen der ansässigen Firma abschließend geklärt werden und muss auf die Stufe des Baugesuchs verschoben werden.

### **7.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung wird über die Stromversorgung Sulz GmbH, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

### **7.4 Fernmeldetechnik**

Im Zuge der Entwicklung der Erweiterungsfläche wird das Fernmelde-netz der Deutschen Telekom AG erweitert.

### **7.5 Abfall, Wertstoffe**

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Land-kreis Rottweil sichergestellt.

## **8. UMWELTBERICHT**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes >>Kastell – 4. Änderung<< in Sulz am Neckar ist entsprechend der bebauungsplanrechtlichen Vorga-ben eine Abhandlung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung durchzuführen. Diese Abhandlung ist Bestandteil dieses, von der Verwal-tung durchzuführenden Prüfverfahrens.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im Umweltbericht dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

Die als Schutzgüter genannte Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**.

Darüber hinaus sind die Aspekte biologische **Artenvielfalt, Landschaft, europäische Schutzgutgebiete, Kultur - und Sachgüter, Emissionen**, und die **Nutzung erneuerbarer Energien** im Umweltbericht zu be-handeln.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans umfasst insgesamt be-reits nach § 30 BauGB bebaubare und bebaute Innenbereichsflächen.



Eine Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter kann daher mit einfachen Mitteln erfolgen. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

### **Schutzgut Mensch**

Die Flächen sind bisher als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Eine Bebauung mit Hauptgebäuden war bisher nicht möglich, da die Baugrenzen nicht festgelegt wurden. Eine Bebauung mit Nebenanlagen und Lagerflächen war möglich. Die neue Nutzung soll, wie bisher, im Bereich gewerblicher Nutzung liegen, allerdings mit bebaubaren Flächen.

Eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten, da die künftige Nutzung ebenso verträglich sein wird, wie die bisher vorhandenen Strukturen. Durch den durch mögliche Neubauten geringfügig erhöhten Verkehr sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Durch das neue Gebäude wird planungsrechtlich keine Mehrfläche neu versiegelt und somit auch in diesen Bereichen die Bodenfunktion nicht weiter gestört, als im bestehenden planungsrechtlichen Zustand vorgesehen. Die Grundflächenzahl ist im gesamten Plangebiet bisher schon auf 0.8, begrenzt. Durch die Aufstellung eines B-Plans konnten auch Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden, die bisher nicht unmittelbar zu beachten waren (z.B. Stellplätze in wasserdurchlässiger Form). Somit ist festzuhalten, dass den Belangen des Bodenschutzes durch den B-Plan mehr Beachtung geschenkt wurde, als im früheren Planwerk. Somit ist auch zu diesem Belang keinesfalls von einer Verschlechterung auszugehen.

### **Schutzgut Luft/Klima**

Die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Die bestehenden Gebäude sind als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Durch die Versiegelung der Offenlandflächen ist mit einer Verminderung der Kaltluftentstehung zu rechnen. Dennoch sind die Vorbelastungen durch die Gebäude weit gravierender als die Neuversiegelung. Dieser Sachverhalt ist aber bei Innenentwicklungsflächen in der Regel immer gegeben. Als positiv kann aber bemerkt werden, dass durch die Planung Offenlandflächen im Außenbereich geschont werden können, welche in der Regel für die Kaltluftentstehung und deren Abfluss von viel größerer Bedeutung sind.

### **Schutzgut Tiere/Pflanzen**

Die Flächen sind für Flora und Fauna von eher untergeordneter Bedeutung. Die Beeinträchtigungen sind planungsrechtlich durch die Bebaubarkeit nach § 30 BauGB schon vorhanden.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Somit kann auf einen detaillierteren Umweltbericht

verzichtet werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits erfolgt. Somit entfällt die Ausgleichspflicht.

### **Artenschutz**

Das Büro Gfrörer, Empfingen hat einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Relevanzprüfung) aufgestellt und die Sachverhalte dargestellt. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

## **9. BODENORDNUNG**

Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Sulz. Somit sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

## **10. GEOLOGIE**

### **10.1 Archäologische Denkmalpflege**

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## **11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **11.1 Dachformen, Dachneigung**

Für die Dachformen ergehen konkreten Festsetzungen. Diese orientieren sich an den umgebenden Strukturen. Die Dachneigung von 0° bis 26° ergibt sich aus der ursprünglichen Planung.

### **11.2 Einfriedungen**

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt.

### **11.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

## **12. STÄDTEBAULICHE DATEN**

### **12.1 Grundflächenzahl**

Industriegebiet (GI) 0.8

### **12.2 Baumassenzahl**

Industriegebiet (GI) 9.0

## **13. ZEITLICHE REALISIERUNG**

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

### **Aufgestellt:**

Sulz am Neckar, den 29.06.2020

.....  
Gerd Hieber  
Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Sulz am Neckar, den

.....  
Gerd Hieber  
Bürgermeister