

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG**

Der Bebauungsplan „Auf der Rüttmatte“ wurde am 10.04.2003 durch den Gemeinderat der Stadt Sulzburg als Satzung beschlossen und am 20.06.2003 bekanntgemacht. Die damalige Aufstellung erfolgte, um dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen ortsansässiger Firmen gerecht zu werden. Das Areal ist inzwischen fast vollständig bebaut.

Das Gewerbegebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Sulzburg und ist über die Straße „Brühlmatten“ (K4941) direkt an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Sulzburg angebunden.

Der Verwaltung liegt schon seit einiger Zeit ein Antrag eines Gewerbetreibenden vor, der seinen Betrieb entsprechend erweitern möchte, jedoch am jetzigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr besitzt.

Geplant ist ein zusätzliches Bürogebäude mit erforderlichen Stellplätzen, das südöstlich des bestehenden Betriebes auf dem Grundstück Flst. Nr. 484/1 realisiert werden soll. Nach derzeitigem Sachstand wird eine Erweiterung in diese Richtung sinnvoll und als einzig praktikable Lösung erachtet.

Die Planung wurde bereits dem Gemeinderat vorgestellt, der diese nach Abwägung aller Belange grundsätzlich befürwortet.

Um dieses Vorhaben nun zu realisieren, soll der o.g. Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass das Grundstück Flst. Nr. 484/1 in Form eines Deckblattes in den Geltungsbereich miteinbezogen wird. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden dabei übernommen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

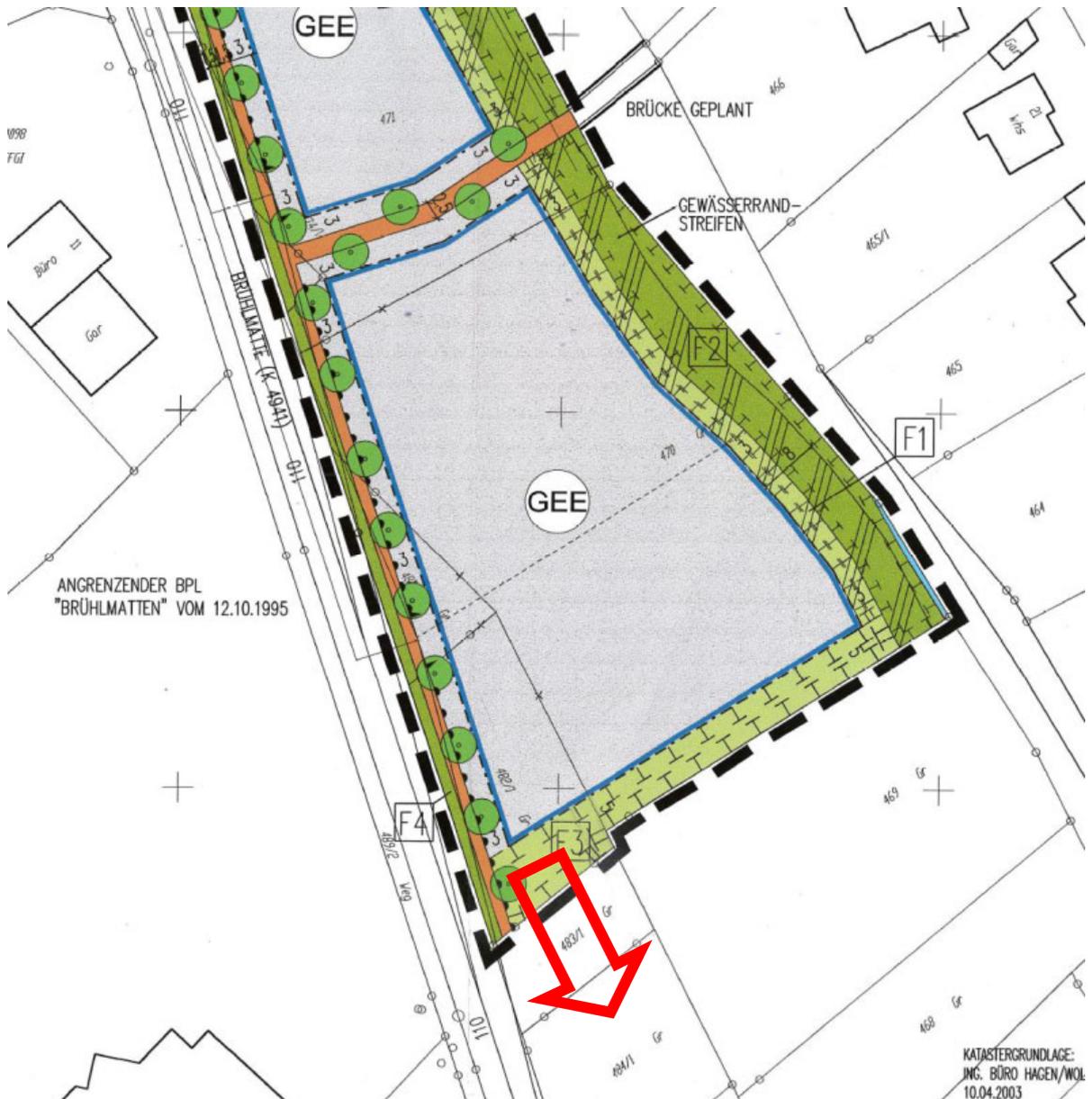
Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll die Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 3.1 der Begründung).

