Beschlussvorlage

WENDLINGEN AM NECKAR

Sachbearbeitung	Stadtbauamt
Datum	30.03.2023

Beschluss	Gemeinderat	öffentlich	25.04.2023

Vorlage Nr.: 2023/045

Betreff: **Bebauungplan "Wert, 2.Änderung", Planbereich 11/02**
Aufstellungsbeschluss

Anlagen: Anlage 1 - Abgrenzungsplan

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar beschließt für den Planbereich 11/02, Bebauungsplan „Wert, 2. Änderung„ ,

1. die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB, sowie die Erstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften, für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich, gemäß § 74 Abs. 1 LBO,

2. die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Steffen Weigel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		☒ ja	☐ nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:		☐ ja	☒ nein
Auswirkungen auf den Klimaschutz:	☐ positiv	☒ neutral	☐ negativ

Die Kosten für den Bebauungsplan sollen, zumindest anteilig vom Eigentümer des Grundstücks Wertstr. 23 als Anlassgeber getragen werden. Ein städtebaulicher Planungskostenvertrag wird dazu noch geschlossen.

Das Gebiet ist durch eine intensive gewerbliche Nutzung vorbelastet. Zur Kompensation weiterer klimarelevanter Eingriffe sind Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und der Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen.

Sachverhalt:

Die Firma TTS Tooltechnic hat das Grundstück Wertstraße 23 (ehem. Ritter Aluminium) erworben. Das alte Betriebsgebäude wurde abgebrochen und der stark verunreinigte Untergrund saniert. Auf dem Grundstück soll eine Betriebserweiterung realisiert und ein Hochregallager mit einer Höhe von 40 m erstellt werden. Die bisher an anderen Standorten untergebrachte Lagerfläche soll dort zusammengeführt werden.
Die Höhe des geplanten Neubaus übersteigt die derzeit geltenden Höhenfestsetzungen von 12 m bzw. 18 m im Bebauungsplan „Wert“ erheblich, sodass eine Realisierung nur mittels einer Befreiung erfolgen könnte. Die Fa. TTS ist deshalb auf die Verwaltung zugekommen um die Möglichkeiten zu sondieren.

Der Vorstoß wurde zum Anlass genommen, über eine Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans „Wert“ nachzudenken. Der zunehmende Bedarf an Gewerbeflächen lässt sich kaum noch decken und eine Erweiterung des Gewerbegebiets scheidet aufgrund der Lage aus. Auch soll grundsätzlich ein weiterer Flächenverbrauch durch die Umwandlung von Flächen des bisherigen Außenbereichs künftig vermieden werden, vielmehr soll durch Verdichtung im Gebiet die Nutzung erhöht werden. Eine verdichtete gewerbliche Nutzung kann durch Änderung der zulässigen Gebäudehöhen erreicht werden. Der Gemeinderat hat beschlossen, im Planbereich künftig Gebäude bis zu einer Höhe von 25 m und für das Grundstück Wertstraße 23 eine Höhe von 40 m zuzulassen.
Gleichzeitig sollen die, nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechenden bzw. fehlenden klimatischen Kompensationsanforderungen wie Dach- und Fassadenbegrünung und Nutzung solarer Strahlungsenergie in den Bebauungsplan einfließen.

Der in Anlage 1 dargestellte Änderungsbereichs umfasst eine Fläche von ca.11,52 ha, die Änderung ist damit in einem 2-stufigen Verfahren durchzuführen. Im Vorgriff wurde das Landratsamt bereits über die angedachte Änderung informiert und um eine Einschätzung gebeten. Die erforderlichen Gutachten (z.B. Verkehr, Umwelt,...) werden eingeholt.
Nach der Durchführung der formalen frühzeitigen Beteiligungsrunde und Erarbeitung des Planentwurfs, mit Berücksichtigung der eingegangenen Anforderungen und ggf. der Anregungen, werden dem Gemeinderat die Unterlagen zur Beschlussfassung und Einleitung des 2ten Verfahrensschritts erneut vorgelegt.