

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

# **Bebauungsplan**

**>>KASTELL<<**

**6. Änderung**

**vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

**ENTWURF**

# **Begründung**

| <b>Ziffer</b> | <b>Inhalt</b>                                      |
|---------------|--|
| <b>1.</b>     | <b>Allgemeines</b>                                 |
| <b>2.</b>     | <b>Abgrenzung des Plangebietes</b>                 |
| <b>3.</b>     | <b>Verfahrensweg</b>                               |
| <b>4.</b>     | <b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b> |
| 4.1           | Flächennutzungsplan                                |
| 4.2           | Rechtskräftige Bebauungspläne                      |
| <b>5.</b>     | <b>Lage in der Ortschaft, derzeitige Nutzung</b>   |
| <b>6.</b>     | <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                          |
| <b>7.</b>     | <b>Ver- und Entsorgung</b>                         |
| 7.1           | Wasserversorgung                                   |
| 7.2           | Abwasserableitung                                  |
| 7.3           | Stromversorgung                                    |
| 7.4           | Fernmeldetechnik                                   |
| 7.5           | Abfall, Wertstoffe                                 |
| <b>8.</b>     | <b>Umweltbericht</b>                               |
| <b>9.</b>     | <b>Bodenordnung</b>                                |
| <b>10.</b>    | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>                    |

# 1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet „Kastell – 2. Änderung“ wurde am 28.03.1988 rechtskräftig. Er stellte die gewerbliche Entwicklungsfläche der Stadt Sulz im Bereich der Kernstadt dar. Einige Erweiterungen folgten über die Jahre hinweg.

Das Gewerbegebiet „Kastell“ ist mittlerweile nahezu komplett bebaut und beherbergt zahlreiche große und mittlere Unternehmen. Teilweise mit landesweitem Renomé.

Die Vorhandenen Betriebe und Unternehmen sind vielfältig und innovativ und bieten für hunderte Menschen Arbeitsplätze. Die Stadt Sulz hat sich hier bei der Ansiedlung der Betriebe seit Jahrzehnten auch dahingehend positioniert, dass vor allem auch solche Betriebe sind in „Kastell“ ansiedeln.

Durch die Lage zur BAB81 (Singen – Stuttgart) ist das Gewerbegebiet „Kastell“ mittlerweile aber auch für Betreiber von „Vergnügungsstätten“ interessant. Solche Vergnügungsstätten sind in aller Regeln mit nur wenigen Arbeitsplätzen verbunden und sorgen für recht große Verkehrsströme innerhalb des Gebiets. Beide Faktoren sind weder wirtschaftlich noch städtebaulich gewünscht. Die Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten würden deutliche negative städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen. Das Gewerbegebiet würde an Qualität verlieren. Dabei muss weiter berücksichtigt werden, dass auch das Wohngebiet „Kastell“ nur unweit des Gewerbegebiets liegt und durch mögliche Vergnügungsstätten tangiert werden könnte.

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

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

- a) Im Bereich des Dorfgebiet (MD) werden Vergnügungsstätten aller Art als nicht zulässig festgesetzt.
- b) Im Bereich des Gewerbegebiets (GE) werden Vergnügungsstätten aller Art als nicht zulässig festgesetzt.
- c) Im Bereich des Gewerbegebiets eingeschränkt (GEe) werden Vergnügungsstätten aller Art als nicht zulässig festgesetzt.

## **2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans >>Kastell - 6. Änderung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Der Geltungsbereich ist hier identisch mit der Planung des BBP >>Kastell - 2. Änderung<< aus dem Jahre 1988.

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

## **3. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Stadt Sulz am Neckar hat am 26.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan >>Kastell - 2. Änderung << zu ändern. Dabei wird die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB erfolgen; das heißt es wird ein Verfahren ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Auf einen Umweltbericht kann ebenfalls verzichtet.

In der Sitzung am 28.03.2022 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans >>Kastell - 6. Änderung << festgestellt und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Nachfolgend werden die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 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 BINDUNGEN**

### **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.

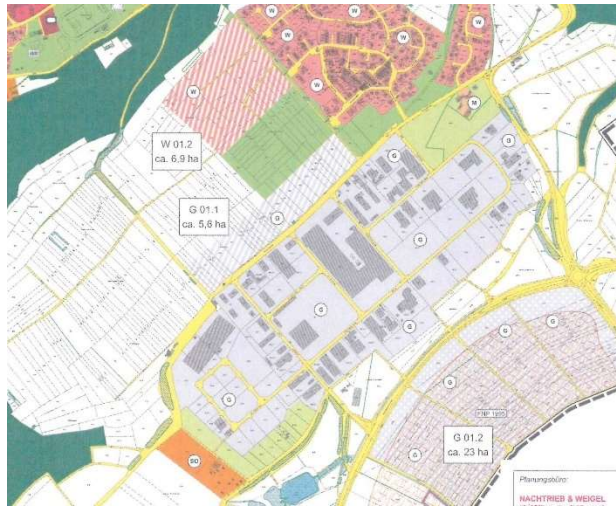


Bild 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP

## 4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Änderungsplanung ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kastell - 2. Änderung“.