## **2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS**

Der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich schließt unmittelbar im Südosten an den bestehenden Bebauungsplan „Auf der Rüttmatte“ an und umfasst das inzwischen neu gebildete Grundstück Flst. Nr. 484/1. Dieses wird begrenzt: Im Nordosten durch die Grundstücke Flst. Nrn. 468 und 469; Im Südosten durch das Grundstück Flst. Nr. 487/1; Im Südwesten durch die K 4941 und im Nordwesten durch das Grundstück Flst. Nr. 1119.

In Verlängerung des bestehenden Grundstücks wird der Änderungsbereich als gemähte Wiesenfläche genutzt. Eingestreut sind einige Ziersträucher. In östlicher Richtung befindet sich eine Baumreihe mit kleineren Obstgehölzen (Kleinstamm). Zur K 4941 ist der Bereich durch einen Zaun mit Heckenhinterpflanzung abgegrenzt.

Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Auf der Rüttmattel“ mit dem Erweiterungsbereich (ohne Maßstab)



### 3 VERFAHREN

#### 3.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Die geplante Erweiterung ist Teil einer Gesamtentwicklung in diesem Bereich von Sulzburg und steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem bereits bestehenden und zu weiten Teilen bereits bebauten Gewerbegebiet. Sowohl der angrenzende westliche Bereich als auch der östliche Bereich über dem Sulzbach ist durch bereits bestehende Bebauung geprägt. Weiter im Süden ist ein weiterer Gewerbebetrieb vorhanden, welcher die zukünftige Grenze der Gewerbeentwicklung definiert. Aufgrund dieser Voraussetzungen wird das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Die Bebauungsplanänderung **PAuf der Rüttmatte** dient dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen und liegt im bebauten Innenbereich von Sulzburg, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind. Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Der zu ändernde Gewerbegebietsbereich umfasst eine Fläche von ca. 997 m<sup>2</sup> und setzt eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 fest. Daher liegt die Größe der maximal überbaubaren Fläche von ca. 798 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befinden sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Ferner war zu prüfen ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich und steht so in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Durch das geplante Vorhaben werden auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zusätzliche Gewerbeflächen im Innenbereich von Sulzburg geschaffen und damit den Zielen der Raumordnung in positiver Weise Rechnung getragen.

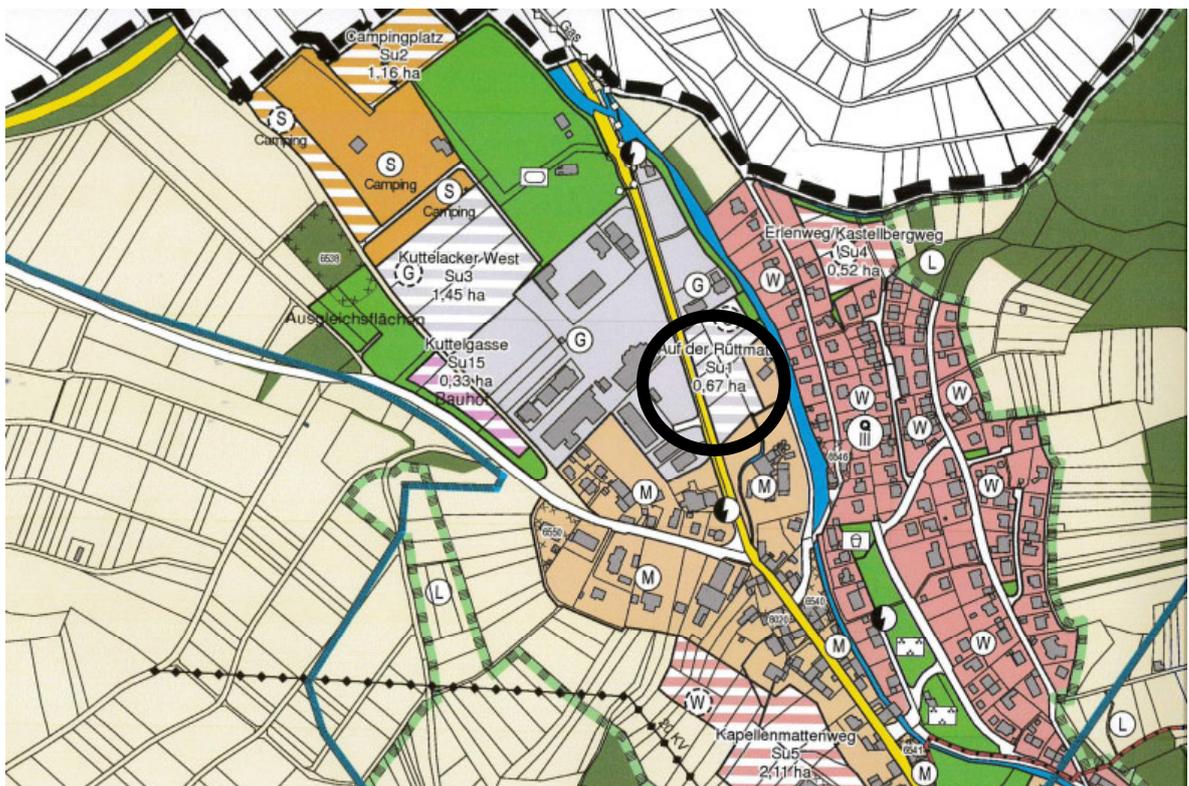
### 3.2 Verfahrensablauf

20.09.2012	Beschluss zur 1. Bebauungsplanänderung sAuf der Rüttmatte% durch den Gemeinderat.
20.09.2012	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.v.m. § 13 a BauGB durchzuführen.
19.11.2012 - 20.12.2012	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung).
Anschreiben 05.11.2012 . 20.12.2012	Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange).
21.03.2013	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung sAuf der Rüttmatte%gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sulzburg als Entwicklungsfläche für Gewerbe dargestellt. Da für den Änderungs- bzw. Erweiterungsbe- reich die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet weiterhin beibe- halten wird, ist dieser aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

*Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).*



## 5 INHALTE DER PLANUNG

### 5.1 Konzept

Der bestehende Bebauungsplan „Auf der Rüttmatte“ soll dahingehend geändert werden, um eine dringend notwendige Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Hierzu wurde unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und grünordnerischer Belange im südöstlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Auf der Rüttmatte“ ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das als Grundlage für die spätere planungsrechtliche Sicherung dienen soll.