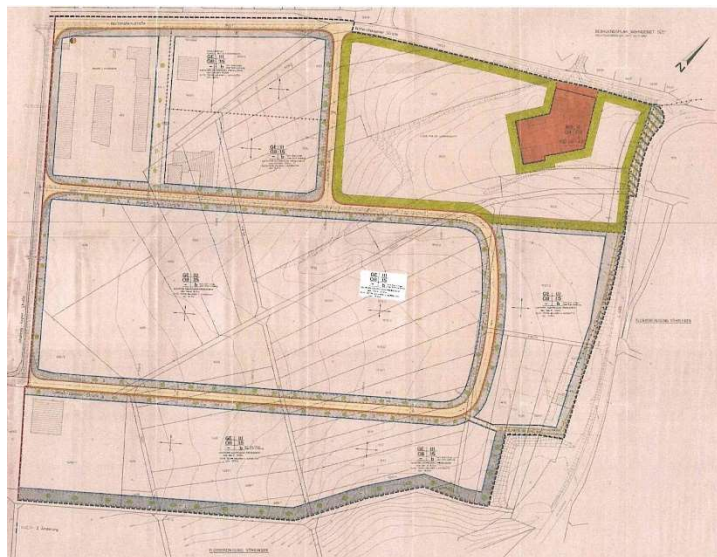


Bild 2: Auszug aus dem BBP „Kastell – 2. Änderung“

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

Der Bereich der Änderungsplanung ist identisch mit dem Bebauungsplan „Kastell – 2. Änderung“, dem Gewerbegebiet der Stadt Sulz der vergangenen Jahrzehnte.

Dies bedeutet, dass das Plangebiet komplett erschlossen und überwiegend bebaut ist. Das Plangebiet wird gewerblich genutzt.

## **6. PLANUNGSKONZEPT**

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

Das Plangebiet der 6. Änderung umfasst Bereiche eines „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO, eines „Gewerbegebiet eingeschränkt“ nach § 8 BauNVO und eines Dorfgebiet nach § 6 BauNVO.

In der bisherigen Planung waren hier, bei allen 3 Arten der baulichen Nutzung, die gängigen Nutzungen der BauNVO 1977 zugelassen worden. Das Plangebiet ist mittlerweile mit vielen Betrieben bebaut.

Die vorhandenen Betriebe und Unternehmen beschäftigen hunderte Arbeitnehmer aus Sulz und der Umgebung. Stadt Sulz hat sich hier bei der Ansiedlung der Betriebe seit Jahrzehnten auch dahingehend positioniert, dass vor allem auch solche Betriebe sind in „Kastell“ anzusiedeln.

Durch die Lage zur BAB81 (Singen – Stuttgart) ist das Gewerbegebiet „Kastell“ mittlerweile aber auch für Betreiber von „Vergnügungsstätten“ interessant. Solche Vergnügungsstätten sind in aller Regeln mit nur wenigen Arbeitsplätzen verbunden und sorgen für recht große Verkehrsströme innerhalb des Gebiets. Die Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten würden deutliche negative städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen.

Der Gemeinderat hat sich deshalb in seiner Abwägungsentscheidung dazu entschlossen, dass Vergnügungsstätten aller Art in den jeweiligen Bereichen der Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden sollen.

Die Nutzungsformen und weitere 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.

### **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**

Die verkehrliche Erschließung ist bereits 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**

Für den Bereich der Änderungsplanung ist eine Wasserversorgung vorhanden.

### **7.2 Abwasserableitung**

Das Plangebiet ist durch vorhandenen Kanäle entwässert. Hier sind keine Änderungen erforderlich.

### **7.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung wird über die Stromversorgung Sulz GmbH, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt.

### **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 – 6. 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 behandeln.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans umfasst insgesamt bereits 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 vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

#### **Schutzgut Mensch**

Die Flächen sind bisher als Dorfgebiet (MD), Gewerbegebiet (GE) und Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) ausgewiesen. Die Flächen sind überwiegend bebaut.

Eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten, da die künftige Nutzung ebenso verträglich sein wird, wie die bisher vorhandenen Strukturen. Die Planung tangiert das Schutzgut Mensch nicht wesentlich.

#### **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. 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.

#### **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 § 13 BauGB im vereinfachten 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**

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden ausschließlich Vergnügungsstätten aus der Art der baulichen Nutzung entnommen. Dies ist ursächlich nicht mit Auswirkungen auf spezielle Arten verbunden.



## **9. BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften wurden nicht verändert.

### **Aufgestellt:**

Sulz a.N., den 26.01.1987 / 21.09.1987  
Geändert am 28.03.2022

.....  
**Gerd Hieber**  
Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Sulz a.N., den

.....  
**Gerd Hieber**  
Bürgermeister