Die Erschließung des Änderungsbereiches (Grundstück Flst. Nr. 484/1) erfolgt direkt über die Straße „Brühlmatten“ (K 4941). Da aus verkehrsrechtlichen Gründen die Erschließung über diese Straße nicht über die gesamte Breite des Grundstücks erfolgen darf, wurde der Einfahrtsbereich im zeichnerischen Teil genau festgelegt. Dieser befindet sich an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Alle anderen Bereiche entlang der Erschließungsstraße sind von einer möglichen Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes soll die Zufahrt zum Grundstück später über eine öffentliche Erschließungsstraße erfolgen, welche direkt im Anschluss an die Grundstücksgrenze im Südosten entsteht (siehe folgender Planausschnitt städtebauliches Gesamtkonzept). Damit wird auf die jetzige Zufahrt verzichtet.

*Aktuelles städtebauliches Gesamtkonzept mit der geplanten Erweiterung (1. Abschnitt) ohne Maßstab.*



## 5.2 Bebauungsvorschriften

Die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) sowie das Maß der baulichen Nutzung mit den bestehenden Nutzungskennziffern (Gesamthöhe von 10 m, Grundflächenzahl von 0,8, Geschossflächenzahl von 1,2 und eine offene Bauweise) werden für den Änderungsbereich vollständig übernommen.

Ebenfalls übernommen werden die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, welche Regelungen u.a. zur Grünordnung und Gestaltung der Gebäude treffen.

## 6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

### 6.1 Schutzgüter

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet (Änderungsbereich) wird derzeit in Verlängerung des bestehenden Gewerbegrundstücks als gemähte Wiesenfläche genutzt. Eingestreut sind einige Ziersträucher. Im Osten wird das Gebiet durch eine neu gepflanzte Baumreihe mit Obstgehölzen (Kleinstamm) und im Westen zur K 4941 durch einen Metallzaun mit Heckenhinterpflanzung (Kirschlorbeer) begrenzt.

#### Schutzgut Boden/Wasser

Durch die Änderung werden in einem Umfang von ca. 798 m<sup>2</sup> zusätzliche Flächen versiegelt. Dies hat in erster Linie Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Der zusätzliche Eingriff ist jedoch im Verhältnis zur Grundstücksgröße insgesamt als gering anzusehen. Durch die Festsetzung, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss, ist die Wasserzufuhr zum Grundwasserkörper weiterhin gegeben.

#### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Areal weist durch die Nutzung als gemähte Wiesenfläche, den Ziergehölzen sowie der Baumreihe mit kleinstämmigen Obstgehölzen und deren Größe sowie Alter nur eine geringe ökologische Bedeutung auf. Besonders schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Insofern ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere als gering zu werden.

#### Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich und der bereits bestehenden Bebauung wird die Empfindlichkeit der örtlichen Windsysteme auf die geplante Bebauung als gering angesehen.

Eine Erhöhung der thermischen Belastung durch die geplante Versiegelung (zusätzlicher Baukörper und Stellplätze) ist insbesondere in den Sommermonaten in geringfügigem Maße gegeben. Diese Belastung wird sich jedoch wegen der Größe des Änderungsbereiches nicht wesentlich erhöhen. Durch die bereits festgesetzten grünordnerischen Maß-

nahmen kann die Belastung deutlich reduziert werden. Diese wird daher insgesamt als gering eingestuft.

Durch die Möglichkeit auf den Dachflächen Anlagen, die der regenerativen Energienutzung dienen (Solar, Fotovoltaik) zu installieren, sowie der Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern, der Anlage von Grünbereichen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt den Flächenverbrauch in den Außenbereichen zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung in den Außenbereichen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Für das Landschaftsbild und die Erholung hat der Bereich aufgrund der Lage und Vorbelastung durch bestehende Gebäude im bebauten Innenbereich keine negativen Auswirkungen.

#### Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet durch die geplante Nutzung selber und der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe-Mischgebiet) nicht zu erwarten. An den Änderungsbereich grenzt unmittelbar die K 4941 an. Durch diese Straße werden die Orientierungswerte nachts bei einer Wohnnutzung überschritten, wenn diese unmittelbar an der Straßenfassade liegt. Dies belegt eine gutachterliche Stellungnahme, die von einem qualifizierten Ing. Büro durchgeführt wurde. Zum Schutz des Menschen sind geeignete, passive Lärmschutzmaßnahmen z.B. der Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung auszuführen.

#### Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt.

## **6.2 Bilanzierung**

Im bestehenden Bebauungsplan ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine 5 m bis 10 m breite, private Grünfläche mit einem Pflanzgebot (F3) festgesetzt, die als interne Ausgleichsfläche dient. Diese Grünfläche ist gemäß den nach wie vor gültigen Regelungen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (insgesamt 10 Bäume und 50 Sträucher). Zusätzlich ist auf dieser Fläche auch die Anlage von Versickerungsmulden zulässig.

Geplant ist, vom jetzigen Betriebsgelände zum geplanten Bürogebäude eine Verbindung in Form eines 3 m breiten Weges herzustellen. Damit entsteht ein Eingriff in der Form, dass ca. 28 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche (F3) zusätzlich versiegelt werden. Dieser Eingriff ist daher auszugleichen.

Aufgrund der geringen Größe, wird jedoch auf eine detaillierte Bilanzierung gem. den Vorgaben der LfU (Pflanzen und Tiere) und Heft 31 (Schutzgut Boden) verzichtet.

Als Ausgleich für diesen Eingriff sind entlang der Erschließungsstraße gem. dem festgesetzten Pflanzgebot zusätzlich 4 hochstämmige Bäume gem. der Artenliste im bestehenden Bebauungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Nach Abwägung geht die Stadt Sulzburg davon aus, dass durch die dargestellte Maßnahme der Eingriff insgesamt ausgeglichen wird. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

---

**7 LÄRMEMISSIONEN**

**8 KLIMASCHUTZ**

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Schallstadt misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsbestands. Durch die nach Südwesten orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie der Durchgrünung mit Bäumen, der Anlage von Grünbereichen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet

**9 LÄRMEMISSIONEN**

Zum Thema Lärmemissionen, ausgehend von der K 4941, wurde durch das Ing. Büro Rink in Vörstetten für den Änderungsbereich eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die rechnerische Ermittlung der durch den Kraftfahrzeugverkehr im Prognosejahr 2025 auf der K 4941 im hier interessierenden Streckenabschnitt verursachten Lärmeinwirkung auf den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Änderung hat ergeben, dass die im Rahmen der Bauleitplanung für eine Beurteilung von Straßenverkehrslärm an Einwirkungsorten in einem Gewerbegebiet in Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 angegebenen Orientierungswerten lediglich im Zeitraum nachts im Bereich der Straßenfassade eines im Baufeld zu errichtenden Gebäudes geringfügig überschritten werden. Dies ist allerdings nur dann von Belang, wenn in einem an dieser Fassade angrenzenden Raum eine Wohnnutzung im Zeitraum nachts vorliegt.

Durch geeignete passive Maßnahmen, d.h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung, kann sichergestellt werden, dass der in das Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Hierzu wurde für den Änderungsbereich zusätzlich eine entsprechende Festsetzung zusätzlich in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Im Einzelnen wird auf das Gutachten verwiesen, das der Änderung als Anlage beigefügt wird.

**10 KOSTEN**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Stadt Sulzburg, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Bürgermeister

Der Planverfasser